

betreft: memo participatie Klankbordgroep omwonenden Midlumerlaan.

van: Herald Roelevink, stedenbouw Harlingen/ aanvulling werkgroep stedenbouw

datum: 25 november 2020 aangepast 17-02-2021/ 23-11-2021

aanleiding:

De bewoners aan de Midlumerlaan hebben hun zorgen geuit over de planontwikkeling op het aangrenzende terrein van Almenum. Deze notitie is bedoeld om te documenteren hoe de informatievoorziening en participatie tot nu toe is verlopen.

initiatief:

De woningbouwvereniging heeft als eigenaar van het bestaande woonzorgcomplex Almenum het voornemen om op deze locatie te komen tot een herontwikkeling. Samen met de Gemeente Harlingen, Huurdersvereniging Harlingen en Stichting Huurdersbelangen Almenum zijn de uitgangspunten vastgelegd die nodig zijn om te komen tot passende zelfstandige huisvesting voor zowel vitale als minder vitale ouderen van verschillende leeftijden.

De volgende onderdelen uit het *programma van eisen* [PvE] van zijn relevant in relatie tot de directe omgeving [180102IH_RAPPT20200302-Programma_van_Eisen_V6_DEF.pdf]:

- Om tot dit PvE te komen is een werkgroep opgezet. Gezamenlijk is gekeken naar kansen, wensen, ideeën en knelpunten en is toegewerkt naar een gedragen document. Daarnaast zijn bewoners, omwonenden en toekomstige bewoners betrokken bij het proces en zijn uitkomsten uit het woonwensenonderzoek (2017) in kaart gebracht [180102_RAPPT20190322-Stardocument_Almenum_DEF.pdf].
- Almenum heeft een prominente rol in de wijk en heeft ook een functie voor de hele stad. Almenum is er niet alleen voor haar eigen bewoners maar ook voor bewoners uit de buurt en de stad. Almenum wordt gezien als buurtcentrum waar buurtbewoners activiteiten kunnen organiseren en aan activiteiten kunnen deelnemen. Ook uit andere delen van de stad kunnen mensen hier terecht.
- In het programma van eisen wordt uitgegaan van 130 wooneenheden voor de sociale huur. In de ontwikkeling van het stedenbouwkundig ontwerp zal worden onderzocht of het mogelijk is circa dertig wooneenheden voor de duurdere huur of koop uit te voeren.

Voor het bepalen van de noodzakelijke *parkeerplaatsen* gekoppeld aan dit programma is door het College het volgende bepaald [DEF B&W advies parkeernorm Almenum_12-05-2020_DEF.pdf]:

- Het huidige wooncentrum Almenum is gebouwd in de jaren '70 van de vorige eeuw. Toen zijn 75 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 162 woningen. In die tijd was Almenum een woonzorgcentrum. In 2015 is de wetgeving rondom wonen en zorg verandert en sinds die tijd moet wonen en zorg gescheiden worden en moeten mensen langer thuis wonen. Hierdoor komen er verschillende thuiszorgorganisaties bij de mensen thuis, ook bij de bewoners van Almenum. Hierdoor is er meer verkeersbeweging en zijn er voor zorgverleners bij pieken meer parkeerplaatsen nodig. Langer thuis wonen betekent ook dat het aantal bezoekers (bijv. mantelzorgers) bij pieken intensificeert.
- Het advies is om in deze uitzonderlijke situatie uit te gaan van parkeernorm met een waarde van 0,8 voor de 130 levensloopbestendige woningen (104 parkeerplaatsen). Voor de mogelijke 32 middelduur huur/koop woningen hanteren we de parkeernorm van 1,5. In totaal moet er in de planvorming rekening worden gehouden met 152 parkeerplaatsen.

ruimtelijke schetsen:

Op 5 augustus is de website almenumharlingen.nl gelanceerd. Hier worden een drietal schetsen getoond van een mogelijke ontwikkeling waarbij bezoekers gevraagd wordt hun voorkeur aan te geven op een aantal thema's. Op dezelfde dag worden brieven verspreid onder de bewoners en omwonenden waarin ze worden gewezen op de digitale informatie en bijbehorende vragenlijst.

zie voor de presentatie en het vragenformulier de website: almenumharlingen.nl

bijeenkomst 26 augustus 2020 Midlumerlaankerk:

De brief aan de omwonenden van 5 augustus bevat tevens een uitnodiging voor de bijeenkomst op 26 augustus. De uitnodiging is in overleg met de Belangenvereniging bewoners Midlumerlaan tot stand gekomen.

Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt [Verslag info avond omwonenden Almenum.pdf] :

- Insteek is de wezenlijke zorgen, waardevolle geconstateerde of gewenste kwaliteiten en constructieve suggesties op tafel te krijgen en uit te wisselen tussen de Midlumerlaanbewoners en de werkgroep. *Voor het verdere proces zal een op te richten klankbordgroep vanuit de wijk, gesprekspartner zijn.*
- In vijf tafelkringen worden de zorgen, kwaliteiten en suggesties benoemd en verzameld en plenair teruggekoppeld. Verzocht wordt iedere opmerking, gedachte of vraag op tafelvellen te noteren zodat ook wat niet benoemd wordt, door de werkgroep terug te lezen is en meegenomen kan worden in de afwegingen. Via een prioriteringsveld op de vloer proberen we er achter te komen welke zaken vanuit de omwonende prioriteit hebben en hoe ze t.o.v. elkaar gewaardeerd worden
- Grofweg kan gezegd worden dat er vier hoofdzaken werden genoemd:
 - 1) het bewaren van privacy (bedoeld leek met name: geen overlast door inkijk of geluid);
 - 2) angst voor verkeersdruk en gevaarlijke situaties tijdens maar ook na de bouw;
 - 3) belang van groen in de wijk;
 - 4) keuze voor kwaliteit bebouwing, met sterke nadruk tijdens deze avond op het bouwen met besef van de historie van de stad en dit deel in het bijzonder en passend bij de bestaande architectuur.

analyse reacties bewoners en omwonenden [sept 2020]:

De uitkomsten van de digitale enquête en de bewonersbijeenkomst zijn door KAW verwerkt in een document [20200922_Samenvatting feedback bewoners en omwonenden.pdf]. Die is aangevuld met de opmerkingen uit de werkgroep Stedenbouw. Dit materiaal wordt gebruikt om de eerdere 3 ideeën verder uit te werken tot een stedenbouwkundig plan.

opdracht van de Stuurgroep aan de werkgroep Stedenbouw:

Eind september wordt de werkgroep stedenbouw gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om maximaal 30 wooneenheden toe te voegen aan het stedenbouwkundig plan. Dit was voorzien in het programma van eisen, maar nu er een ontwikkelende partij is gevonden wordt het concreet. [20200928 Uitgangspunten duurdere huur Almenum Definitief.pdf]

21 oktober overleg met klankbordgroep Midlumerlaan:

In deze bijeenkomst konden de omwonenden kennis nemen van een tussenstand van het stedenbouwkundig plan. Hierin worden de belangrijkste punten uit de bijeenkomst op 26 augustus teruggekoppeld en getoond op welke manier hierin het plan aan tegemoet kan worden gekomen. Het

bestaat uit een tweetal modellen waarin verschillende opties worden getoond met betrekking tot de ontsluiting, parkeren en woningbouw. Met behulp van doorsnedes en projecties is zo goed mogelijk inzichtelijk gemaakt wat dit betekent voor zichtlijnen en privacy geredeneerd vanuit de bestaande bebouwing aan de Midlumerlaan. Tevens bevat het document verschillende opties voor de maatvoering en indeling van de ruimte tussen de achtertuinen en de geprojecteerde rijenwoningen.[200049_20201022_tussenstand_doorontwikkeling_stedenbouwkundig_plan_Almenum.pdf].

4 november overleg met klankbordgroep Midlumerlaan

De klankbordgroep Midlumerlaan heeft het materiaal van 21 oktober besproken met meerdere bewoners. In deze digitale bijeenkomst zijn de Bouwvereniging en KAW aanwezig om de reacties te ontvangen. De vertegenwoordiger van de Stichting Huurdersbelangen Almenum is aanwezig als toehoorder en maakt het verslag [verslag overleg met Klankbordgroep Midlumerlaan 4 november 2020.pdf]. Hieruit blijkt dat er veel weerstand is op het plan [tussenstand stedenbouwkundig plan]. De kritiek heeft ook betrekking op de uitgangspunten zoals die in het PvE zijn vastgelegd.

analyse reacties betrokken partijen, bewoners en omwonenden [nov 2020]:

In de werkgroep presenteert KAW architecten hun analyse van de reacties op de tussenstand stedenbouwkundig plan zoals die in oktober is voorgelegd aan betrokken partijen, bewoners en omwonenden. Het document [200049_20201106_samenvatting_dialoogrondes_Almenum.pdf] toont op een neutrale manier hoe de beide modellen zich verhouden tot de bezwaren en kansen. Deze analyse wordt beschouwd als een bouwsteen voor het verder ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan.

