

## Bijlage II - Procesbeschrijving buurtgesprekken Stadsdennenweg

Dit document is een beknopte weergave van de gesprekken die er zijn geweest tussen de ontwikkelaar, de buurt en de gemeente over de herontwikkeling van Flora Jozina. Het startpunt vormt de eerste bewonersavond. Op basis van de gespreksverslagen is dit document opgesteld.

### 20 januari 2020 – bewonersavond

Op basis van de gevoerde ambtelijke verkenningen (werkgroep grote bouw initiatieven en commissie ruimtelijke kwaliteit) is op 20 januari 2020 een bewonersavond georganiseerd door Veldboom vastgoed. Op deze avond zijn de plannen aan een groot aantal geïnteresseerden en omwonenden kenbaar gemaakt. In dit eerste plan is uitgegaan van ca 80 appartementen voor verschillende doelgroepen. De presentatie heeft veel beweging in de omgeving teweeggebracht. De reactie op het plan is samengevat in de bewonersbrief die aan het college is gestuurd.



Figuur 1: ontwerp januari 2020

### 4 februari 2020 – collegebrief omwonenden

Op 4 februari is een brief aan het college van B&W gestuurd met daarin een samenvatting van de zorgen en bezwaren als reactie op het gepresenteerde plan van 20 januari 2020. De hoofdlijnen van de brief zijn:

- Bouwhoogte
- Bouwmassa
- Waarde van de woningen
- Afwijkende stedenbouwkundige uitstraling ten opzichte van bestaande structuren
- Aantal woningen dat wordt toegevoegd aan de omgeving
- Extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen
- Bezwaar tegen car-sharing: zorgen over beschikbaarheid parkeerplaatsen
- Privacy en inkijk in tuinen en woningen
- Zorgen over bezonning
- Situering inrit parkeergarage
- Het verzoek om voorafgaand aan een procedure in gesprek te gaan

Op basis van deze brief heeft er een gesprek plaats gevonden met een afvaardiging van 4 bewoners uit de directe omgeving, de wethouder en ambtelijke ondersteuning.

### **Corona periode**

Vrij vlot na dit gesprek brak er een periode aan waarin activiteiten grotendeels stilvielen door de uitbraak van Corona. Gesprekken tussen buurt en ontwikkelaar konden hierdoor niet opgestart worden.

### **Bewonersbrief**

Ten tijde van de versoepelingen die het kabinet richting de zomer aankondigde is er een bewonersbrief verstuurd waarin iedereen op de hoogte is gesteld dat de gesprekken vervolgd werden in een klein comitee van 4 buurtbewoners, ontwikkelaar en gemeente om zo te kunnen voldoen aan de coronarichtlijnen, en tegelijk de gesprekken wel te kunnen voeren. Het eerste gesprek is gepland op 3 juni 2020 en de agenda is in overleg met omwonenden en ontwikkelaar opgesteld.

### **3 juni 2020 – eerste bewonersbijeenkomst**

Op deze eerste avond stonden de zorgen en bezwaren op het eerste plan centraal. De bewoners hebben hun zorgen en bezwaren kunnen toelichten. Het plan vindt men te fors, de stedenbouwkundige analyse te mager en er is onvoldoende rekening gehouden met de structuur van de straat. De gemeente licht op deze avond toe dat er in Harderwijk een tekort is aan betaalbare huurwoningen en dat de plannen van de ontwikkelaar tegemoet komen aan deze woningzoekenden. De gemeente maakt samen met de betrokkenen een opsomming van de knoppen waaraan gedraaid kan worden:

- Aantallen
- Woningtypen
- Privacy en inkijk
- Bouwhoogten
- Parkeeroplossingen
- Doelgroepen zoals bijvoorbeeld senioren- of zorgwoningen

De ontwikkelaar gaat met deze zaken aan de slag. Het vervolg is op 19 augustus.

### 19 augustus 2020 – tweede bewonersbijeenkomst

Op 19 augustus wordt door het stedenbouwkundige bureau van de ontwikkelaar een toelichting gegeven op het nieuwe plan. Daarbij is ook een maquette gebruikt. Het plan is aangepast op een aantal punten:

- Minder inkijk in bestaande woningen en tuinen
- Minder woningen (70)
- Verplaatsen inrit parkeergarage
- Toevoegen groene ontmoetingsplek
- Meer variatie in woningtypen (2, 3 en 4 kamer woningen toegevoegd)
- Meer variatie in doelgroepen: ook zorgwoningen toegevoegd.

De omgeving reageert in deze bijeenkomst teleurgesteld op het plan: het plan vindt men te fors en de bouwhoogten van 10.5 meter is te hoog. Het gevoel is dat de omliggende woningen in het niet vallen in relatie met het plan. Argumenten rond verkeer en bevolkingstoename in de straat blijven staan. Men waardeert wel dat de inrit van de garage is verplaatst en dat er meer oog is voor het beperken van de inkijk. 10.5 meter vindt men te hoog, behalve middenop het terrein. De gemeente geeft in de gesprekken aan vooral geluisterd te hebben, te zien dat er wel concrete behoefte is aan zorgwoningen en betaalbare huur op deze locatie nabij voorzieningen en dat het goed is om niet eindeloos te blijven rekenen en tekenen met elkaar. De afspraak wordt gemaakt dat Veldboom het ontwerp nog aanpast waarin zoveel als mogelijk wordt ingegaan op de wensen van de bewoners.



Figuur 2: ontwerp augustus 2020

### 21 september 2020 – derde bewonersbijeenkomst

Op de derde bijeenkomst wordt wederom afgetrapt met een presentatie door de stedenbouwkundige van de ontwikkelaar. Het plan is nog verder aangepast door beter aan te sluiten op de bestaande omgeving. De randen van het plan zijn verlaagd en vormgegeven zodat er geen zichthinder ontstaat op bestaande woningen. In het kappenplan is gekeken naar de kappen uit de omgeving om het plan hierop te laten aansluiten. Fotomontages geven een indruk van het mogelijke nieuwe aanzicht in de Stadsdennenweg. Het aantal woningen bedraagt in deze versie 68. De ontwikkelaar doet de handreiking aan de omgeving om mee te denken in het kleurenpalet, inrichting van de groene ruimten en de inrichting van de ontmoetingsplek.

De aanwezige omwonenden zijn wederom teleurgesteld omdat het aantal woningen naar hun idee nog steeds te fors is. De zorgen over bevolkingstoename in de straat en de verkeersbewegingen blijven staan, ook in dit nieuwe plan.

Gezamenlijk wordt de conclusie getrokken dat het verschil van inzicht in deze gesprekken niet opgelost kan worden. De verschillen zijn daarvoor op dit moment te groot. Voorgesteld wordt daarom om het vraagstuk richting de gemeenteraad te brengen. De betrokkenen (omwonenden en ontwikkelaar) worden hierin op de hoogte gehouden en betrokken.



Figuur 3: ontwerp september 2020

