

Datum: 14 januari 2025

Betreft: ruimtelijke onderbouwing extra bouwhoogte bij appartementengebouw Van Wijnen / OFW en bij bebouwing KPO locatie Wouda / functie begane grond.

Voorbeeldverkaveling Beeldkwaliteitplan 2012 (aangevuld met definitieve plannen 2024)



Situatie

De structuurvisie en het bestemmingsplan, met daaraan toegevoegd het beeldkwaliteitplan, zijn de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke kaders voor het Hanzekwartier

In de structuurvisie is aangegeven waar hogere bouwhoogtes gewenst zijn.

Langs de hoofdroutes en de grotere openbare ruimtes, zijn beperkt grotere hoogtes gewenst en daarom gelden voor deze plekken minimale bouwhoogtes. Dit geldt met name langs de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de Noord. Hier geldt een basishoogte van maximaal 4 bouwlagen met enkele hogere accenten, die bijzondere plekken in het Hanzekwartier markeren. Deze accenten bevinden zich rondom de grote waterruimtes, de passantenhaven, de Lage Vaart en de binnenhaven. Hier is bebouwing van 5 en 6 lagen gewenst.

In het beeldkwaliteitplan is de structuurvisie als basis genomen en is in een voorbeeldverkaveling per deelgebied omschreven welke bouwhoogtes ruimtelijk gewenst zijn.

Appartementengebouw Van Wijnen / OFW – Alynia architecten (A op de voorbeeldverkaveling)

De bebouwing rondom de havenkom is onderdeel van Park de Lage Vaart. Hier komen appartementengebouwen die als accenten, vrij in een groene parkruimte staan. Het appartementengebouw van Van Wijnen/OFW, van architect Alynia, is er daar één van. De appartementengebouwen worden alzijdig georiënteerd, met een, sculpturale hoofdvorm met een lichte kleur en materiaal. Het uitgangspunt is dat de gebouwen zich onderscheiden van de omliggende bebouwing.

In de voorbeeldverkaveling zijn hier vijf accentgebouwen opgenomen, waarvan vier met een hoogte van 5 bouwlagen + half verdiepte parkeer laag en één met een hoogte van 6 bouwlagen + half verdiepte parkeer laag. Het hoogste accent beëindigt een zichtlijn vanaf de Gangboord. Omdat de hoofdontsluiting is aangepast in het Hanzekwartier en niet meer over deze weg loopt, maar over de Handelsweg-Zuid, is de vraag voor extra hoogte bij dit accent minder belangrijk geworden.

Het appartementengebouw van Van Wijnen/OFW heeft vanwege de ligging langs de ontsluitingsweg en de stedenbouwkundig context, wel een positie, die een extra hoogte en stedenbouwkundig accent, wenselijk maakt. Het appartementengebouw vormt een belangrijke blikvanger langs de Handelsweg-Zuid en vanaf De Loper.



In tegenstelling tot in de voorbeeldverkaveling, waar twee appartementengebouwen van 5 lagen+ half verdiepte parkeer laag, naast elkaar zijn aangegeven, komt er maar één appartementengebouw. Daardoor ontstaat er meer fysieke ruimte naar de gebouwen eromheen. Dat is een ruimtelijke verbetering en biedt de mogelijkheid om extra bouwhoogte mogelijk te maken. De extra hoogte is op deze plek stedenbouwkundig gewenst.



De ruimtelijke impact van de extra woonlagen is beperkt. Dat komt ook omdat het maaiveld integraal wordt mee ontworpen. Het appartementengebouw ligt verdiept in het landschap.

Het maaiveld langs het gebouw ligt aan de zuidkant gelijk met de weg en aan de noordkant een verdieping lager, aan het water. Vanuit de omliggende straten heeft de extra bouwlaag aan het water geen visuele impact. Deze is niet zichtbaar. Pas dicht bij de Havenkom, wordt de woonplint en gevelhoogte aan deze zijde ervaren.

Supervisor en Qteam juichen de extra hoogte toe vanwege de stedenbouwkundige accentwerking, maar ook vanwege de mogelijkheid om hiermee andere vormgevingsaspecten uit het beeldkwaliteitplan beter te realiseren. Zoals het rondom tonen van sculpturaliteit in de gevels en het erfahrbaar maken van het gebouw als vrij element in de buitenruimte van het park.

Een hoogte van 6 lagen op deze plek levert geen zichtbeperking op voor andere gebouwen, geen inkijk en geen windhinder of extra slagschaduw voor gebouwen in de omgeving. De hoogte biedt bovendien extra woningen op de bovenste laag, met een prachtig uitzicht over Park de Lage Vaart en woningen op de begane grond direct aan het water.

