

Verslag bewonersavond 5 april 2023

Boven Havenkwartier

Op 5 april vond er een openbare bijeenkomst plaats waar Mateboer Projectontwikkeling en Junco bv omwonenden en geïnteresseerden bijpraatte over de ontwikkeling van het gebiedsplan voor het Boven Havenkwartier. Deze bijeenkomst was een vervolg op de open inloopavond die in mei 2022 werd gehouden, waar het eerste concept van het gebiedsplan gepresenteerd werd.

Het doel van de bijeenkomst op 5 april was de aanwezigen mee te nemen in het aangepaste gebiedsplan. En te laten zien wat we met de reacties op het gebiedsplan van mei 2022 hebben gedaan. Onderstaande afbeelding geeft de belangrijkste wijzigingen van het aangepaste gebiedsplan ten opzichte van vorig jaar weer.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

Met het aangepaste Gebiedsplan geven we beter invulling aan de Kernwaarden; het plan is groener met meer verbindingen en er wordt relatie gelegd met de rijke historie van de plek.

1. Meer groen: langs de IJsseldijk, in de binnentuinen en aan het water.
2. Samenvoegen bouwblokken maakt ruimte voor publieke binnentuin.
3. Voorzijde stadswoningen richting IJsselzicht (ipv achterkanten); ca 3 lgn hoog op ca 25m afstand van bestaande woningen.
4. Meer afstand bebouwing IJsselzicht - nieuwbouw water (ca. 8.5m ipv 3m).
5. Lagere bebouwing aan Boven Havenstraat (gem 3 lgn+kap met accent westkant ipv 4-5 lgn+kap)
6. Hoogte nieuwbouw aan de haven aan zijde IJsselzicht vergelijkbaar hoogte HBS; daarmee versterking poortfunctie.
7. Nieuwe positie in-/ uitrit garage aan IJsseldijk (ipv direct naast IJsselzicht).
8. Meer (informele) verbindingen.



Gebiedsplan versie 2022



Gebiedsplan versie 2023

Naast een update van het gebiedsplan werd ook een eerste indruk getoond van de beoogde architectuur en sfeer van de gebouwen en openbare ruimte.



impressie van de vernieuwde stadsentree aan de Bovenhaven



sfeerimpressie havenplein en doorgang naar het groene binnenterrein



sfeerimpressie woningen IJsselzicht en Boven Havenstraat

De projectontwikkelaars gaven een toelichting op de verschillende stappen in het proces dat gaat volgen tot start bouw. De planning is afhankelijk van vele factoren, maar geeft een impressie van de te nemen stappen en het beoogde tijdpad.

Ruimtelijke Procedure:

- Toets gebiedsplan aan ontwikkelkader: juni 2023
- Procedure omgevingsplan, inclusief onderzoeken: juli 2023 – aug 2024
- Onherroepelijk omgevingsplan: sept 2024

Ontwerp-, Verkoop-, Realisatieproces:

- o Ontwerpen gebouw en gebied: sept 2023 – sept 2024
 - Tijdelijk gebruik van de locatie: vanaf sept 2023 – Denkt u mee?
 - Invulling openbare ruimte / beleefbaar maken historie: - vanaf sept 2023 - Denkt u mee?
- Omgevingsvergunning- & verkoop proces: okt 2024 - maart 2025
- Nulmeting omgeving tbv grondwerkzaamheden: feb 2025 – maart 2025
- Start bodemsanering: apr 2025 – juli 2025
- Start nieuwbouw: augustus 2025

Overig:

- Procedure krakers: juli 2023 – juni 2024



De projectleider van de gemeente lichtte het proces van de gemeente toe en welke thema's onderwerp van gesprek zullen zijn tijdens de opiniërende Raadsbijeenkomst over het plangebied Boven Havenkwartier. Zie de afbeeldingen hieronder.

