

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

00:14:38

Voorzitter: Goedenavond beste mensen, van harte welkom op deze vergadering. We hebben twee vergaderingen vanavond. Wij beginnen met een beeldvormende vergadering. Ook de mensen thuis van harte welkom en uiteraard de mensen op de publieke tribune. We beginnen met een beeldvormende vergadering over het onderwerp Beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier. Tijdens de oordeelsvormende vergadering van 23 november vorig jaar bij betrekking tot het vaststellen van een bestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone heeft de gemeenteraad gesproken over het instrument beeldkwaliteitsplan. Wethouder Peter van bergen - hij is ook te gast, van harte welkom - heeft aangeboden dat de stedenbouwkundige een presentatie kan geven over het beeldkwaliteitsplan Hanzekwartier en de wijze waarop hiermee door het kwaliteitsteam wordt gewerkt. Een dergelijke presentatie is ook een keer verzorgd voor het college. Ik wijs u er allereerst op dat we een uur behandeltijd hebben voor dit onderwerp. Mocht dit aan het einde onvoldoende blijken, dan stellen we aan het einde met elkaar vast wat het vervolg zou moeten zijn.

00:15:49

Voorzitter: Daarnaast wil ik benadrukken dat dit een beeldvormende vergadering is die als doel heeft een bijdrage te leveren aan de kennis en het beeld van de raad over dit beeldkwaliteitsplan. Het gaat om het ophalen van informatie. Dat betekent dat we in deze vergadering geen politiek debat aangaan. U mag overal wat van vinden, maar vanavond over dit onderwerp niet. We gaan juist met elkaar in gesprek. Ook hartelijk welkom aan Ed Gijsen van de ambtelijke organisatie en Levi Wichgers als stedenbouwkundige. Beide heren gaan een korte inleiding geven. De volgorde is eerst Ed Gijsen en daarna Levi Wichgers. Vragen kunnen tussendoor gesteld worden. Mocht dat vanuit enthousiasme uit de hand lopen, dan grijp ik uiteraard in. Ik wil graag eerst het woord geven aan onze wethouder.

00:16:48

De heer Van Bergen: Dank u wel, voorzitter. Je vergeet op zich het gebrek aan afstemming vooraf van wat gaat iedereen opnemen in de inleiding. Alle punten heeft u inmiddels opgenoemd, maar het is wel goed om even te memoreren waar dit vandaan komt. Bij de bespreking van het bestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone, die overigens is vastgesteld, kwamen er duidelijke vragen en was er behoefte aan meer duiding hoe in het Hanzekwartier omgegaan wordt met het beeldkwaliteitsplan. Ook vragen over is dit nu de kwaliteit die we met zijn allen voor ogen hebben. Het aanbod is vanuit college gekomen om daarvoor, als de raad daar behoefte aan heeft, een aparte sessie te beleggen en om daarover apart het gesprek aan te gaan. Nu, dit is de avond die georganiseerd is. We zullen dit proberen te begeleiden door Ed Gijsen en Levi Wichgers met twee presentaties. Eén heeft u al ontvangen en gaat over het beeldkwaliteitsplan; waar komen we vandaan en waar staan we nu. Die heeft u gekregen en daar zal de heer Gijsen nog een korte toelichting op geven. Het hoofddeel van de avond zal de presentatie van Levi Wichgers zijn en gaat met name over hoe werkt het beeldkwaliteitsplan in de praktijk en hoe wordt het in de praktijk toegepast. Er zal ook aan de hand van een aantal praktijkvoorbeelden, dus een aantal gerealiseerde en komende projecten binnen het Hanzekwartier, worden laten zien hoe het beeldkwaliteitsplan daarbij wordt gehanteerd en welke afwegingen daarin gemaakt worden. Dat is de opzet. Zoals de voorzitter ook al aangeeft, ik denk dat met name het tweede deel aanleiding geeft

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

voor vragen of het gesprek. Via de voorzitter, het is denk ik goed om tijdens de presentatie aan te geven als er vragen zijn en op die manier deze bijeenkomst te vullen. Tot zover, voorzitter.

00:18:54

Voorzitter: Dank u wel, wethouder. Dan gaan we verder met de korte inleiding van de heer Ed Gijsen.

00:19:01

De heer Gijsen: Als het goed is, wordt er nu wat geschakeld. Ik ga dus inderdaad een korte inleiding geven over waar we staan en waar we vandaan komen. Daarna komt Levi Wichgers. Dan moeten we tussentijds van laptop gaan wisselen. Dat is wat snoeren 'ompluggen', maar dat zal denk ik heel snel gaan. Even kijken, moeten we het die kant op richten?

00:19:31

De heer Gijsen: Er gaat iets niet goed. Net deed die het nog, zegt hij dan.

00:23:37

De heer Gijsen: Dat gaat niet goed.

00:23:37

Voorzitter: Er zijn wat technische problemen. Die techniek ook altijd. Even een korte schorsing.

00:23:46

Voorzitter: We zijn weer terug en de techniek doet het weer. Het woord is aan de heer Gijsen.

00:23:54

De heer Gijsen: Indrukken? Excuus voor de vertraging. Bij het testen deed dit het nog, maar het werkt nu weer. Ik wil even beginnen met een korte terugblik en vervolgens komen we bij waar staan we nu. Ik ben geen afgestudeerd stedenbouwkundige, maar ik heb er wel wat mee gedaan. Ik werk graag met plaatjes en dat gaan we ook zien. Het startpunt voor het Hanzekwartier. Ik heb nooit het goede moment kunnen vinden, een raadsbesluit of iets dergelijks, maar ik denk dat het startpunt ligt bij het tracébesluit om de Hanzelijn te gaan aanleggen. Dat was in 2000. Als we naar die luchtfoto kijken, dan zag Dronten er toen heel anders uit. We hadden net de sprong over de Lage Vaart gemaakt. De Munten I was gerealiseerd en De Munten II in aanbouw. De raad, uw voorgangers, heeft geloof ik in 2009...

00:24:47

De heer Gijsen: We hebben de nestor onder ons. Hij was er in 2009. In 2009 heeft de raad gezegd dat er een structuurvisie moest komen voor het gebied. In 2009 zag de situatie er zo uit als op de luchtfoto. De Hanzelijn was vol in aanleg. Er was al een rotonde gemaakt om de nieuwe weg richting Dronten-West te maken. Er stond nog heel veel bebouwing. Als we naar het rechterplaatje kijken, dan geeft dat de grondpositie weer. Grijs was op dat moment nog van het Rijk. Dat was de reservering voor een provinciale weg. Vrij kort daarna heeft de gemeente dat grijze gebied aangekocht. Het geel in het gebied, dat komt bij de volgende plaatjes terug, was op dat moment al eigendom van de gemeente. Groen waren de grote terreinen

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

van AviFun, dat zat op airfraxgrond. Dat was de situatie in 2009, toen we met de structuurvisie van start gingen.

00:25:38

De heer Gijsen: Oeps, we gaan te snel. We gaan eentje terug. In 2015...

00:25:44

De heer Gijsen: Nog één terug. Deze vind ik belangrijk. In 2012 heeft uw raad de structuurvisie vastgesteld. Een heel indrukwekkend boekwerk, waar veel participatie en onderzoek aan vooraf is gegaan. Als je het samenvat, dan kom je op het linkerplaatje uit. Dat zijn 31 beslispunten waarmee de structuur van het Hanzekwartier is vastgelegd en hoe we het op dat moment voor ogen zagen. Als we naar het rechterplaatje kijken, dat is hoe het destijds is verbeeld. Als je die 31 beslispunten vertaalt naar hoe het zou kunnen worden, dat is het plaatje aan de rechterkant. Dat komt straks nog een keertje terug. Dat was dus de verbeelding van hoe wij op dat moment aankeken tegen het realiseren van het Hanzekwartier. In 2015 is het bestemmingsplan vastgesteld met, zoals wij dat in vaktermen noemen, een conserverende bestemming voor alle bedrijfsbestemmingen die er op dat moment waren. Die zijn positief bestemd met een bedrijfsbestemming. U heeft wel een wijzigingsbevoegdheid als raad gegeven aan het college, zodat als ergens de bedrijfsbestemming wegviel en aan een aantal voorwaarden werd voldaan, gekomen zou kunnen worden tot gemengde doeleinden en wonen.