30 november gesprek met de klankbordgroep Midlumerlaan en de wethouder

Zie verslag. de omwonenden is uitleg gegeven over het aantal woningen en is het verslag gemotiveerd dat dat 160 kunnen zijn. ook afgesproken dat de bewoners de processtappen worden uitgelegd

01 december. Uitleg processtappen door Herald Roelevink en Jan Boelens

Herald heeft presentatie gegeven over het proces en de stappen die gezet zijn. De afspraak is gemaakt dat vanuit standpunten in de achtertuinen op verschillende adressen middels animaties bekeken wordt wat de impact is.

15 december bespreken Herald Roelevink en Jan Boelens de uitkomsten van de animaties met de klankbordgroep Midlumerlaan

De bewoners schrikken van de impact die het heeft en zijn van mening dat er geen voortgang is. duidelijk wordt gemaakt dat deze tussenslag wordt gemaakt naar aanleiding van het gesprek met de wethouder op 30 november. Nu worden plannen verder uitgewerkt en wordt een afspraak voor eind januari gemaakt om het concept eindplan door te spreken.

11 januari Brief klankbordgroep Almenum aan der stuurgroep

In de brief wordt aangegeven dat er begrip voor de plannen is maar dat het aantal woningen te veel is en te veel impact heeft en dat het aantal woningen moet worden gereduceerd en de grondgebonden woningen moeten vervallen.

19 januari reactie stuurgroep dat er geen behandeling van de voorgenoemde brief is voor 26 januari

26 januari bespreken concept eindplan met Klankbordgroep Midlumerlaan

Door het vervallen van de grondgebonden woningen en de planopzet voelt de Klankbordgroep zich gehoord. Wel is het zuur dat het oostelijk gebouw aan de Rie drie laag hoog is en vrij ver oostelijk staat. Dit heet impact op de privacy en zon in de tuinen.

03 februari 2021 brief met aanvullende opmerkingen op het eindplan.

Ondanks te verbetering te veel volume wat een onacceptabele impact heeft op de omgeving.

12 april 2021 gesprek stuurgroep met afvaardiging van BBM

Op verzoek van BBM gesprek over het eindplan. De stuurgroep geeft toelichting over de gemaakte keuzes en proces. BMM heeft de vraag om nogmaals kritisch te kijken naar het plan en om aanpassingen door te voeren. Vooral om het aantal woningen te reduceren.

27 mei 2021 reactie stuurgroep nav gesprek 12 april 2021

Alles bekeken en opdracht gegeven om te onderzoeken of verplaatsing dichterbij het kanaal toe mogelijk is. stuurgroep concludeert dat er een zorgvuldig proces is doorlopen. Doorsneden van 5 laagse gebouwen als bijlage toegevoegd om inzicht te geven in de verwachte hoogten. uitnodiging om deel te nemen aan het verdere proces. Als eerste architecten selectie.

03 juni 2021 DBV nodigt BBM uit deel te nemen aan architectenselectie

Jan Boelens vraagt om een afvaardiging die mee wil denken in het selectie proces voor de architect

10 juni 2021 reactie BBM

4 mensen afgevaardigd voor de selectie. Samen met andere stakeholders een voorselectie van 5 naar 3 partijen

29 juni 2021 inloop bestemmingsplan

Ook mogelijkheid om met architecten van de selectie op in gesprek te gaan

6 september 2021 presentaties architecten

Drie architecten presenteren hun visie op het nieuwe Almenum. bewoners en omwonenden kunnen aandachtspunten en kwaliteiten van de verschillende plannen beneemen. Dit is input voor de eindbeoordeling

08 september 2021 motivatie bespreking selectie architect .

Beoordeling door DBV wordt besproken en gemotiveerd. Stakeholders zijn voor de toetsing en klankbord. Iedereen kan zich vinden in de motivatie en onderbouwing. Alynia architecten komt als beste uit de bus

29 september 2021 gesprek advocaat van tweetal bewoners

Zie ook reactienota. Hier wordt benoemd dat het vervallen van de 5^e laag gebouw bij de begraafplaatslaan geen bezwaar meer wordt gemaakt

10 november 2021 bijpraten meedenkers BBM

Bijpraten en vraag voor vertegenwoordigers groen invulling

12 november 2021 Jan Boelens in gesprek met twee bewoners over bezwaar hoogte gebouw van 15 meter aan de zijde van de Begraafplaats

Beelden vanuit de achtertuin. Waarbij een 4 laags gebouw en 5 laags gebouw wordt weergegeven. Bericht later dat bij vervallen 5^e laag dat ze hun bezwaar staken

26 november 2021 nieuwsbrieven bewoners en omwonenden

Over architectenkeuze, verschuiven middelste blok naar kanaal en voortgang

Er volgen nu bijeenkomsten met klankborggroepen van bewoners en omwonenden om planuitwerking en optimalisaties door te spreken en om input voor de verdere uitwerking binnen de uitgangspunten