Processtappen Boven Havenkwartier

1. Ontwikkelaars Mateboer en Junco ronden het proces af om te komen tot een gebiedsplan conform de oude afspraak uit 2020
2. Dat (gebieds-)plan met uitkomst van beide consultatierondes en het advies van de begeleidingsgroep wordt ingediend bij het college van b. en w.
3. Het college van b. en w. zal de documenten (zoals verwoord onder 2.) ter informatie aan de raad voorleggen.
4. Gemeente stelt een uitwerking van de Gebiedsvisie Binnenstad 2012 op, het zgn. Ontwikkeldkader Bovenhavenkwartier 2023
5. Opiniërende bespreking in de raad (planning april/mei 2023)
6. Na de opiniërende bespreking in de raad zal het college van b. en w. het ontwikkeldkader (eventueel aangepast) vaststellen.

Doel Ontwikkeldkader

- Basis voor het vervolgproces
- Onderlegger voor de ruimtelijke procedure
- Toetsingsdocument voor het gebiedsplan van de ontwikkelaars

Thema's voor opiniërende bespreking:

- De vertaling van de Gebiedsvisie Binnenstad 2012 naar (de stedenbouwkundige randvoorwaarden in) Ontwikkeldkader Boven Havenkwartier 2023
- De wenselijkheid van de parkeermagneet (tweede parkeerlaag) op deze locatie
- Gemeentelijke financiële bijdrage
 - op de locatie zelf en/of
 - in de ruimtelijke opgaven in het omliggende gebied

Namens de begeleidingsgroep nam dhr. Prik (Heemschut) nog kort het woord. De begeleidingsgroep is een vertegenwoordiging van historische vereniging Heemschut, een buurtbewoner en de Binnenstadvereniging Kampen die door Mateboer projectontwikkeling en de gemeente gevraagd is mee te kijken bij de planvorming voor het Boven Havenkwartier. Het ontbreken van heldere kaders vanuit de gemeente maakt het ingewikkeld de gebiedsplannen in perspectief te plaatsen.

Ten opzichte van het hier gepresenteerde ontwerp staat de begeleidingsgroep positief. Er zijn goede wijzigingen in het gebiedsplan doorgevoerd naar aanleiding van de reacties op het eerste gebiedsplan van mei vorig jaar. Het wordt steeds beter.

Kampen kent een lange historie van introductie van grote gebouwen in een fijnmazige binnenstad. Dit toont aan dat bouwen in een kwetsbare binnenstad om creativiteit vraagt.

“Ik proef nog ruimte om te praten om de plannen verder te verbeteren en dit is ook gewenst.” sloot dhr. Prik af.

Na de presentaties werden er vragen gesteld proces en het ontwerp van het gebiedsplan. Onderaan dit verslag zijn de vragen en antwoorden weergegeven van het plenaire gesprek dat plaatsvond na de presentaties.

De aanwezigen konden hun reactie daarnaast op het gepresenteerde gebiedsplan achter laten op reactieformulieren. Deze zullen als bijlage worden toegevoegd, wanneer het gebiedsplan aan het college van B&W wordt aangeboden. Daarnaast kon men hun interesse kenbaar maken om later dit jaar mee te denken over het tijdelijk gebruik van het terrein en het beleefbaar maken van de historie van het gebied.

Na afloop was er gelegenheid de plannen nog eens rustig bekijken op informatieborden en aanvullende vragen te stellen. In de maquette was te zien hoe de nieuwe gebouwen zich verhouden tot de bestaande gebouwen rondom het plangebied.



maquette van het plangebied

In het nagesprek bij de informatieborden en vooral de maquette hoorden we positieve geluiden over het gebiedsplan. Men is blij dat er eindelijk iets staat te gebeuren, de huidige situatie is voor niemand wenselijk. Men vindt het mooi dat hier ruimte voor wonen komt in een gevarieerd programma. En dat gewerkt wordt aan een kwalitatieve entree voor Kampen. Er wordt blijvend aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie van de Boven Havenstraat. Daarnaast horen we wensen om in de architectuurtaal van de Boven Havenstraat meer aan te sluiten op de bestaande zijde van de straat. Dit is een zoektocht die we in de volgende fase (ontwerp) mee zullen nemen.



Overzicht van gestelde vragen en antwoorden naar aanleiding van de presentatie

Hieronder zijn de vragen en antwoorden weergegeven van het plenaire gesprek dat plaatsvond na de presentaties.

Q: Passen jullie de huidige Molenstraat ook aan?