00:26:55

De heer Gijsen: Gemengde doeleinden wil zeggen ook maatschappelijke voorzieningen, scholen en dergelijke. Langs de Spoorzone, waar dus geen bedrijven gevestigd waren en wat braakliggend terrein was, is direct al de bestemming gemengde doeleinden en de scholenzone toegewezen. Daar kon dus zonder wijziging worden meegewerkt aan bouwplannen. Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en toen is ook het kwaliteitsteam ingesteld. Daar gaat Levi Wichgers straks uitgebreid verder op in.

00:27:29

De heer Gijsen: Een ander belangrijk besluit, wat uw raad heeft genomen, is in het voorjaar van 2020 geweest. Toen is de Wvg gevestigd. De Wvg staat voor de Wet voorkeursrecht gemeenten. In het rode gebied is toen de Wvg gevestigd, dus als iemand in dat gebied zijn perceel wil verkopen, dan moet je het als eerste aan de gemeente aanbieden om het te kunnen verkopen. In principe is gezegd, de intentie is er ook, anders hoef je die Wvg niet te vestigen, om die kavels te kopen als die zouden worden aangeboden. Het gaat over meerdere kadastrale percelen en we hebben het over twaalf eigenaren. Inmiddels zijn er van die twaalf drie aangekocht en we zijn met een aantal nog in gesprek.

00:28:15

De heer Gijsen: We komen in 2024. Het klopt niet helemaal, want de luchtfoto is uit 2023. Ik vond het toch wel jammer om dat daarboven te zetten. De situatie van 2024 ziet er al heel anders uit dan die eerste luchtfoto liet zien. We hebben aardig wat gesloopt en er is al aardig veel gerealiseerd. Dat zie je aan het linkerplaatje wat die grondeigendommen weergeeft. Het belangrijkste en grootste verschil is natuurlijk dat er meer geel in de tekening zit, dus meer gemeente-eigendom. Daarbij is heel

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

belangrijk geweest, een aantal jaren geleden, dat AviFun zei: "Wij willen hier wel vertrekken en wij geven de erfpachtgronden weer terug aan de gemeente".

00:28:53

De heer Gijzen: Daarnaast komt nu de kleur oranje en rood voor. Oranje zijn inmiddels verkochte percelen en rood is een perceel voor Het Perron, de school. Dat is in erfpacht uitgegeven en daarom is het een andere kleur. Roze, wat ertussen zit, is nog niet van de gemeente. Het zijn bedrijven die er zitten, gedeeltelijk in de Wvg en gedeeltelijk langs De Noord. We hebben die twee verbeeldingen naast elkaar gezet. Hoe zagen wij dat in 2012 en hoe zag de verbeelding in 2020 eruit? Wat zijn dingen die opvallen? De hoofdstructuur is nog steeds intact, zoals dat in 2012 in die structuurvisie ook in die verbeelding zat. De belangrijkste wijziging is dat wij in het gebied wat wij nu 'de binnenhaven' noemen, het gebied tussen de insteekhaven en de Energieweg, dat we daar minder water willen gaan maken en ook langs het spoor. Het is in 2020 aangekondigd, dat we dat op die manier als een verschil zouden zien. De belangrijkste reden is enerzijds financiën en anderzijds ruimte. Doordat het maaiveld in het Hanzekwartier ongeveer twee en een halve meter boven het waterpeil ligt, moet je als je nieuw water gaat maken een keerwand maken. Een keerwand is toch best een dure voorziening. Als je met natuurlijke oevers wil gaan werken, dan heb je vrij veel ruimte nodig. Als je die twee dingen met elkaar combineert, dan is het een vrij dure voorziening in combinatie met enerzijds het aantal woningen, wat we als gemeente willen realiseren, en ook de financiële gevolgen daarvan. Dat is de meest ingrijpende wijziging tussen de twee plaatjes. Voor de rest denk ik dat de structuur nog onveranderd overeind staat.

00:30:42

De heer Gijzen: Wat hebben we gerealiseerd in al die jaren dat we bezig zijn? We hebben natuurlijk Het Perron gerealiseerd, maar ik denk dat het volgende plaatje veel belangrijker is. In 2012 is het Stationsplein, het Koning Willem-Alexanderplein gerealiseerd met een P+R terrein erbij. Zeer recent is nu ook de bebouwing aan de westzijde van het Koning Willem-Alexanderplein opgeleverd. In december en januari zijn de woningen opgeleverd. Dat is het meest belangrijke wat gerealiseerd is, maar er is meer. In totaal hebben we inmiddels op een aantal vlekken, die hier blauw gemarkeerd zijn, zo een 225 appartementen opgeleverd en 50 eengezinswoningen. Wat er op dit moment op stapel staat, nu in de verkoop en hopelijk binnenkort in aanbouw - die 'binnenkort' had op een andere plek moeten staan - zijn zo een 360 woningen. Ik heb de cijfers erbij gedaan. Als u nog belangstelling heeft, er is nog een enkele woning te koop. Wat op dit moment en vorig jaar bij u en de raad aan de orde is geweest, zijn de 60 appartementen van OFW boven de praktijkschool. Dat zijn de ontwikkelingen die op dit moment actueel zijn en gebouwd gaan worden.

00:32:05

De heer Gijzen: Wat speelt er voor de naaste toekomst? We zijn op dit moment in gesprek over zo een 600 woningen, schat ik in. Dat zijn allemaal nog silica aantallen, die niet dichtgetimmerd zijn. Het gaat over de gebieden die hier blauw zijn gemarkeerd. Ik heb ze wat meer en minder transparant gemaakt, afhankelijk van hoever wij in het voortraject zitten. Het meest dichtbij is de locatie Havenkade tweede fase, zoals we dat noemen. Dat is tussen de binnenhaven en de Havenkade eerste fase, wat nu gebouwd gaat worden. Daar hebben we het over 96 woningen met Van Wijnen als partij. Dat zijn een fors aandeel rijwoningen. Uit mijn blote hoofd dacht ik

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

dat we nu op 61 betaalbare rijwoningen zitten. Er zit een achttal levensloopbestendige twee-onder-een-kapwoningen in. Aan de zuidkant gespiegeld aan de Havenkade eerste fase zitten vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen aan het water. Dat is nieuw te graven water. Daar zijn we vrij ver mee. Ik denk dat we daar dit jaar in ieder geval besluitvorming bij het college over hebben. Het college heeft het wijzigingenuitwerkingsplan in december daarvoor vastgesteld en u als raad heeft, dacht ik, in 2022 daarvoor de grondexploitatie vastgesteld. We zijn nu in de verkooponderhandelingen en stedenbouwkundige uitwerking zover dat ik denk dat daar binnenkort een klap op gegeven kan worden.

00:33:37

De heer Gijsen: De voorbereidingen voor het woon- en bouwrijp maken zijn gaande. U hebt kunnen zien, als u in de buurt bent, dat het voormalige prikstation al gesloopt is. Momenteel wordt er gesloopt aan de voormalige DSS aardappelhandel ter voorbereiding van het bouwplan voor dit gebied. Verder speelt dat we met de voormalige Volkswagen garage in vergaande onderhandelingen zijn. We hebben het dan over een zeventigtal woningen. Verder speelt nog de Havenkade 23 en 25. Momenteel wordt er gesloopt door de ontwikkelaar. Van der Steeg is eigenaar van een deel van het terrein en is aan het slopen.

00:34:19

De heer Gijsen: Daarnaast zijn er op dit moment nog gesprekken gaande rond Wouda Installatietechniek, wat plannen heeft om wellicht te gaan verplaatsen. Dat zijn dingen waar we vrij ver mee zijn. De grote blauwe vlek die er ook op staat, is de locatie Binnenhaven, zoals wij het noemen. Daar zit er een aantal eigenaren die aan het onderzoeken zijn of ze tot zelfrealisatie kunnen overgaan. Wij zijn ook in gesprek met een partij om daar aan te kopen. Dat is het minst transparante en donkerblauw op deze kaart, omdat we daar nog het minst ver mee zijn. Ik heb de hoop dat we daar in 2027 een aanvang mee zou kunnen maken. Het heeft namelijk heel erg te maken met hoe de onderhandelingen rondom de grondaankopen en zelfrealisatie gaan.

