



(Schriftelijke) vragen

Fractie:	ChristenUnie
Naam:	L.W.J. Degenhardt
Onderwerp:	Ontwerp- bestemmingsplan Spoorzone
Type vraag:	☒ informatieve/technische vraag ☐ artikel 33-vraag
Beantwoording (<i>alléén bij informatieve/technische vragen</i>)	☒ Ja, kan verspreid via mail / app ☐ Nee, antwoord alleen naar mijzelf

Inleiding/aanleiding:

Naar aanleiding van de gestelde vraag in de oordeelsvormende vergadering van de Raad d.d. 23 november 2023 door burgerraadslid de heer Degenhardt namens de fractie van de ChristenUnie treft u hierbij de schriftelijke beantwoording aan.

Vraag:

Had, met het wijzigen van de invulling van dit deelgebied, van vrijstaande woningen aan een waterpartij naar rijwoningen zonder waterpartij, het Beeld KwaliteitsPlan (BKP) niet moeten worden gewijzigd?

Antwoord:

Korte samenvatting

Door voortschrijdend inzicht, aangekondigd in raadsvoorstellen in 2020, is het ontwerp bestemmingsplan Spoorzone in procedure gebracht om meer (betaalbare) woningen, specifiek rijwoningen, in de Spoorzone te kunnen realiseren en om de bebouwings- / groenstructuur anders vorm te geven. Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) is daarbij niet gewijzigd, omdat in het BKP is opgenomen dat in bijzondere omstandigheden kan worden afgeweken van het BKP. Volgens het kwaliteitsteam is daar sprake van. Het plan is beoordeeld aan de hand van de gebiedscriteria Campus.

Inhoudelijke boodschap

In de structuurvisie Hanzekwartier (vastgesteld door de raad in 2012) zijn een 31-tal keuzes voor het gebied vastgelegd.

Daarnaast is in het document een voorbeelduitwerking gepresenteerd. In de voorbeelduitwerking waren een waterpartij en vrijstaande woningen in dit deelgebied ingetekend. De waterpartij was destijds mede ingegeven door de geurhindercirkel rond de rioolwaterzuiveringinstallatie (RWZI) aan de andere zijde van de spoorbaan.

Het bestemmingsplan Hanzekwartier (vastgesteld door de raad in 2015) is op basis van de voorbeelduitwerking opgesteld met een groenzone of waterpartij in de voormalige geurhindercirkel en geen mogelijkheid voor rijwoningen. De RWZI is aangepast met twee

nageschakelde lavafilters. Hiermee is de geurcirkel over het Hanzekwartier komen te vervallen. De gemeente heeft hieraan financieel bijgedragen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in de voormalige geurcirkel woningen te realiseren.

In het raadsvoorstel ontwikkelstrategie Hanzekwartier (voorjaar 2020) is aangegeven dat bij de doorontwikkeling van het Hanzekwartier kritisch gekeken zal worden naar mogelijkheden tot kostenbesparing en verhoging van het aantal woningen. Uiteraard met behoud van de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

De realisatie van een nieuwe waterpartij is kostbaar en een ruimtevreter. Het hoogte verschil tussen het maaiveld en het waterpeil van de Lage Vaart is fors (2,8 m). Dit betekent het maken van een fysieke damwand of een natuurlijk talud die veel ruimte vraagt. Met het niet maken van de nieuwe extra waterpartij wordt een kostenbesparing gehaald en ontstaat de mogelijkheid om meer woningen te bouwen.

Met het vaststellen van het BKP is ook een kwaliteitsteam ingesteld. Het kwaliteitsteam is een externe onafhankelijke adviescommissie met twee architecten via Het Oversticht (welstandsorganisatie) en een stedenbouwkundige van het adviesbureau BDP (mede opsteller van de Structuurvisie Hanzekwartier en het BKP). Het kwaliteitsteam begeleidt de planontwikkeling en toetst de bouwplannen op de ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsteam heeft op grond van het vastgestelde BKP geoordeeld, dat de bijzondere omstandigheid van het niet meer realiseren van de waterpartij betekent, dat bouwplannen getoetst moeten worden aan de criteria van deelgebied Campus (bouwen in het groen) in plaats van de criteria van het Hanzedorp (wonen aan het water). Wonen in het groen is binnen het Hanzekwartier een kenmerk langs de gehele spoorlijn. Dit met uitzondering bij het Koning Willem Alexanderplein. Dit plein vormt het begin van de meer stedelijke bebouwing tussen het station en het centrum. De planontwikkeling is in de afgelopen periode ter hand genomen en heeft geleid tot een bouwplan met een positief advies van het kwaliteitsteam.

In oktober 2020 heeft de gemeenteraad de grondexploitatie Spoorzone vastgesteld. Deze grondexploitatie gaat expliciet uit van het niet realiseren van de waterpartij en het bouwen van rijwoningen met minimaal 30 % sociale woningbouw. Voor een uitgebreide motivatie verwijzen wij gaarne naar dit raadsvoorstel (No. B20.002041, 20 oktober 2020). Het onderhavige ontwerp bestemmingsplan Spoorzone maakt deze planontwikkeling mogelijk.

In november 2020 heeft het college een aanvraag ingediend bij het rijk voor een financiële bijdrage in het kader van de Woningbouwimpuls tweede tranche met een hogere ambitie voor het aandeel betaalbare woningen. In februari 2021 is deze aanvraag toegekend. De Spoorzone maakt onderdeel uit van het projectgebied van de Woningbouwimpuls. De ontwikkeling van de Spoorzone zoals nu voorgesteld krijgt 52 % sociale huurwoningen en 48 % koopwoningen in het betaalbare segment.

Onder voorbehoud van de vaststelling - en het onherroepelijk worden van het ontwerp-bestemmingsplan zijn voor dit bouwplan grondverkoopovereenkomsten gesloten met Koopmans en OFW.

Er worden in 4 hofjes in het groen in totaal 83 rijwoningen gebouwd, waarvan 43 sociale huurwoningen voor OFW en 40 koopwoningen. De v.o.n. prijzen voor de koopwoningen zijn nog niet exact bekend, maar contractueel gegarandeerd onder de NHG grens. Alle woningen vallen hiermee, volgens de definitie van de Woningbouwimpuls tweede tranche, in het betaalbare segment. De helft van het aantal woningen is van het type levensloopbestendig (drempelloos, slaap- en badkamer begane grond, kleine privétuin). Het ontwerp is, zoals al eerder vermeld, positief beoordeeld door het kwaliteitsteam.



Vogelvlucht perspectief van één hofje

Vervolg

Als het ontwerp bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld en in januari 2024 onherroepelijk wordt, zal Koopmans/OFW de verdere planontwikkeling ter hand nemen. De planning van Koopmans is om in het vroege voorjaar met de verkoop te starten en bij een voorspoedige verkoop na de zomer van 2024 met de bouw van het totale project van 83 woningen te starten.