Bebouwing langs de Noord op locatie Wouda van KPO en architect Enigma (B op de voorbeeldverkaveling)

De bebouwing van projectontwikkelaar KPO, met architect Enigma op de locatie Wouda, ligt langs de Handelsweg-Zuid, De Noord en het Gangboord. In de structuurvisie is langs de westkant van De Noord en langs het Gangboord aangegeven dat hier bebouwing gewenst is tot maximaal vier bouwlagen. Die bebouwing is omschreven als solide, kleinstedelijk, en in een hogere dichtheid. Aan het stationsplein, langs De Loper en langs het Gangboord komt een 4 meter hoge plint. In die plint is een menging van woningen, praktijk aan huis, kleinschalige voorzieningen, kantoren en scholenvoorzieningen het uitgangspunt.

De bebouwing bestaat uit gesloten bouwblokken, samengesteld uit kleinere tegen elkaar geschoven bouwstenen. De bouwstenen van een bouwblok kunnen zich in kleurnuance, gevelindeling, maar ook in gebouwhoogte, van elkaar onderscheiden. De bouwblokken langs de Noord liggen in het formele, stedelijke gebied tussen het station en het centrum van Dronten. Ze begeleiden de belangrijkste doorgaande ontsluitingshoofdwegen voor de auto, de fietser en de voetganger. Voor voetgangers en fietsers bevindt zich langs de bebouwing de brede, stedelijke Loper.

In het stedelijke gebied van De Noord zijn enkele gebouwde hoge accenten aanwezig, zoals bij de locatie Het Dok aan de Noord en bij het Stationsplein. Deze accenten markeren belangrijke stedenbouwkundige ruimtes, hoekpunten en entrees.

Voor de bouwblokken langs De Noord geldt, dat bebouwing “de hoek om” ontworpen wordt, waarmee de hoeken ook representatieve gevels hebben. Zo kan de hoek van het gebouw een architectonisch accent zijn. Een verhoging van de bebouwing in de hoek van het bouwblok, wordt in het beeldkwaliteitplan mogelijk gemaakt. Dat kan door een extra hoge verdieping op de bovenste laag, een geaccentueerde dakrand, of door een verschillend aantal verdiepingen.

In de voorbeeldverkaveling in het beeldkwaliteitplan wordt voor de bebouwing op de locatie Wouda uitgegaan van maximaal 3 bouwlagen aan de kant van de Handelsweg-Zuid en maximaal 4 bouwlagen aan de kant van De Noord en het Gangboord.

In het ontwerp van Enigma wordt de hoek van De Noord en het Gangboord, geaccentueerd. Dat gebeurt enerzijds door de architectonische vormgeving en de geveluitwerking, maar ook door een extra bouwlaag toe te voegen. De bebouwing is daardoor op deze plek 5 lagen hoog. Eén laag hoger dan in het beeldkwaliteitplan aangegeven.



Deze hoek vormt een stedenbouwkundig belangrijke plek in het Hanzekwartier. De hoek benadrukt de kruising van twee stedelijke assen: De stedelijke loper tussen het station en het centrum en de groene overgang langs het Gangboord naar de Havenkade. Bovendien betreft het een zichtlocatie. De hoek vormt samen met de bebouwing aan de overzijde van De Noord (locatie voormalige Volkswagen garage/tankstation TinQ) een entree naar het Hanzekwartier. Daarom is de extra hoogte op deze plek passend.

De verticaliteit in de gevels, met uitstekende balkons en de vormgeving van de deels, terugliggende, woningenplint, resulteren erin dat de hoek, zoals in het beeldkwaliteitplan geogd, kleinstedelijk is. De plint, langs De Loper en het Gangboord, bevat in het ontwerp alleen woningen. Dat is stedenbouwkundig akkoord. Op deze manier kan het beperkte exploitabele programma van niet woonfuncties en mix aan voorzieningen zich op de stedenbouwkundig belangrijke plekken concentreren. Zoals aan het plein bij de locatie Bol en bij het stationsplein.

Op de plek is voldoende ruimte om de bebouwing heen, om 6 bouwlagen ruimtelijk in te passen. De woningen in het hoek liggen aan de brede Loper en aan de Zate. De extra woningen kijken daar prachtig over uit. Een hoogte van 5 lagen op deze plek levert geen zichtbeperking op voor andere gebouwen, windhinder of extra slagschaduw of inkijk voor gebouwen in de omgeving. De hoogte is vergelijkbaar met de hoogte van het appartementengebouw in Parkzicht aan de overzijde van het Gangboord.



Conclusie

Beide plannen zijn in afstemming met de supervisor en met het Q team van het Hanzekwartier, waar de Welstand onderdeel van uitmaakt, tot stand gekomen. In meerdere ontwerp-overleggen zijn de plannen voor het appartementengebouw van Van Wijnen/OFW en de bebouwing van KPO aan de Noord, in gezamenlijkheid tot stand gekomen. Daarbij hebben steeds het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige inpassing in het Hanzekwartier centraal gestaan.

De supervisor en het Q team zijn van mening dat het voorliggende plannen ruimtelijk passen binnen het Hanzekwartier en daar zelfs een verreiking voor zijn. De plannen zijn daarmee een acceptabele wijziging t.o.v. de kaders. Er kan een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing worden gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en de kwaliteit, zoals opgenomen in de Structuurvisie en het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan.

Afstanden tot omliggende bebouwing