00:35:10

Mevrouw Wever (CDA): Voorzitter, mag ik een vraag stellen?

00:35:12

Voorzitter: Mevrouw Wever, gaat uw gang.

00:35:14

Mevrouw Wever (CDA): Nu hebben we in de tussentijd ook een krediet, volgens mij, verstrekt en volgens mij is er ook een Startbouwinpuls die te maken heeft met dit gebied. Kunt u daar iets over zeggen? Er zitten ook bepaalde...

00:35:28

De heer Gijsen: Termijnen aan.

00:35:29

Mevrouw Wever (CDA): Voorwaarden aan en termijnen?

00:35:32

De heer Gijsen: Voor het gebied, waar ik helemaal in het begin het kaartje van liet zien, waar de Wvg gevestigd was...

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

00:35:37

De heer Gijsen: Ik kan eventueel een aantal stappen teruggaan.

00:35:42

De heer Gijsen: Dit rode gebied en dat is net iets groter dan dit, want daar valt de Spoorzone ook nog onder, dus dat deel wat er boven zit: het Koning Willem-Alexanderplein, wat net opgeleverd is, en die 80 woningen van de spoorzone. Voor dat gebied hebben we als gemeente een subsidie gekregen uit de WBI, Woningbouwimpuls. Dat was een bedrag in totaal van 4,9 miljoen voor de gemeente als gedeeltelijke afdekking van tekorten die wij als gemeente voorzien ten behoeve van versnelling van de woningbouw en ten behoeve van het wegnemen van milieubelemmerende factoren, zoals bedrijven die uitgekocht moesten worden of bodemsanering en dat soort zaken. Daar zit een bedrag in van 4,9 wat al gedeeltelijk is aangewend voor die drie percelen, die we inmiddels hebben aangekocht. Dat wordt dus gebruikt om het gemeentelijk tekort in de grondexploitaties te verlagen. Daar zitten uiteraard wel voorwaarden aan; een percentage betaalbare woningen en binnen tien jaar het project in zijn geheel afronden. Er zitten best een aantal dingen aan die het nog spannend maken of we het volledige bedrag ook kunnen behouden dan wel dat er misschien eventueel een deel terug moet als een aantal zaken tegenzitten. We moeten daar jaarlijks over rapporteren. Is daarmee uw vraag beantwoord?

00:37:04

De heer Gijsen: Volgens mij was ik dan inmiddels aan het eind van de presentatie. Deze hadden we gehad.

00:37:09

De heer Gijsen: Nee, deze nog. We hebben nog een aantal witte vlekken, zo heb ik ze genoemd, en een locatie die misschien herontwikkeld moet worden. Op welke plekken zijn nog geen ontwikkelingen gaande? Dat is het Themacentrum tussen periferiedetailhandel Leen Bakker, JYSK. Dat perceel is op dit moment volledig verhuurd en volgens mij heeft de belegger die daar eigenaar van is een dusdanig rendement dat ik daar op korte termijn geen ontwikkelingen verwacht. We houden straks met de woningbouw in de binnenhaven er rekening mee dat wij aan de achterzijde nog te maken hebben met vrachtverkeer wat daar moet kunnen laden en lossen. Dat is een punt van aandacht straks bij de uitwerking. Verder hebben we natuurlijk aan De Noord nog het kantoor en werkplaats van OFW. OFW heeft een jaar of tien geleden een ingrijpende verbouwing gedaan, modernisering van hun kantoorpand. Tot op heden, ik hoop en ik heb een beetje de verwachting dat dit misschien in de naaste toekomst anders zou kunnen worden, hebben ze niet aangegeven dat ze aan herontwikkeling denken. Ik sluit niet uit dat in de toekomst tussen nu en vijf jaar dat zou kunnen gaan veranderen. Dan hebben we de andere zijde van De Noord. Daar hebben we nog een bedrijfspand staan, eentje die heel erg opgeknapt is en eentje die in iets slechtere staat is. Daar zijn ook dit moment geen plannen voor herontwikkeling.

00:38:35

De heer Gijsen: We hebben nog een rode vlek. Dat is een bouwplan van de Parkwachters, daar komt Levi straks op terug. Dat is een project wat een jaar in de verkoop heeft gestaan en daar is onvoldoende verkoopresultaat geweest. In principe

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

is het project teruggetrokken, maar er is een hele kleine kans dat een belegger misschien geïnteresseerd is. Dat zal de komende twee maanden duidelijk moeten worden. Anders zal dat een locatie worden die we moeten gaan herontwikkelen met nieuwe kaders en moeten we een nieuwe ontwikkelaar aan ons gaan binden. Dat zijn trajecten die weer de nodige tijd vergen, zeker met de huidige jurisprudentie, dat je niet zomaar een dergelijke ontwikkeling één op één iemand mag gunnen en dat je een soort meervoudige aanbesteding in de markt moet zetten. We zullen kijken hoe dit zich de komende twee maanden ontwikkelt en anders zullen we daar toch tot een herontwikkeling moeten komen. Dat was mijn deel van de presentatie.

00:39:33

Mevrouw Jonker (Dronten Sociaal): Voorzitter?

00:39:35

Voorzitter: Mevrouw Jonker.

00:39:36

Mevrouw Jonker (Dronten Sociaal): Mag ik daar nog even op ingaan? Betekent dat ook dat er bijvoorbeeld een hele andere bestemming aan dat gebied gegeven kan worden bijvoorbeeld door het college?

00:39:45

De heer Gijsen: Het is op zich een hele ruime bestemming die erop ligt. Het heeft de bestemming gemengde doeleinden, dus maakt maatschappelijke ontwikkelingen, scholen en woningen mogelijk. De bestemming is dermate ruim dat ik niet voorzie dat er een bestemmingsplanwijziging voor nodig is. We hebben het een jaar of vier/vijf geleden in de markt gezet voor ouderenappartementen in een wat hogere segment. Dat was de uitvraag en we moeten nu constateren dat daar het afgelopen jaar onvoldoende belangstelling voor was, zodat we niet tot realisatie zijn gekomen. Dat kan betekenen dat we daar gaan kijken naar wat is het meest geschikte bouwprogramma waar we de nieuwe uitvraag voor gaan doen. Een bestemmingsplanwijziging zal denk ik niet nodig zijn.

00:40:31

Voorzitter: De heer Van der Schans.

00:40:33

De heer Van der Schans (D66): Dank u wel, voorzitter. Ik ben nog even nieuwsgierig of met ontwikkelaars ook prestatie-afspraken worden gemaakt, in dit geval van de rode vlek. Daar is kennelijk geen markt voor of onvoldoende markt voor. Gaat u dan met zo een partij verder of moet die binnen bepaalde afgebakende termijn presteren en is daarna de kans open voor een andere ontwikkelaar?

00:41:02

De heer Gijsen: Wij maken prestatie-afspraken aan de voorkant van een bouwprogramma en over met prijzen en dergelijke. Daar wordt uiteindelijk ook een koopovereenkomst of bij zelfrealisatie een anterieure overeenkomst over gesloten. Zeker als wij als gemeente grond verkopen, dan is er inderdaad een prestatieovereenkomst van binnen zoveel termijn moet u die grond afnemen en anders nemen we afscheid. De situatie is hier dat wij net hadden gezegd dat we afscheid nemen van elkaar, maar nu doet zich een kans voor dat een belegger misschien kans ziet om dit project alsnog in zijn geheel over te nemen. We willen die

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

kans geven, maar dan moet het wel binnen de randvoorwaarden van de prestatie-overeenkomst passen. Niet dat nu de belegger met die ontwikkelaar met een heel ander plan komt, want dan is de kans voorbij en zullen we het op een andere wijze weer in de markt moeten zetten. Wat dat betreft hebben we van de vastgoedcrisis van 2008 tot zo een beetje 2010 wel geleerd dat we echt einddatums in het contract hebben staan. Dat je ook een afscheidsmoment hebt en niet maar constant met een partij bezig bent voor herontwikkeling. We hebben in dit traject wel eens van een partij in onderhandelingen afscheid genomen als gemeente, want we kwamen niet snel genoeg tot een bepaald resultaat.

