

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 739412

Documentnummer: 739423

Indiener: P. van Bergen

Datum: 11 maart 2025

Portefeuille(s): Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder(s): P. van Bergen

Begrotingsprogramma: 8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

Begrotingsdoel: 8T Wonen en bouwen

Onderwerp advies over de woonfunctie op de begane grond en bouwhoogte De Noord 35 in het Hanzekwartier

Te besluiten om

1. Positief te adviseren over de 5^e bouwlaag op de hoek van de Noord en het Gangboord
2. Positief te adviseren over het toestaan van de woonfunctie op de begane grond langs de Noord en het Gangboord.

Inleiding

Onder de Wet Ruimtelijke Ordening moest in een aantal gevallen bij een projectafwijkingbesluit van ons college aan uw raad een verklaring van geen bedenkingen worden gevraagd. Onder de Omgevingswet bestaat de verklaring van geen bedenkingen niet meer en daarvoor in de plaats is het bindend advies gekomen. Een bindend advies van uw raad is noodzakelijk indien een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is ingediend die valt binnen de kaders van het Raadsbesluit Bindend Advies (besluit van 25 november 2021, documentnr.63448).

Voor dit initiatief is op grond van artikel I.3 (projecten binnen de bebouwde kom voor de nieuwbouw van twee of meer woningen) van genoemd raadsbesluit een bindend advies van uw raad vereist. Nu er nog geen formele aanvraag is ingediend, kan er wettelijk gezien nog niet worden gesproken van een bindend advies. Om initiatiefnemers desondanks de mogelijkheid te geven om in de voorfase (de fase voorafgaand aan het indienen van een formele vergunningaanvraag) duidelijkheid te verschaffen of voor het initiatief een vergunning kan worden verleend én om binnen de wettelijke beslistermijn van 8 weken (de reguliere voorbereidingsprocedure is in beginsel van toepassing) een besluit te kunnen nemen, is in artikel I.15 van het genoemde raadsbesluit de mogelijkheid gecreëerd dat uw raad toch een advies kan geven over het initiatief. Als de uiteindelijke formele omgevingsvergunningaanvraag niet wezenlijk afwijkt en binnen één jaar na het advies wordt ingediend, is geen bindend advies meer nodig. Het door uw raad gegeven advies is bindend voor het college. Wij vragen uw advies over het onderstaand initiatief in het Hanzekwartier.

Voor het perceel tussen de Noord, het Gangboord en de Handelsweg-Zuid is in opdracht van een projectontwikkelaar een gebouw ontworpen met 48 appartementen (en 5 eengezinswoningen aan de Handelsweg-Zuid). Op de hoek bij de Noord en het Gangboord is over een beperkte breedte een 5^e bouwlaag ontworpen.

Verder gaat het bouwplan uit van het bouwen van appartementen op de begane grond. De door uw raad vastgestelde Structuurvisie Hanzekwartier (2012) en het bestemmingsplan Hanzekwartier (2015) gaan uit van maximaal 4 bouwlagen en geen woonfunctie op de

Bijlage(n):



begane grond.

In uw raadsvergadering van 7 juli 2022 heeft uw raad ingestemd met woningen op de begane grond voor de percelen De Noord 53-57. Daarbij heeft uw raad op voorhand niet ingestemd met deze wijziging voor de gehele strook langs De Noord en het Gangboord. Voor andere initiatieven in deze strook wenste uw raad te adviseren. (Zaaknr. 184494 Documentnr.195985).

In dit voorstel komt de supervisor en het kwaliteitsteam voor het Hanzekwartier aan de orde. Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier (BKP) door uw gemeenteraad is een kwaliteitsteam ingesteld. Het kwaliteitsteam wordt gevormd door de supervisor, zijnde Levi Wichgers (senior stedenbouwkundige van het bureau BDP, (voorheen bureau Khandekar en medeopsteller van de structuurvisie en BKP Hanzekwartier) en twee adviseurs van het Oversticht (welstandsadviseurs/-beoordelaars). Zij begeleiden de ruimtelijke planvorming en beoordelen de plannen aan de hand van het door uw raad vastgestelde BKP.

Argumenten

1.1 *Het voorliggende plan past binnen - en verrijkt het Hanzekwartier.*

Het college is, op basis van het advies van de supervisor en het kwaliteitsteam, van mening dat het voorliggende plan ruimtelijk past binnen het Hanzekwartier en daar zelfs een verrijking voor is.

