



## Overleg gemeente – COD – Vorm inzake ontwikkelveld Eo Hamerkwartier

**Datum:** 11 april 2023

**Partij:** Vorm en COD

**Vertegenwoordigd door:**

5.1-2-e (Vorm), 5.1-2-e (COD), 5.1-2-e, 5.1-2 (ZZDP), 5.1-2-e (ZZDP,  
afwezig)

**Gemeente vertegenwoordigd door:**

5.1-2-e (enkel aanwezig tijdens kennismaking) en  
5.1-2-e.

---

### 1. Bespreking reactie gemeente (dd 6 april 2023) op startdocument Eo

Door COD/VORM is aangegeven zich te hebben verbaasd over reactie gemeente welke op 6 april per mail gedeeld is. Deze is in hun beleving behoorlijk anders dan de eerste mondelinge reactie. Afsproken de verslaglegging van de overleggen tussen gemeente en COD/VORM weer op te pakken. Is door capaciteitsproblemen blijven liggen. COD/VORM delen hun aantekeningen als input. Gemeente verzorgt verslaglegging.

Door COD/VORM is nogmaals toegelicht met voorliggend plan echt te hebben getracht vanuit ruimtelijk programma en volume te overtuigen van de kwaliteit. Maar met de door gemeente gemaakte opmerkingen weinig vertrouwen te hebben in dat dit in gezamenlijkheid tot een haalbaar kan worden gebracht.

Door gemeente is vervolgens toegelicht dat dat tot op zekere hoogte een vorm van miscommunicatie is geweest. Gemeente is zeker enthousiast over voorliggend plan en voorgenomen ambities en heeft dat een vorig overleg mondeling ook geuit. Echter, en zo is dat eerder ook uitgesproken, heeft vervolgens nog steeds te toetsen aan haar beleid. De eerste resultaten daarvan zijn geland in de schriftelijke reactie. Dit betreft een eerste reactie. Uiteindelijk is er ook bereidheid om in gesprek te zoeken naar ruimte om eventueel af te wijken van gestelde kaders (in deze de Investeringsnota Hamerkwartier) maar waar en in welke mate die ruimte er is, is niet op voorhand te zeggen maar afhankelijk van het plan.

**Bespreek/aandachtspunten:**

- Totaal programma: 5.1-2-b  
Daarvoor eerst nog een slag verder met het plan.
- Door COD/Vorm is een toelichting gegeven op de overschrijding van het aantal m2:
  - De stedenbouwkundige massa in het blokpaspoort ('opbouw volume' en 'voorbeeld uitwerking') is aangehouden;
  - Het stedenbouwkundig volume en onderliggend programma vanuit ruimtelijke 'kwaliteit' is opgebouwd;

- 5.1-1-c [redacted]
- Er is een verschil tussen metrages en 'kwalitatieve' metrages (gelet op diepte hamerblok);
- Te hoge dichtheid langs spijkerkade, basement hoogte accent motorplein.
- Verhouding woon-werk is nu niet goed, te veel wonen. Na het schaven, verandert ook de verhouding in programma. Dan nog eens beoordelen.
- Tav supermarkt: heeft geen plint van 9 meter nodig. Heeft maar 6 nodig. Hoe gaan we die 3 meter dan opvullen.
- Ten aanzien van de tussenstraat: Mooi concept woon en werken. Ivm ogen op straat, levendigheid. Wel dusdanig vormgeven dat het ook daadwerkelijk werkruimtes worden aan de straat.
- Misinterpretatie 2e bullit. Gemeente bedoelt niet te zeggen dat het werk/kantoor units moeten zijn maar dat woon/werk niet wordt verstaan onder hybride bedrijvigheid. En dus dat er geen/te weinig bedrijvigheid wordt gerealiseerd.
- Suggestie gemeente: gezondheidscentrum over meer meters oplossen en dan ontstaat ruimte voor bedrijvigheid. Mede ook irt voldoende daglichttoetreding.
- In hoeverre is het een optie om 3 lagen gezondheidscentrum te realiseren in de 9 meter plint? Nader onderzoeken.
- 5.1-2-b [redacted]
- Vraag: hoe voelt het op het dak als er meer openingen worden gerealiseerd? In hoeverre is het dan nog een prettige plek om te zijn?
- Wellicht leisure ruimte omruilen met fietsenstalling nu blijkt dat E2 er direct tegenaan komt te liggen. Dit volume langs de spijkerkade nog eens verder op te studeren.
- Inpassing supermarkt:
- COD/VORM laat weten dat 5.1-1-c [redacted]
- Zorg bij gemeente ten aanzien van de drie dichte gevels van de supermarkt. Zorgen zien niet op gevel supermarkt in tussenstraat. Daar zal waarschijnlijk geen reclame komen en kan dus hoogwaardig worden vormgegeven. Gesuggereerde oplossingen:
  - Grote entree partij supermarkt op hoek motorplein.
  - Dirk III eigen entree aan Meeuwenlaan
  - Woningen deels naar beneden halen tot 1e verdieping.
- Van belang de Dirk te verleiden dan wel te verplichten de gevels mooi vorm te geven en architectonisch ontwerp die gevels ook mee te ontwerpen.
- Parkeren: Er kunnen 5.1-1-c worden ingepast. Die zijn niet allemaal beschikbaar voor de supermarkt. Ruimte voor dubbelgebruik is er, maar nog niet duidelijk in welke vorm. Gedachte is xx aantal plekken te reserveren voor woningen, deel als overlap, overige voor supermarkt.
- Woninggroottes. De gemiddelde woninggroottes voor sociaal en middenduur liggen te laag. COD/Vorm heeft toegelicht 5.1-1-c als woningcorporatie deelneemt. Hun wensprogramma is klein wat betreft woninggroottes. Kunnen we het gesprek met elkaar voeren over woninggroottes, zeker ook als we een corporatie hebben die

kleinere woningen willen realiseren? Daar moet de gemeente over nadenken en komt ze op terug.

- Bereikbaarheid 2 woningen, recht van overpad nodig vanuit E2. Nader te bespreken.

**2. Vervolg:**

- Maandag 17 april 2023 hebben zowel gemeente als COD/VORM een overleg Dirk. Dan meer duidelijkheid over hun wensen en inpasbaarheid.
- Gemeente zal concept reactie nog wat aanpassen, context beter formuleren, betere inleiding op proces, en reactie wat nuanceren waar mogelijk. Maar zal daarvoor aangepaste versie van het startdocument afwachten.
- COD/VORM werkt verder aan plan.
- Die “eerste” reactie van de gemeente kan worden beschouwd als een concept reactie welke gebruikt kan worden om het plan verder aan te scherpen ten behoeve van bespreken in het planvormingsoverleg waar de dialoog verder gevoerd kan worden en kan worden verkend waar ruimte is om af te wijken. Op basis van deze bespreking zal een formele reactie op het ontwerp volgen. Supervisie volgt na een positieve bespreking in het planvormingsoverleg.