00:42:24

Voorzitter: Mevrouw Stoker.

00:42:27

Mevrouw Stoker-Dol (VVD): In de vorige sheet was er transparante blauw en een beetje transparant en helemaal niet transparant. Kun je een indicatie geven qua tijd? Het tijdspad. Bij benadering uiteraard.

00:42:41

De heer Gijsen: Ik heb een plaatje gekozen van de meest transparante, dus waar je als het ware de ondergrond ziet. Dat zijn op dit moment de locaties, waar we het verst mee zijn. Als we het over de Havenkade tweede fase hebben, zijn wij in feite nu met de onderhandelingen in een zodanig stadium dat het college waarschijnlijk in het tweede kwartaal een besluit gaat nemen, samen met de ontwikkelaar, en dat daar einde 2025 start bouw zou kunnen zijn. Ik moet daar altijd een winstwaarschuwing bij geven. Vastgoedontwikkeling gaat vaak minder snel dan we met elkaar willen. Het is dus het meest snelle scenario.

00:43:21

De heer Gijsen: Dan hebben wij de locatie van de voormalige Volkswagen garage. Daar zijn we ook redelijk ver mee. Ik heb toevallig vanmorgen nog aan tafel gezeten met de ontwikkelende partijen. Daar zijn wij bezig. Het bouwplan heeft inmiddels de goedkeuring van het kwaliteitsteam. Het past ook binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie. Daar zijn we met elkaar in gesprek over de overeenkomst en daar zal waarschijnlijk binnenkort de participatie gaan starten.

00:43:48

De heer Gijsen: Dan gaan we even naar de locaties bij Wouda Installatietechniek. Daar zijn best nog de nodige hobbels te nemen...

00:43:57

De heer Gijsen: Laat ik het even anders doen, want ik moet de tijdsplanning daarbij geven.

00:43:59

De heer Gijsen: Ik ga ervan uit dat medio dit jaar, zeg het derde kwartaal, een overeenkomst met de gemeente gesloten zou kunnen zijn en dat we in dit jaar de prognoseprocedure daarvoor starten.

00:44:14

De heer Raterink (PvdA): Voorzitter?

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

00:44:17

Voorzitter: De heer Raterink.

00:44:17

De heer Raterink (PvdA): Ik heb nog een vraag met betrekking tot Huijgen Volkswagen. Er liggen daar nog een paar, zoals Van der Hoop en Van de Klundert. Dan kwam Rikken. Is dat hele rijtje al voor elkaar?

00:44:33

De heer Gijsen: Rikken is helemaal voor elkaar. In die zin, het bestemmingsplan is bij de Raad van State goedgekeurd. Grondexploitatie is door uw raad goedgekeurd. Het bestemmingsplan heeft u als raad ook goedgekeurd. Het is momenteel in verkoop. De eerste fase is een aanbouw en voor de tweede fase heeft de ontwikkelaar nu aangegeven dat ze de grond graag binnenkort willen afnemen. Rikken is dus in principe helemaal rond. Er zit altijd een hiccup in de zin dat de woningen verkocht moeten worden. Als er niet voldoende verkocht wordt, wordt er niet gebouwd. Het is nu in verkoop en de ontwikkelaar is daar positief over. Van de Klundert heeft in het verleden zijn eigen woning verbouwd en de bedrijfsruimte en het pand van Van der Hoop daarnaast gekocht. Voor zover ik weet, heeft Van de Klundert op dit moment geen plannen om iets anders te gaan ontwikkelen.

00:45:20

De heer Gijsen: Dan heb je dan het perceel van ontwikkelaar Groothuis. Dat perceel zit in de ontwikkelingen bij de Volkswagen garage. Groothuis, de voormalige Tegeltoko is het geloof ik, en de voormalige Volkswagen garage is één ontwikkeling die ik net onder Volkswagen hebt gevat. Daar zijn we dus redelijk ver mee. Dan komen we bij de Havenweg. Van der Steeg is momenteel aan het slopen. Daar is de intentie om te kijken of de gemeente samen met Van der Steeg tot een ontwikkeling kan komen. Daar moeten we de kaders nog voor vaststellen. Voordat je daar startbouw hebt, zitten we echt wel rond 2025 of 2026.

00:46:04

De heer Gijsen: Daarnaast zit Wouda. Daar zitten best wat hiccups, dus daar durf ik op dit moment geen planning op te zetten. Over de binnenhaven heb ik vanmiddag een gesprek gehad in relatie tot de grondverwerving. Daarbij is de wens uitgesproken dat wij als gemeente graag in 2027 over de grond zouden kunnen beschikken. Dan heb je het over start bouw wellicht in 2028.

00:46:34

Voorzitter: Gaat u afronden, meneer Gijsen?

00:46:36

De heer Gijsen: Ik ben in principe klaar, maar ik krijg volgens mij nog een vraag.

00:46:39

Voorzitter: Heeft u nog een vraag aan meneer Gijsen? Ik wil namelijk graag door met het beeldkwaliteitsplan, waar we voor bij elkaar zitten. Het is namelijk nu een beetje een update van de ontwikkelingen in het Hanzekwartier. Ik wil dus echt terug naar...

00:46:51

Voorzitter: Waar gaat de vraag over, meneer Van der Wal?

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

00:46:53

De heer Van der Wal (D66): Ik heb nog één vraag over de presentatie. Ik begrijp dat er in 2012 aanzienlijk meer water in de plannen opgenomen was en nu is dat eruit. Hoe is die besluitvorming precies gegaan? Wie heeft besloten dat dit wel weg kon?

00:47:10

Voorzitter: Dat is niet een vraag voor nu. Ik snap dat de vraag belangrijk is, maar ik wil echt door naar het beeldkwaliteitsplan, want anders hebben we zo tijd tekort. Het is wel een vraag, die u moet vasthouden.

00:47:21

Voorzitter: Er komt een toezegging van de wethouder dat deze vraag schriftelijk beantwoord wordt, meneer Van der Wal.

00:47:30

Voorzitter: Dan wil ik graag verder.

00:47:31

De heer Gijsen: Dan gaan we even de laptops 'ompluggen'.

00:47:33

Voorzitter: Ja, prima.

00:48:09

Voorzitter: Meneer Wichgers, het woord is aan u.

00:48:12

De heer Wichgers: Dank u wel. Het geluid staat nu aan, geloof ik. Mijn naam is Levi Wichgers, stedenbouwkundige en supervisor. Ik ben van bureau BDP. Vroeger heten we Khandekar, misschien is die naam bekend bij u. Stedenbouwkundige plannen hebben we gemaakt, het beeldkwaliteitsplan en de inrichtingsplannen natuurlijk in opdracht van de gemeente. Ik heb ook voorgangers gehad vanuit hetzelfde bureau die supervisor waren. Ikzelf ben sinds februari 2021 de supervisor en onderdeel van het kwaliteitsteam. Ik wil heel graag...

00:48:40

De heer Wichgers: Staat die zo goed? Het moet iets hoger.

00:48:47

De heer Wichgers: Ik wil graag een update geven van de projecten die we begeleid hebben en die nu best wel in een ver stadium zijn op een aantal plekken. De presentatie bestaat uit de toelichting op het beeldkwaliteitsplan, dus hoe het bedoeld is, wat de inhoud is van verschillende deelgebieden, de werkwijze van het Q-team of het kwaliteitsteam en een paar voorbeelden uit de praktijk, zoals nu gebouwd en aangelegd wordt. We kunnen daar echt heel trots op zijn met elkaar, want er is een hele grote diversiteit.