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 bestemmingsplan is aangegeven.



Deze hoek vormt een stedenbouwkundig belangrijke plek in het Hanzekwartier. De hoek benadrukt de kruising van twee 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 Volkswagengarage/tankstation TinQ) een entree naar het Hanzekwartier. Daarom is de extra hoogte op deze plek passend.

Voor een uitgebreide toelichting van de supervisor, mede namens het gehele kwaliteitsteam, verwijzen u naar de bijlage.

1.2 *De extra bouwlaag versnelt de ontwikkeling*

Op de 4^e verdieping zijn drie extra appartementen gepland, waarvan twee appartementen een ruim dakterras krijgen. Initiatieven van projectontwikkelaars worden gerealiseerd als het project financieel haalbaar is en de risico's beperkt zijn. Deze extra woningen dragen bij aan



het te verwachten rendement en het verlagen van de risico's.

1.3 De extra bouwhoogte belemmert geen omwonenden

Het bouwplan staat op ruime afstand van toekomstige woonbebouwing. Een hoogte van 5 lagen op deze plek levert geen zichtbeperking op voor andere gebouwen, geen inkijk en geen windhinder of extra slagschaduw voor gebouwen in de omgeving. Er zijn nog geen omwonenden, die de ontwikkeling als een verslechtering kunnen ervaren ten opzichte van de bestaande of geplande situatie.

1.4 De extra bouwhoogte vormt geen precedent voor andere ontwikkelingen.

De bouwhoogte van 5 bouwlagen blijft binnen het uitgangspunt van de recent vastgestelde Toekomstvisie 2050. Het beleidskader voor bouwhoogten blijft de Structuurvisie- en het bestemmingsplan Hanzekwartier. Indien het voornemen ontstaat om, zoals nu, af te wijken van de Structuurvisie - en bestemmingsplan Hanzekwartier heeft uw raad het bindende adviesrecht.

2.1 Woningen op de begane grond langs de Noord en het Gangboord zijn passend in het gewenste ruimtelijk beeld.

Het college is, op basis van het advies van de supervisor en het kwaliteitsteam, van mening dat woningen op de begane grond passend zijn.

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 "Het Dok van Dronten" en bij het stationsplein.

2.2 Er is veel vraag naar woonruimte en weinig vraag naar kantoor of ruimten voor lichte bedrijven met milieucategorie 1.

Recent is dit ook weer gebleken bij het initiatief De Noord 53-57 (Het Dok van Dronten). De initiatiefnemer heeft gedurende meer dan een vol jaar getracht de kantoorruimte te verhuren. Hij heeft geen gegadigden kunnen contracteren. De onderhavige locatie op de hoek van De Noord en Het Gangboord is waarschijnlijk een minder aantrekkelijke locatie dan bij het initiatief De Noord 53-57.

Uit recent contact met makelaars blijken ook andere kantoorruimtes moeilijk verhuurbaar. De gemeente heeft al meer dan 10 jaar grond in de verkoop voor kantoren, die niet wordt verkocht.

Met het toestaan van de woonfunctie op de begane grond kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, hetgeen aansluit bij de bestuurlijke wens om meer woningen te realiseren.

2.3 Woonruimte toestaan op de begane grond versnelt de ontwikkeling

Initiatieven van projectontwikkelaars worden gerealiseerd als het project financieel haalbaar is en de risico's beperkt zijn. Het op de begane grond moeten realiseren van waarschijnlijk slecht verhuurbare ruimte of ruimte met een laag rendement verhoogd niet de haalbaarheid of de snelheid van het initiatief.

Kanttelingen

Geen.

Vervolg

Bij een positief advies van uw raad laat de projectontwikkelaar het schetsplan uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning. Via een BOPA procedure kan het college dan medewerking verlenen. Parallel wordt overleg gevoerd tussen de gemeente en de



projectontwikkelaar over een te sluiten anterieure overeenkomst om het kostenverhaal te borgen. De huidige gebruiker van het pand De Noord 35 (installatiebedrijf Wouda) zal eind dit jaar verhuizen naar de Poort van Dronten.

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing van supervisor d.d. 14 januari 2025 (documentnummer 739404)

De Secretaris,

De Burgemeester,

