

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 738835

Documentnummer: 738838

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 (nummer + duiding) 8T Wonen en bouwen

Onderwerp advies over bouwhoogte OFW appartementengebouw in het Hanzekwartier

Te besluiten om

1. Positief te adviseren over de 6 bouwlagen boven maaiveld in het appartementengebouw op de hoek van de Nijverheidsweg en de Handelsweg Zuid.

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

Bij de kruising tussen de Nijverheidsweg en de Handelsweg-Zuid is voor OFW een gebouw ontworpen met 49 sociale huurappartementen. De hoogte van het geplande gebouw wijkt af van de door uw raad vastgestelde Structuurvisie Hanzekwartier (2012) en het bestemmingsplan Hanzekwartier (2015). Dit gebouw gaat uit van 6 bouwlagen vanaf het maaiveld (en een souterrain aan het verlaagde maaiveld bij het water). De bouwhoogte van het gebouw wordt daarmee 1 bouwlaag hoger dan de 5 bouwlagen, die voor deze locatie in het bestemmingsplan Hanzekwartier is toegestaan.

Bijlage(n):



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 opsteller 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 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 supervisor en kwaliteitsteam juichen de extra hoogte toe vanwege de stedenbouwkundige accentuering, maar ook vanwege de mogelijkheid om hiermee andere vormgevingsaspecten uit het beeldkwaliteitsplan 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. Voor een uitgebreide toelichting van de supervisor, mede namens het gehele kwaliteitsteam, verwijzen u naar de bijlage.



1.2 *Met de extra bouwhoogte kunnen extra sociale huurwoningen worden gerealiseerd.*

Het eerste schetsplan, dat met betrekking tot de bouwhoogte passend was met het geldende bestemmingsplan bleek, met de eisen vanuit het beeldkwaliteitsplan, financieel niet haalbaar. Dat eerste schetsplan ging uit van 34 woningen. Het huidige plan met 49 woningen voldoet aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan en is financieel haalbaar. OFW heeft met de bouwer een samenwerkingsovereenkomst voor dit project gesloten. Het huidige plan maakt dus 15 meer sociale huurwoningen mogelijk.

1.3 *De extra bouwhoogte belemmert geen omwonenden*

Het bouwplan van OFW staat op ruime afstand van toekomstige woonbebouwing. 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. Er

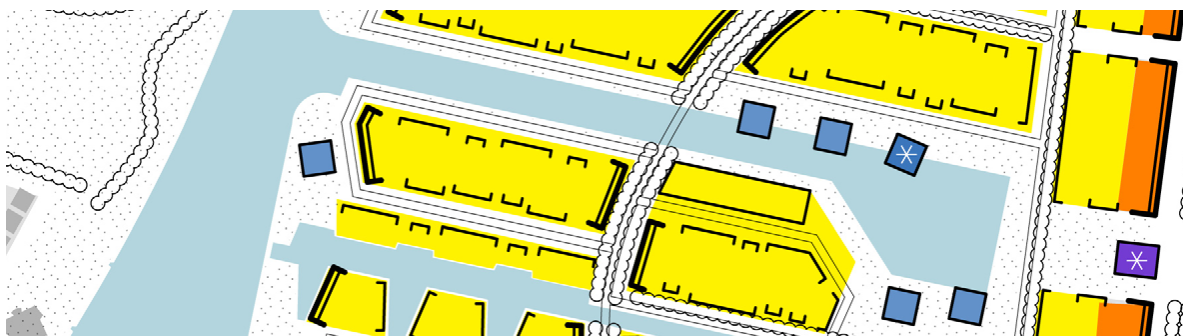


zijn nog geen omwonenden, die de ontwikkeling als een verslechtering kunnen ervaren ten opzichte van de bestaande of geplande situatie

1.4 De extra bouwhoogte vormt geen precedent voor andere ontwikkelingen.

In het Hanzekwartier zijn/worden op enkele markante plekken hogere gebouwen gebouwd dan de genoemde 4 tot 5 bouwlagen. Dit overeenkomstig de door uw raad vastgestelde kaders.

Aan de insteekhaven was al een hoogteaccent gepland met minimaal 2 bouwlagen hoger dan de aangrenzende bebouwing. (bladzijde 46,47 Structuurvisie Hanzekwartier).



Legenda

 1 à 2 bouwlagen	 max 4 bouwlagen	 max 6 bouwlagen	 max 8 bouwlagen
 max 3 bouwlagen	 max 5 bouwlagen	 hoogteaccent (min 2 bouwlagen hoger dan aangrenzende bebouwing)	 te behouden besta

Het betreft een verschuiving van dit hoogte accent van de noordzijde naar de zuidzijde van de insteekhaven. 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 het bestemmingsplan Hanzekwartier heeft uw raad het bindende adviesrecht.

Kanttekeningen

1.1 De extra bouwlaag wijkt af van de toekomstvisie 2050.

In de zomer van 2024 heeft uw raad de Toekomstvisie 2050 ontvangen vanuit het burgerberaad. In de toekomstvisie 2050 staat onder meer dat: *Hoogbouw past niet binnen het dorpse karakter, een balans met gepaste middelhoogbouw wel, we denken dan aan 4/5 woonlagen.*

Op 24 oktober 2024 heeft uw raad de toekomstvisie vastgesteld als dynamisch wenkend perspectief en opdracht gegeven aan ons college om de toekomstvisie 2050 als richtsnoer te gebruiken.

De door u vastgestelde Structuurvisie Hanzekwartier (en later het bestemmingsplan Hanzekwartier) geeft dit gebied tussen het station en het centrum een meer stedelijke uitstraling. Er zijn al stedelijke accentgebouwen van 6 tot 9 bouwlagen in het gebied.

Op deze plek aan het water, in een groene ruimte, als verschuiving van een gepland



hoogteaccent en op basis van hiervoor genoemde argumenten achten wij dit initiatief passend in de richtsnoer van het dynamische, werkende perspectief van de toekomstvisie 2050..

Vervolg

Bij een positief advies van uw raad gaan de bouwer/OFW het schetsplan uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning. Parallel wordt de procedure BOPA ruimtelijk kader gevoerd. In 2026 kan dan bouw starten.

Bijlage

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

De Secretaris,

De Burgemeester,