00:49:17

De heer Wichgers: Ik wil meegeven dat belangrijk is in de presentatie dat het veel losse ontwikkelingen zijn. Er is heel veel behoefte, denk ik ook bij u, om te begrijpen hoe die dingen ten opzichte van elkaar ontwikkeld worden en hoe bijvoorbeeld het maaiveld of de buitenruimte de dingen straks aan elkaar weeft. Daar kom ik dus in de presentatie op terug. De basis is het beeldkwaliteitsplan dat door u of uw voorgangers is vastgesteld in 2015 op 25 juni. Dat is voor het Q-team het toetskader,

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

maar ook het begeleidingskader. Welstand is meer toetsen, maar het Q-team doet ook begeleiding, omdat natuurlijk in de fase van schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp die plannen steeds worden voorgelegd. Ook daar kom ik op terug.

00:49:58

De heer Wichgers: Hier nog even de verkavelingskaart. Ed heeft het net al aangehaald, deze is ook opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, maar heeft meer de status van verbeelding hoe het eruit zou kunnen zien. Ik wil het toch even laten zien, omdat dit heel goed aangeeft dat in het stedenbouwkundig plan, wat altijd ten grondslag ligt aan een beeldkwaliteitsplan, een hele grote diversiteit aan woningen is bedacht. Dat zijn appartementen, grondgebonden woningen en aan elkaar geschakelde woningen. Het heeft allemaal te maken met de stedenbouwkundige en ruimtelijke plek waar het komt. Of het aan het water is, of het aan een strakke kade is, of het aan een grote groenstructuur is en of het in een campusmodel is. Daar kom ik ook straks op terug. Daardoor is die mogelijkheid er om in het beeldkwaliteitsplan die differentiatie naar architectuur en inrichting van de buitenruimte te maken.

00:50:42

De heer Wichgers: Dit is de kaart. Dat noemen wij de werktekening, waar we de verschillende plannen...

00:50:45

De heer Wichgers: Ed liet het net iets abstracter zien. Hier zijn de plannen, in verschillende fasen van ontwikkeling, als het ware ingeplakt. Het is de werktekening. Je ziet al die deelplannen die ten opzichte van elkaar een betekenis hebben. Een stuk of zeven zal ik zo benoemen en over vertellen wat de kwaliteiten daarvan zijn en hoe ze tot stand gekomen zijn. Dit is de basiskaart uit het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan kent zeven deelgebieden met thema's die een eigen karakter hebben, maar ook samenhangen. Dierenweide ga ik niet op in, want daar is ook geen ontwikkeling wat dat betreft. Bijvoorbeeld De Noord. Het gebied wat opgespannen is tussen het stationsgebied en het centrum en wat een loper vormt; een statige ontvangst. Daar kom ik ook zo meteen even op terug. Ik zal ze per stuk even snel behandelen. Het campusmodel, waar nu de scholen zijn gerealiseerd. Wat nu ook uitgebreid is over een deel van het blauw naar de Spoorzone, omdat het campusmodel daarin wordt doorgetrokken vanwege die wijziging. We hebben de dorpse gebieden, het dorpse wonen. Dat zijn die zalmkleurige delen, waar het wonen aan de straat, het dorpse wonen, het tuindorpwonen aan de orde is.

00:51:56

De heer Wichgers: De blauwe gebieden zijn de gebieden, waar wonen aan het water het uitgangspunt is; de Hanzedorpen. Het gele gebied in het midden is de Lage Vaart. Dat is de groene long als park, die door het hele gebied gaat en het ook verbindt. Daar staan losse appartementen in. De strakkere boulevard die vanuit de historie van de plek ingericht wordt met de verwijzing naar het industriële erfgoed met op water gericht toerisme en bootjes.

00:52:21

De heer Wichgers: Hier een paar beelden uit het beeldkwaliteitsplan om aan te geven wat de bedoeling is van die plekken. De bedoeling van de plek aan De Noord - en ook de kwaliteit die beschreven is voor de buitenruimte en de architectuur- is dat je daar een ontvangst hebt; een letterlijke loper. Je komt op het station aan en er

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

wordt een loper uitgerold naar het centrum. Daaraan zijn andere pleinen gekoppeld, zoals bijvoorbeeld bij Het Dok. Wat je hier ziet, moet allemaal nog aangelegd worden, maar is het beoogde beeld. Een loper is, die bestaat uit een voetpad van circa vier meter breed. Een verdeling daarin met zitplekken en groen daartussen. Een fietspad van vier meter in twee richtingen. Dat gaat allemaal over de westkant van De Noord, want aan de oostkant komt meer een parkachtige inrichting, die past bij de bebouwing aan die kant. Aan beide kanten zijn het gesloten bouwblokken, maar aan de oostkant zijn het meer gestaffelde bouwblokken waardoor meer ruimte ontstaat voor een klimaatadaptieve inrichting in die buitenruimte en meer groen dan aan deze statige kant. Architectuur bestaat in feite voor De Noord uit bouweenheden die samen een gesloten bouwblok vormen.

00:53:23

De heer Wichgers: Binnen die bouweenheden kan de architect ervoor kiezen om de gevel op een bepaalde manier, zoals in het beeldkwaliteitsplan staat, differentiatie te geven. Dat kan bijvoorbeeld door de gevelindeling, door balkons of door verspringing in de gevel. Vaak gebeurt dat de bovenste verdieping en in de plint. Je ziet bijvoorbeeld dat op de hoekgebouwen op de begane grond dat gebeurt door in te springen of juist er iets op te zetten. Belangrijk is dat die gesloten bouwblokken ervoor zorgen dat het parkeren binnen het bouwblok wordt opgelost. Er is eigenlijk nooit parkeren aan de buitenkant, maar de bouwblokken staan direct aan de openbare ruimte, want ook dat cachet geeft van die plek en die loper naar het centrum.

00:53:59

De heer Wichgers: Dit is de plek van de boulevard. Dat is veel meer een overgangsgebied van de loper bij De Noord, die een verbinding vormt met het park van de Lage Vaart. Het is een doorgaande route voor wandelaars. Het is een combinatie van groen en grijs met beton en de hardheid die hoort bij een havengebied. Dat is ook een verwijzing naar de silo. U ziet hier het plaatje van de oude silo. De Zwarte Hond Architecten heeft voor Van Wijnen daar een referentie naar gemaakt om de silo terug te bouwen. Die is recent natuurlijk opgeleverd. Belangrijk is de statigheid van de plek; beton en hout, maar ook zitelementen. Die moeten nog aangebracht worden en het moet nog een levendige plek worden. Een plint verticaal of horizontaal op de begane grond. Voor de rest is de bebouwing vrij verticaal opgezet conform de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan. Ook die plint met die trap bijvoorbeeld als hoogteverschil naar het water.

00:54:49

De heer Wichgers: Het park zelf, park De Lage Vaart, echt de groene long en de waterlong in het gebied, die ook de buitenruimtekwiteit geeft voor de woongebieden eromheen. Dat wordt echt een wandelpark. Daar komen ook uitspanningsplekken aan het water en terrassen. Je kunt er zitten, bankjes en boomgroepen. Dat ontwerp is er al, maar het moet verder uitgewerkt worden en nog gerealiseerd worden. Laag aan het water plekje, omdat er natuurlijk een hoogteverschil is met de Lage Vaart. In dat park komen vrijstaande appartementengebouwen die in tegenstelling tot die hele strakke architectuur van De Noord veel frivoler zijn. Het beeldkwaliteitsplan spreekt van een sculpturale vorm. Ook andere materialen. Lichtere materialen in kleur, maar ook het materiaal zelf. Waarschijnlijk dus geen baksteen, maar misschien stuc, hout of meer glas. Dat wordt een hele levendige plek centraal in het Hanzekwartier.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

Daartussen ligt het dorpse landschap, wat meer een soort tuindorp is, maar in een eigentijds karakter. Schuine kappen, wonen aan de straat, voortuintje, groen, auto altijd dicht in de buurt en goed kunnen parkeren, maar wel in een groene context. Centraal verweven door die gebieden is de slinger. In die slinger is ook een voetpad en een fietspad en daar worden bijvoorbeeld de speelplekken aan gekoppeld, die voor die verschillende deelgebieden een functie hebben.

00:56:06

De heer Wichgers: Het laatste gebied van het beeldkwaliteitsplan is die...