A: Nee, we verlengen de Molenstraat aan de overzijde van de Boven Havenstraat richting het water. De breedte zal hetzelfde zijn, maar ingericht als voetgangersgebied en ruimte voor de bewoners voor hun deur.

Q: De damwand staat op de erfgrans van de haven. Hoe gaan jullie om met deze waterkering? Hoe ver blijft men van het water af?

A: De huidige kademuur blijft gehandhaafd. We gaan in samenspraak met het Waterschap nadenken hoe we deze het beste kunnen opnemen in het plan. De erfgrans blijft gehandhaafd.

Q: De villa staat niet meer op de plannen. Wordt die niet meer herbouwd?

A: Wij denken dat meer groen hier van meerwaarde is voor het plan en een kwaliteit is als groene entree tot de stad. Hierdoor wordt de zichtlijn van de Graafschap ook doorgetrokken tot het water.

Q: Het terugbouwen van de villa is toch een verplichting?

A: (Gemeente) Voorstel is om zo meer kwaliteit voor het gebied te bieden. Dit is een punt ter bespreking in de gemeenteraad.

Q: Waar is de ingang van de parkeergarage?

A: De in- en uitgang van de parkeergarage is nu gepositioneerd aan de IJsseldijk, naast het tankstation. (zie ook de afbeelding op pagina 1, aangeduid met nummer 7)

Q: De nieuwe woningen tegenover IJsselzicht. Lopen die bewoners via IJsselzicht naar hun woning?

A: De nieuwe woningen krijgen een voordeur aan een nieuwe (voetgangers)route binnen de waterkering.

Q: Hoe wordt omgegaan met de hemelwateropvang van het terrein? Onder het grootste deel van het terrein komt een parkeergarage. Aandacht voor voorkomen van wateroverlast omliggende terreinen. De woningen van IJsselzicht zijn buitendijks gebouwd en hebben momenteel al snel last van wateroverlast.

A: Dit aandachtspunt nemen we mee in onderzoeken in de ontwerpfase.

Q: In het verleden bestond er een contract tussen de gemeente en Mateboer over de bouw van duurdere koopwoningen op dit terrein.

A: In 2020 zijn we met de ontwikkeling van een nieuw plan gestart. Er is ruimte om binnen de vastgestelde inhoudelijke kaders een nieuw bouwplan te ontwikkelen. Het woonprogramma wordt een mix van verschillende type woningen.

Q: Waarom is het mogelijk om hier hoogbouw te plegen? In eerdere plannen was slechts 3 lagen toegestaan.



A: (Gemeente) De gebiedsvisie Binnenstad Kampen uit 2012 is meegegeven aan Mateboer als kader bij de start van de planontwikkeling in 2020.

A: (projectontwikkelaar) We hebben op basis van de huidige context (ruimtelijk en financieel) een plan gemaakt waarvan wij geloven dat dit de beste oplossing is voor de plek en de stad, de gemeente bepaalt vervolgens of dit akkoord is.

Q: Wat is de rol van de projectleider van de gemeente in dit proces?

A: De ontwikkeling van dit gebiedsplan is een extern initiatief. De rol van de projectleider van de gemeente is deze te faciliteren en te toetsen in deze. College B&W en de gemeenteraad gaan over de besluitvorming.

Q: Wat betekent de bodemsanering die in de planning is aangegeven?

A: Er zit vervuiling in de bodem. De grond moet gesaneerd worden voordat er gebouwd gaat worden.

Q: Dit moet binnen afzienbare tijd gebeuren in verband met subsidie. Bent u daarvan op de hoogte?

A: Ja, daar zijn we van op de hoogte als projectontwikkelaars. Er is inderdaad mogelijk subsidie beschikbaar voor de saneringsopgave via Bodembeheer Nederland. Daar moet een saneringsplan voor ingediend worden voor 1 januari 2024.

Q: Wat doet u met de krakers? Ze zorgen nog altijd voor veel overlast.

A: Wij willen ze graag uit het pand hebben, maar moeten ons houden aan procedures. Als er een concreet ontwikkelplan ligt, kan dit met een spoedprocedure. Anders zal dit met een langere procedure (circa 1 jaar) moeten gebeuren.