Commissie Stad en Omgeving d.d. 4 april 2024
Agendapunt 5 – Bestemmingsplan Stadsweiden - Randmeer

Technische vragen gesteld door dhr. Mark de Lange namens de fractie Gemeentebelang

---

Vraag 1.

1b. Bijlage 2 commentaarnota (dichtheid).
Dit gaat vooral over gemiddelden. Randmeer is zeker niet gemiddeld. Laten we niet vergeten dat Randmeer de grootste footprint had en houdt van alle vergeleken gebouwen. Het had op 6 woningen na de meeste woningen van alle vergeleken gebouwen. Dit wordt het complex met de meeste woningen. Het totaal vloeroppervlakte van het complex met de grootste vloeroppervlakte wordt met ruim 25% overtroffen. Kortom, geen complex voor de gemiddelden, maar op vele vlakken een topgebouw. In dit document wordt op pagina 8 gesproken over de massaliteit. Het is terecht een grote zorg van veel Harderwijkers dat er twee massale woonblokken gaan komen en die zorg wordt in deze alinea afgedaan met 2 maal een gevoel. 1) 'Zal het geheel prettiger ogen' en 2) omdat het overeenkomt met het Harderwijker gemiddelde is het stedenbouwkundig voldoende acceptabel.

GB zou deze alinea, de laatste, graag tekstueel aangepast willen zien. Zodat het niet wordt gezien als een gemiddeld complex. Zou de wethouder voor/tijdens de commissievergadering een herschreven versie van deze alinea kunnen delen/voorlezen?

Reactie:

Het stuk '1b. Bijlage 2 commentaarnota (dichtheid)' hoort bij het besluit van het college van 12 maart 2024. Dit besluit is de bevoegdheid van het college. Als u een aangepaste tekst wenst, heeft kunt u gebruik maken van uw eigen instrumentarium bij de besluitvorming door de gemeenteraad. De griffie kan u daarbij helpen.

Ten overvloede wordt opgemerkt dat de bedoeling van de bijlage is om via een vergelijking met andere situaties in Harderwijk iets meer gevoel te krijgen bij de massa van de gebouwen van Randmeer. Randmeer had bij het opstellen van deze bijlage in 2021 inderdaad de grootste footprint, het Jan van Nassaupark volgt daar kort op. De footprint alleen zegt echter niets over massaliteit, dat gaat altijd in samenhang met hoogte en woningdichtheid. Zo heeft Weideheem bijvoorbeeld de grootste woningdichtheid als het gaat om woningen per hectare. Intussen zijn er meerdere plekken in Harderwijk met gebouwen van 5 - 7 bouwlagen. Het Dichterskwartier is gerealiseerd met een grotere omvang dan Randmeer als het gaat om woningdichtheid. Het Dichterskwartier heeft 240 woningen op een footprint van 5.700 m2, een dichtheid vergelijkbaar met Weideheem, maar met minder groen. In de door de raad vastgestelde Hoogbouwvisie wordt eveneens uitgegaan van de mogelijkheid om op veel plekken in de stad een bouwhoogte t/m 7 bouwlagen mogelijk te maken. Randmeer sluit hier met de in de plan opgenomen hoogte goed op aan, is passend binnen de Harderwijker maat en schaal en stedenbouwkundig acceptabel.

Vraag 2.

1c. Bijlage 3 commentaarnota (zonnestand)
Hoe zijn deze afbeeldingen tot stand gekomen?

Reactie:

De afbeeldingen waarop de zonnestand en de daarmee samenhangende schaduwwerking staat weergegeven op de verschillende tijdstippen per seizoen, is gemaakt met de hiervoor beschikbare software en aan de hand van het 3D model van de architect.

Vraag 3.

3a. TOE_Stadsweiden - Randmeer_ontwerp_20-09-2023
Hoe wordt in het nieuwe bestemmingsplan de verhouding tussen sociale huur en vrije sector huur gewaarborgd, en hoe wordt deze verdeling gerechtvaardigd gezien de huidige woningmarkt en de lokale behoeften? Kan er een scenarioschets worden voorgelegd bij 60% sociaal, 70% sociaal en 40% sociaal?

Reactie:

Het bestemmingsplan maakt de woningen mogelijk, waarbij in de planregels is vastgelegd dat er minimaal 60 zorgwoningen komen. De woningbehoefte is onderbouwd in paragraaf 4.2 van de plantoelichting. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de verhouding tussen de sociale huur en de vrijesector huur is vastgelegd (50%/50) en gelijk ook is gewaarborgd.

Scenario's in een andere verhouding zijn gelet op de gemaakte en in de overeenkomst vastgelegde afspraken niet relevant. Voor het geval de woningmarkt zou vragen om een andere verdeling, kent de overeenkomst een bepaling op grond waarvan een herverdeling mogelijk zou kunnen zijn. Dit is echter op dit moment niet aan de orde.

Vraag 4.

Tevens vraag ik mij af hoe het college omgaat met autobezit per huishouden volgens het CBS. Dit zie ik niet terug in het bestemmingsplan, maar dit betekent dat we 93 parkeerplekken te kort komen. Waarom is hier niet naar gekeken?

Reactie:

Harderwijk heeft een vastgestelde Parkeernormennota die als uitgangspunt dient bij ontwikkelingen en deze is ook toegepast bij de herontwikkeling van de locatie Randmeer. De in de Parkeernormennota opgenomen normen zijn ontleend aan de normen van het verkeerskundig kennisplatform CROW. Het CROW baseert zich hierbij op de gegevens van het CBS, wat betekent dat dit een doorwerking heeft gehad in de Harderwijker parkeernormen.

Hoe de parkeerbehoefte is berekend en hoe daarin wordt voorzien, is onderbouwd in paragraaf 5.7 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Van een tekort aan parkeerplaatsen is geen sprake.

Vraag 5.

Waar kunnen we lezen wat er gebeurt met de oversteekplaats op Westeinde naar Kruithuis?

Reactie:

De oversteekplaats op het Westeinde naar het Kruithuis blijft ongewijzigd en ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Gelet hierop is hiervoor in de stukken dan ook niets terug te vinden.