00:56:09

De heer Wichgers: Het lijkt hier heel klein, maar het is doorgetrokken naar de westkant bij de Spoorzone, omdat het kan. Dat kan deels vanuit de gewijzigde gebiedsfactoren, maar ook vanuit de structuurvisie is al aangegeven dat het groen en water kan zijn en dat die zone dus ook ingericht kan worden als park. Iemand riep volgens mij aan het begin bij die luchtfoto vanuit de historie dat het daar op zich een hele groene plek was. Dat is als aanleiding genomen om dat campusmodel ook naar de andere kant te brengen. Wat belangrijk is bij de campus is dat er geen auto's in het beeld zijn. Het groen loopt altijd door tot aan de bebouwing. We zullen straks ook het project De Parkwachters laten zien, wat daar heel goed aan voldoet. Glooiing in dat landschap en parkeren vindt onder de bebouwing plaats of aan de randen van de campus en dan in een groene context met halfverharding. Ook daar zal ik nog voorbeelden van laten zien.

00:56:58

De heer Wichgers: Een aantal gerealiseerde projecten van iets langer geleden, maar die u ongetwijfeld herkent. Het stationsgebied natuurlijk, zoals Ed ook al noemde, en De Silo. Rechts ziet u een plaatje van [onhoorbaar], waar de kant naar De Grutto is aangegeven. Daar is gekozen door de architect om aan te sluiten op de architectuur van De Grutto, dus met schuine kappen. Links onder één van de...

00:57:19

De heer Wichgers: Dat heb ik van Ed begrepen, want het is dik voor mijn tijd. In een moeilijke periode gebouwd, dus het heet ook niet voor niets De Pionier. Het eerste blok aan De Noord, waarbij de bouwblokken ten opzichte van elkaar inderdaad dat gesloten bouwblok vormen. In het midden de twee-onder-een-kapwoningen van de Zwarte Hond van Van Wijnen in fase één, waarbij Van Wijnen nog werkte met het fijn-wonen-principe 1.0, zoals ze dat noemden. Er waren wat minder mogelijkheden om bijvoorbeeld, ik noem maar één ding, een kapoverstek te maken en de kap wat verder over de bebouwing te laten lopen. Wel goed gelukt is hier bijvoorbeeld dat ze de variatie hebben gezocht in de architectonische verantwoording in de gevel met metselverbanden en dieptewerking daarbij. Dat is de kwaliteit aan het Gangboord wat ze daar hebben neergezet.

00:58:02

De heer Wichgers: Rechts ziet u een plaatje van De Ferdinand. De Ferdinand in het campusmodel, waarbij je ook ziet dat het glooiend landschap wat tegen dat gebouw aanloopt, wat bestaat uit stukwerk en hout. Het parkeren is achter die taluds weggewerkt en deels onder het gebouw, waardoor je meteen tegen een parkachtige rand aankijkt in tegenstelling tot een gebouwde rand met parkeren daarvoor.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

00:58:23

Voorzitter: Meneer Van der Schans heeft een vraag.

00:58:25

De heer Van der Schans (D66): Dank u wel, voorzitter. Het is een beeldvormende vergadering, dus we blijven gespeend van meningen, dat besef ik. Tegelijkertijd heb ik wel een vraag. We hebben een beeldkwaliteitsplan, waarin ook referentiebeelden zijn opgenomen over hoe iets eruit kan zien. Het hoort niet zo, maar we laten sfeerbeelden zien over hoe zoiets tot stand kan komen. Als ik nu bijvoorbeeld de referentiebeelden zie van de locatie van De Silo en ik zie wat er gerealiseerd is, dan heb ik toch de vraag: hoe framed u dit binnen het oorspronkelijke concept? Daar wijkt het namelijk in mijn optiek, mening, toch wel ernstig vanaf.

00:59:13

De heer Wichgers: Goed, je kunt architectuur natuurlijk op zoveel onderdelen...

00:59:16

De heer Wichgers: Is het de gevel die niet klopt in uw optiek of bedoelt u dat de plek nog niet klopt? Voor mij is ook in ieder geval belangrijk dat het nog ingepast moet worden in de context. Het is één gebouw van meerdere gebouwen die daar komen en nog gerealiseerd moeten worden. Die hele oever moet nog gerealiseerd worden. De aansluiting daaromheen naar het park de Lage Vaart, wat echt de long wordt van het Hanzekwartier, moet nog gerealiseerd worden. Ik denk dat je dan pas, want ons vak is meer vanuit stedenbouw integraal denken over landschap en architectuur, echt het goede antwoord kunt geven. Als je naar het gebouw gaat kijken en dat raampje, dan kun je daar ook een mening over hebben, maar ik denk dat we dat niet moeten doen. Dan kom je namelijk op een andere discussie.

00:59:56

Voorzitter: We vormen alleen maar beelden. We gaan geen meningen geven, dus het was een hele goede beeldvormende vraag, meneer Van der Schans. Meneer Degenhardt.

01:00:07

De heer Degenhardt (ChristenUnie): Dank u, voorzitter. In aanvulling op die vraag. Ik hoor u, bij de beschrijving van wat gerealiseerd is, veel verwijzen naar dingen die voor mijn indruk op detailniveau gericht zijn, als in...

01:00:20

De heer Degenhardt (ChristenUnie): Oké, het is niet helemaal de bewoording die u gebruikte, maar 'deze dakrand is wel mooi gemaakt'. Terwijl, het beeld dat de raad over het gebied had veel meer op hoofdniveau was: de boulevard is een plaats om te wandelen en die aangenaam is om te verblijven en de loper vormt de verbinding vanaf het station naar het centrum. Hoe verhoudt dat detailniveau zich tot dat grotere plaatje, want daar lijk ik u op dit moment nog niet echt over te horen.

01:00:56

De heer Wichgers: Ed heeft het niet verteld, maar er worden op dit moment ook plannen uitgewerkt waar die dingen aan elkaar geweven worden, dus waar de verbindingen van routes die doorlopen ook gerealiseerd worden. Dat moet dus nog gerealiseerd worden in de praktijk, maar die plannen zijn er al. Ik zal straks een paar dingen laten zien. U loopt op de zaken vooruit, maar dat kon u niet weten.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

01:01:20

De heer Wichgers: Zal ik verder gaan? Qua tijd ook, denk ik.

01:01:25

Voorzitter: Mevrouw Stoker, sorry.

01:01:26

De heer Wichgers: Heb toch nog een...

01:01:28

Mevrouw Stoker-Dol (VVD): Ik zat niet hard genoeg te zwaaien. Sorry, voorzitter. We gaan nu met het tweede gedeelte van uw presentatie aan de gang. Dat is werkwijze, met het beeldkwaliteitsplan. Even voor mijn beleving, want ik ben helemaal niet thuis in de bouwwereld: wat is de houdbaarheid van een beeldkwaliteitsplan? U zei aan het begin van de presentatie dat het van 2015 is. Ed vertelde ons net dat de binnenhaven 2028...

01:01:55

Mevrouw Stoker-Dol (VVD): Wat is de houdbaarheid en hoe moet ik dat zien?

01:01:58

De heer Wichgers: Dat is een hele interessante vraag. Er is niet echt een datum, dat je kunt zeggen, zolang is het houdbaar. Wat wij wel doen, is updaten in het kwaliteitsteam. Het is juist zo mooi dat je in een kwaliteitsteam daarover kunt praten, want één van de belangrijkste dingen...

01:02:10

De heer Wichgers: Ik ga toch maar naar dit plaatje, want dat heeft er mee te maken. Dan heb ik eigenlijk al het antwoord. Daar praat je bijvoorbeeld ook over...

