

Routeformulier college en raad

gemeente harderwijk



Onderwerp: Herontwikkeling Randmeer

NIET INVULLEN

Registratienummer: 22h0000007 / h220002028

Paraaf
secretaris:

Algemeen

Datum:	25 januari 2022
Opsteller:	Tim Nagtegaal
Telefoon:	0341 411 223
Domein	Stad en Omgeving
Directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar: ja

Eventuele uitzonderingen:

Indien niet openbaar, redenen:

Is het voorstel inhoudelijk besproken met de
portefeuillehouder: ja (PFO 24 januari)

Met wie is overleg gepleegd en wat is het
resultaat: Linda Schravendeel, Martin Krijgsman: akkoord

College

Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	de initiatiefnemer, omwonenden en andere belanghebbenden uit het eerdere werkgroepproces worden voortdurend geïnformeerd over het proces

Raad

Gewenste datum in commissie:	24 februari 2022
Naam commissie:	Ruimte
Gewenste datum in raad:	n.t.b.

Voorstel aan college en raad

Nummer:	h220002028
Datum:	25 januari 2022
Opsteller:	Tim Nagtegaal
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Herontwikkeling Randmeer

Het college van B&W besluit:

1. Kennis te nemen van de 'verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer';
2. De 'verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer' ter kennisname aan de commissie voor te leggen;
3. In te stemmen met de door Habion gehanteerde uitgangspunten, zoals vertaald in het 'alternatieve plan', waardoor deze als basis kunnen dienen voor het door Habion op te stellen bestemmingsplan Randmeer.

Inleiding

Aanleiding

Woningcorporatie Habion gaat het zorgcomplex Randmeer vernieuwen. De huidige gebouwen zijn verouderd en moeten worden vervangen door nieuwbouw. Een klein deel wordt gerenoveerd. Habion heeft daarvoor in 2019 een eerste nieuwbouwplan met de gemeente afgestemd. Vervolgens is het plan in juli 2020 in brochurevorm aan de buurt gepresenteerd. De presentatie van dit nieuwbouwplan kwam voor de buurt als een onaangename verrassing en de buurt was het inhoudelijk niet eens met de plannen. Sindsdien heeft de gemeente circa 20 gesprekken tussen de buurt en de initiatiefnemer gefaciliteerd, met als doel tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. Naar aanleiding van de opmerkingen vanuit de buurt heeft de initiatiefnemer haar plan aangepast. Zo is het aantal woningen met ca. 20 stuks omlaag gebracht, de woontoren is uit het plan verdwenen en zal het parkeren deels onder de nieuwbouw worden opgelost waardoor er voor de buitenruimte meer ruimte is voor een kwalitatieve inrichting.

Tijdens het werkgroepproces is een gezamenlijk Plan van Aanpak opgesteld met als doel om op een gestructureerde manier tot een gezamenlijk gedragen plan te komen. Op veel punten is uiteindelijk overeenstemming bereikt over het alternatieve plan, maar op veel punten ook niet. De buurt vindt het plan nog steeds te massaal en maakt zich zorgen over het zorgconcept, de negatieve effecten van het plan op de eigen woonomgeving en de inrichting van de buitenruimte. Aan de hand van een verschillenmatrix is er inzichtelijk gemaakt waar wél en geen overeenstemming over is. Deze knelpunten zijn onderdeel van de bespreking met de commissie ruimte.

Aandachtspunten

- Een nadere uitwerking van het zorgconcept tussen Habion en de Zorggroep NW Veluwe is noodzakelijk, waarin o.a. de beschikbaarheid van de 24/7 zorg (Volledig Pakket Thuis) van belang is. Het is uiteindelijk aan de gemeente om te besluiten of de afspraken m.b.t. de zorg tussen beide partijen voldoende geborgd zijn;
- Om een kwalitatieve parkeeroplossing te kunnen realiseren (zie ook Ruimtelijke analyse & uitgangspunten herontwikkeling Randmeer) is het belangrijk dat het parkeren voor ⅔ uit het zicht wordt opgelost. Dit wordt al deels gedaan door het realiseren van een gebouwde parkeergarage onder de nieuwbouw. Daarnaast ziet de gemeente nog een uitwerking op het verdiept aanleggen van het maaiveldparkeren tegemoet.