01:02:17

De heer Wichgers: In 2015, toen dat beeldkwaliteitsplan gemaakt werd, waren dingen als klimaatadaptief denken, de buitenruimte zo maken dat je water kunt infiltreren, hittestress en dat soort aspecten nog helemaal niet zo hot. Wij hebben daar inmiddels wel heel veel kennis van. Met de mensen in het kwaliteitsteam hebben we ook discussies daarover met de ontwikkelaars. Zij of hun architecten komen zelf ook met ideeën daarover. Steeds vaker zeggen we, je moet een landschapsarchitect meenemen. Niet alleen een architect, want het gaat ook over integrale inpassing in de omgeving. Daar hebben we die discussie en we updaten het plan ter plekke. Elementen die nu ook heel belangrijk zijn, nemen we mee, maar natuurlijk in het licht van het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan geeft heel veel kaders en het is op een bepaalde manier ook flexibel. Je kunt dat ook. Sommige gevels vragen bijvoorbeeld om die sculpturale vorm. In deze tijd zouden we misschien groene gevels kunnen maken. Dat zou heel makkelijk passen binnen een sculpturale vorm, maar dat is niet heel expliciet in dat beeldkwaliteitsplan gezegd. Met de kennis van nu zou dat heel mooi kunnen. Je kunt daar heel flexibel mee omgaan, dus in deze tijd is het best een handig en goed document.

01:03:22

Voorzitter: Meneer Raterink heeft nog een vraag.

01:03:24

De heer Raterink (PvdA): U gaat terug naar 2015 en u zegt: "Toen waren ze nog niet

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

zo klimaatadaptief". Wij zijn echter hier in Dronten ook creatief geweest en hebben inmiddels de vijf Drontense Principes. In hoeverre heeft u die geïncorporeerd in uw plan en in uw denkbeelden? Groen, veel groen. Dronten is groen, Dronten heeft lef en nog een paar.

01:03:47

De heer Wichgers: Ik wil heel graag plannen gaan maken...

01:03:48

Voorzitter: We zullen het vragen aan meneer Wichgers. Meneer Wichgers, u heeft het woord.

01:03:52

De heer Wichgers: Mag ik dat beantwoorden door verder te gaan met de presentatie? Daarin komen namelijk al die beelden met groen, het integreren van bebouwing en de omgeving en het groen binnen het plan zelf aan de orde.

01:04:02

Voorzitter: Gaat uw gang.

01:04:05

De heer Wichgers: Hier nog even een plaatje van hoe dat Q-team werkt, dat kwaliteitsteam. Daar zitten ook mensen in van de welstand van Het Oversticht. Dat zijn Robin Veenink en Henk Korteweg die de plannen heel erg vanuit de architectuur beoordelen. Wij doen dat met elkaar. Ed zit er ook bij. Niet als 'echt lid' zegt hij altijd, maar wel om alles in de gaten te houden, om het even vrij te vertalen. Daar hebben we natuurlijk die discussie met de initiatiefnemers die met hun ontwerpers komen. Daar hebben we altijd de afspraak - dat is ook vastgelegd - dat we via een schetsontwerp, een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp uiteindelijk groen licht geven om zo een partij richting indienen omgevingsvergunning te helpen, zodat het min of meer een formaliteit is om daar doorheen te gaan en een vergunning te krijgen om uiteindelijk te gaan bouwen. Dat is de werkwijze die we hebben.

01:04:56

De heer Wichgers: Aan de andere kant zit natuurlijk die initiatiefnemer ook op het geld. Dat is logisch. Dat is natuurlijk hoe je een plan haalbaar maakt. Dat is altijd een hele interessante discussie in het kwaliteitsteam. Wij hebben het kwaliteitsdocument van het bkp, het beeldkwaliteitsplan, en aan de andere kant welke aspecten wegen het zwaarste om mee te geven aan zo een architect. Daar maak je met elkaar keuzen in. Die architect komt met een voorstel, wij zeggen weer iets terug en uiteindelijk komt een ontwerp uit, wat je opbouwt tot voldoende goed voor het beeldkwaliteitsplan en hopelijk zo hoog mogelijk ingezet. Altijd in het licht van de ontwikkeling eromheen. Het beeldkwaliteitsplan is niet iets wat voor één gebouw wordt gemaakt, maar is een integraal document om gebouwen in de context, een ensemble van gebouwen, waar te maken en passend te laten zijn.

01:05:45

De heer Wichgers: Het ging net al over klimaatadaptief werken, waterinfiltratie en groen in plannen. Dat is ook iets wat steeds vaker besproken wordt in zo een kwaliteitsteam. De buitenruimte wordt meegenomen. Aansluiting op de plannen van de gemeente voor de buitenruimte, overgangen naar de openbare ruimte,

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

duurzaamheidsaspecten op gebouwniveau en op buitenruimteniveau zijn aspecten die je in die ontwerpen steeds meeneemt.

01:06:06

De heer Wichgers: Gelukkig kan ik nu naar die ontwerpen, want die zijn heel mooi, heel duurzaam en vooral heel veelzijdig. Ik heb wel eens gehoord in de wandelgangen - je hoort wel eens wat - dat het misschien beperkt is qua woningtypen en dat het misschien eenzijdig is. Dat is dus niet zo, want er spelen op dit moment heel veel plannen met heel veel kwaliteit en ook heel veel andere vormen, materialen en woningtypologieën die heel passend zijn voor Dronten. Voor het Hanzekwartier in het bijzonder, maar ook voor Dronten in het algemeen. Deze woningen bijvoorbeeld zijn aan de achterkant van de Havenkade aan het water. Dat is onderdeel van fase één en de woningen vallen binnen het gebied van de Hanzedorpen. De woningen zijn daar meer op het water georiënteerd in een soort Scandinavische stijl, zoals in het beeldkwaliteitsplan staat opgenomen voor dat gebied. De gebouwen hebben een bijzondere kleur, een primaire kleur of maritieme kleuren. Gebouwen zijn van hout en met een pergola verbonden met bergingen eronder en de auto. Dat heeft de Zwarte Hond ontworpen. Het is een heel bijzonder type vrijstaande woningen laag en hoog. Twee-onder-een-kapwoningen, die verder helemaal niet voorkomen. Een heel bijzonder nieuw type. Aan de achterkant zie je hoe dat aan het water eruit ziet. Hier is bijvoorbeeld een voorbeeld met een boothuis erbij. Dat komt nog helemaal niet voor hier en is best een gewild woningtype waar vraag naar is. Dat geeft heel veel differentiatie, ook terugkijkend naar die kaart die ik in het begin liet zien van wat voor soort woningen je allemaal zou kunnen maken in dat gebied.

01:07:34

De heer Wichgers: Op dit moment zijn we bezig, wat nog niet zover is, met fase twee. Dat is ook met Van Wijnen. Ik noemde net bij die twee-onder-een-kapwoningen die bij het Gangboord staan, dat Van Wijnen 1.0 daar nog een rol speelde. Inmiddels zit Van Wijnen, we hebben een presentatie gehad, op 3.0. Deze woningen kunnen dus al veel meer. Die kunnen veel meer tegemoetkomen aan de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitsplan waarbij geveldifferentiatie wordt gevraagd, terugliggende gevels, variatie in die gevels, variaties in kappen voor deze twee-onder-een-kapwoningen en die vrijstaande woningen. Het zijn ook levensloopbestendige woningen die er in zitten. Op dit moment zijn de architecten Alynia Architecten en volgens mij ook Venster Architecten. Die staat hier niet genoemd, maar zit er ook bij. Zij zijn bezig om die woningen verder uit te werken op schetsniveau en dan ook volgens het kleurenpalet wat in het beeldkwaliteitsplan is opgenomen voor het dorps wonen, waar ze binnenvallen.

01:08:25

De heer Wichgers: Dit is op de kop van de Binnenhaven. Het staat net niet op dat overzichtsplaatje daarboven, maar daar komt een appartementencomplex. We zijn daar heel druk mee bezig. Dit is nu zo een complex waar we best in het kwaliteitsteam straks discussie over zullen gaan hebben met Van Wijnen en Alynia architecten, die dit aan het ontwerpen is. Het beeldkwaliteitsplan vraagt namelijk sculpturale vorm en bijzondere materialen, maar het gaat om sociaal wonen. Daar heb je een financieel verhaal ten opzichte van een ambitieuze uitstraling van een gebouw. Daar zitten we nu middenin en dat is best interessant. De architect heeft nu

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

weer huiswerk gekregen en is teruggegaan om met een nieuw voorstel te komen, wat passender is binnen dat verhaal van de sculpturale vorm. Dit wordt het dus waarschijnlijk niet. Misschien min of meer, maar er zullen aanpassingen gemaakt worden.