Kader

- Ruimtelijke analyse & uitgangspunten herontwikkeling Randmeer (april 2021).
- Plan van Aanpak herontwikkeling Randmeer (november 2021).
- Verschillenmatrix (+ toelichting & verbeelding) herontwikkeling Randmeer (januari 2022)

Alternatieven

De verschillenmatrix ter zijde leggen met daarbij het verzoek om wederom met de buurt in gesprek te gaan en te onderzoeken of het alternatieve plan nog beter op de wensen van de buurt kan worden afgestemd. Gezien het afgelopen lange en intensieve participatietraject met minstens 20 bijeenkomsten sinds zomer 2020, wordt niet verwacht dat dit een passend alternatief is.

Beoogd effect

Dit voorstel heeft als doel om het college en de commissie ruimte inzicht te geven in de resultaten die behaald zijn. In de afgelopen anderhalf jaar hebben er ruim 20 gesprekken met de buurt en initiatiefnemer plaatsgevonden waaruit een alternatief plan ontstaan is. De gemeenteraad krijgt met dit voorstel inzicht in de wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan en over de mate van overeenstemming die bereikt is over de aandachtspunten en inzicht in het uitgebreid participatieproces. Tot slot is het doel van dit voorstel om in het proces een stap voorwaarts te kunnen zetten. Dit betekent concreet het tekenen van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Habion en vervolgens het inrichten van de bestemmingsplanprocedure.

Argumenten

1. De 'verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer' geeft houvast en inzicht in het proces. De verschillenmatrix is een beknopte weergave van de uitkomst van het werkgroepproces en is een belangrijk ijkpunt voor de verdere vervolgstappen. Het maakt duidelijk inzichtelijk waar tussen de initiatiefnemer en de buurt wél en waar géén overeenstemming over is.
2. De 'verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer' geeft houvast en inzicht in het proces. Door de 'verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer' ter kennisname aan de commissie ruimte voor te leggen is een manier om de commissie te informeren over de stand van zaken van het proces rondom de herontwikkeling Randmeer.
3. Door een bestemmingsplan op basis van de uitgangspunten van het 'alternatieve plan' door de initiatiefnemer te laten opstellen, ontstaat er in het proces ruimte om een belangrijke stap te zetten en wordt een verdere vertraging voorkomen.

Omgevingswet

Het streven is om het plan, voorafgaand het inwerking treden van de nieuwe omgevingswet (naar verwachting op 1 juli 2022), op de traditionele manier naar een bestemmingsplan Randmeer te vertalen en in procedure te brengen.

In de geest van de omgevingswet is de buurt via de werkgroep tot op heden nauw betrokken bij het proces om tot een breed gedragen plan met voldoende kwaliteit te komen. Vanuit de werkgroep zijn er diverse leden die zich specifiek op een onderwerp hebben ingezet en hier inhoudelijk in meegedacht hebben.

Financiën

In het kader van het bestemmingsplan zal de financiële haalbaarheid moeten worden aangetoond. Het plan van Habion heeft diverse kostenverhogende factoren. Habion heeft als initiatiefnemer aangegeven dat een gebouwde parkeeroplossing onder de nieuwbouw, in relatie tot het beoogde programma, resulteert in een plan dat in zichzelf niet kostendekkend is. Aan de kant van de opbrengsten staat daar tegenover dat de voorgenomen ontwikkeling deze kosten mogelijk terugverdient door verhoging van de grondwaarde, met name door de strategische ligging in de Centrale Zone naast de binnenstad en aan het Wolderwijd.

Duurzaamheid

Duurzaamheid in de vorm van een groene, plezierige woonomgeving, passend bij de doelgroep is een belangrijk kader in de uitgangspunten. Daarnaast zal de herontwikkeling aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen.

Communicatie

Met de communicatieadviseur van Habion en van de gemeente wordt gestuurd op het per fase continue actief informeren van de omgeving. Hierover wordt in het Plan van Aanpak dieper op in gegaan. Zie hiervoor de bijlage.

Uitvoering

Na het tekenen van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Habion zal het bestemmingsplanproces worden opgestart. Zonder vertraging door bezwaar en beroep kan het bestemmingsplan medio 2022 door de raad vastgesteld worden. Vervolgens kan de bouwaanvraag voor de nieuwbouw worden ingediend en kan de sloop worden uitgevoerd. Naar verwachting kan de nieuwbouw begin 2024 van start gaan en zal deze rond de zomer 2025 opgeleverd kunnen worden. Genoemde momenten zijn ter indicatie.

Bijlagen

1. Ruimtelijke analyse & uitgangspunten herontwikkeling Randmeer (april 2021).
2. Plan van Aanpak herontwikkeling Randmeer (november 2021).
3. Verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer (januari 2022).
4. Toelichting verschillenmatrix herontwikkeling Randmeer (januari 2022).
5. Verbeelding oorspronkelijke en alternatieve plan Randmeer (december 2021)