01:09:13

De heer Wichgers: Plan van locatie Bol, het Dok. Dat is nu heel ver. Is het al vergund? Dat weet ik niet eens.

01:09:20

De heer Gijzen: Niet vergund. Het wijzigingsplan is net vastgesteld door het college. Het is in verkoop. Volgens mij morgen of overmorgen verkoopmanifestatie.

01:09:33

De heer Wichgers: U heeft ongetwijfeld de grote spandoeken overal gezien, waar het op staat. Daar zijn die plannen. Dit is voor ons ook een heel belangrijk plan als Q-team om dit goedgekeurd te hebben, want dit dus één van de eerste voorbeelden van zo een sculpturale vorm. Het plan bestaat uit twee delen. Het Carré met een omsloten bouwblok conform de regels in het beeldkwaliteitsplan voor De Noord, dus die strakke allee, waarbij pleinen verbonden worden. Dit is één van die pleinen. Binnen het Carré wordt parkeren in een groene setting op het maaiveld gerealiseerd, maar bij het appartementengebouw wordt het parkeren in een garage onder de appartementen gerealiseerd, onder een plein waar het groen vanuit de looper doorloopt over het plein. Die appartementen zijn een hele interessante plek om te wonen, want je kijkt zo over die binnenhaven uit. Je ziet daar rechts nog een plaatje van de huidige situatie. Je kijkt helemaal dat park, de Lage Vaart, over. Dat is een prachtige plek. Hier zie je dus die vorm van dat sculpturale gebouw. De architect van WDG heeft ervoor gekozen om dat sculpturale vorm te geven door de verdiepingen ten opzichte van elkaar te laten verspringen, waardoor je dus aan de achterkant - wat eigenlijk een voorkant is, want het is een hele mooie plek - terrassen kunt maken met uitzicht over die weidse vaart. Aan de voorkant krijg je een verspringing met een overhang. Als je op het station aankomt in Dronten zie je helemaal in de verte ten eerste dat je naar het centrum gaat, maar je ziet ook waar het plein van locatie Bol begint, omdat daar die bebouwing zo naar voren komt en dat accentueert. Dat is straks natuurlijk een prachtig beeld. Die landschapper...

01:10:56

De heer Wichgers: We zeggen ook elke keer als kwaliteitsteam, neem nou een landschapper mee die gevoel heeft voor de plek en aansluit bij de ontwerpen van de gemeente voor de buitenruimte van de looper, zodat je dat plein daarin meeneemt. Dat is een onderdeel daarvan en dat geeft ook levendigheid aan dat plein. Hier is namelijk gelukkig gelukt, dat hier terrassen straks komen op dat plein rondom de appartementen en in de plint.

01:11:18

De heer Gijzen: Misschien één aanvulling naar aanleiding van de vraag net waar die samenhang zit. We hebben nu ook het plan uitgewerkt van de looper tussen de twee rotonden bij het station en bij Wouda. Als dit plan straks gerealiseerd is, gaan we voor twee derde op dezelfde wijze als het Stationsplein is gerealiseerd de looper ter hoogte van het appartementengebouw bij de dierenweide maken. De plannen daarvoor zijn in voorbereiding en dat is mede door BDP gemaakt.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

01:11:54

De heer Wichgers: Dit is het beeld van het Carré, waarbij je ook ziet dat de kleuren door de tijd veranderen. Het beeldkwaliteitsplan en hoelang iets houdbaar is, je ziet dat sommige dingen ook een beetje vanzelf gaan. In het begin waren de kleuren vrij hard. Het kleurenpalet is van bruin tot rood, voor het middelste deel, voor De Noord, maar de architect gaat zoeken naar meer crème en zachtere kleuren door de tijd. Doordat het een melange is van kleuren past het uiteindelijk heel goed bij elkaar en er is daardoor ook veel variatie in de blokken en dat is heel mooi. Hier zie je dat die blokhoeken bijzonder vormgegeven zijn, zoals dat conform beeldkwaliteitsplan mag. Die springen er ook uit. Hier kijk je vanaf de binnenhaven het plein op vanaf locatie Bol. Het Dok heet dat.

01:12:37

Voorzitter: Meneer Wichgers, u heeft nog ruim tien minuten voor vanavond.

01:12:41

De heer Wichgers: Ja, dat gaat lukken. Dit is...

01:12:45

Voorzitter: Meneer De Groot heeft nog een vraag.

01:12:48

De heer De Groot (ChristenUnie): Dank u wel, voorzitter. Een tijdje terug had u een slide en die was niet leesbaar, maar er kwamen twee bolletjes samen in één bolletje.

01:12:56

De heer Wichgers: Dat is een tijdje terug.

01:12:57

De heer De Groot (ChristenUnie): Ja, die. Ik kan het wel lezen. Begrijp ik het goed, dat wij het beeldkwaliteitsplan vaststellen en dan gaan jullie samen met die ontwikkelaars, initiatiefnemers en projectontwikkelaars proberen om tot een soort akkoord te komen over wat er uiteindelijk komt te staan? Wij kunnen bijvoorbeeld wel iets willen met bepaalde beeldkwaliteit en groen en noem maar op. Een projectontwikkelaar of architect kan zeggen: dat is leuk, maar dat past niet binnen het budget. Merk je dat dit onder druk komt te staan? We willen ook betaalbare woningen. Wordt er dan bijvoorbeeld afgedaan aan kwaliteit? Hoe past het binnen het beeldkwaliteitsplan? Is mijn vraag een beetje duidelijk?

01:13:40

De heer Wichgers: Ja, de vraag is duidelijk. Wij hebben een belangrijke rol als kwaliteitsteam om tegen zo een partij te zeggen: je komt niet verder, als je hiermee doorgaat. Soms zeggen we bij een project, met deze tekeningen is het niet akkoord en dat is ook niet uit te werken. Soms wordt er - dat bepalen wij niet, maar natuurlijk in overleg met de gemeente - zelfs een andere partij gekozen. Soms is bijvoorbeeld de architectuur in orde, maar doet de architect bijvoorbeeld het landschap erbij, wat niet echt zijn vak is om het respectvol te zeggen. Dan zeggen wij haal er een landschapsarchitect bij, want dit gaat niet goed komen, ook met het oog op het beeldkwaliteitsplan. Die dingen worden dus echt hard gespeeld. Als je bedoelt, wij staan met onze rug tegen de muur en we zijn afhankelijk van het geld? Nee, dat is niet zo.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

01:14:30

De heer Wichgers: Het gaat nu over hoe het kwaliteitsteam functioneert, maar wat hier natuurlijk doorheen gaat, als er plannen voor de buitenruimte gemaakt worden, is dat de gemeente ook een werkgroep heeft. Daar gaat natuurlijk getoetst worden of die buitenruimte voldoet aan alle regels van de gemeente. Die groep van het kwaliteitsteam is niet zo machtig dat ze alles bepaalt. Dat gaat gewoon via de gemeente.

01:14:49

De heer Gijsen: Het is inderdaad wel regelmatig een spanningsveld. Bij het voorbeeld van die sociale huurwoningen heb je soms minder speelruimte dan je zou willen. Het is altijd het spanningsveld dat het uiteindelijk moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Het moet een positief oordeel krijgen van het kwaliteitsteam. Dat schuurt best en dat is boeiend en spannend. Uiteindelijk hebben de plannen die gerealiseerd worden altijd de goedkeuring van het kwaliteitsteam en zijn getoetst aan het bkp.

01:15:21

Voorzitter: Nog een vraag, meneer De Groot?

01:15:22

De heer De Groot (ChristenUnie): Ja, een vervolgvraag. Als het inderdaad spannend is en er moet ergens beknibbeld worden of minder, wat is dan het eerste wat sneuvelt? Dat klinkt misschien wat cru, maar wat gebeurt er dan? Gaan we dan inleveren op dit of op dat of verschilt dat per situatie?

01:15:41

De heer Wichgers: Het gaat heel vaak over het aantal woningen, hoeveel er in zo een plan komen. Daar wordt het soms te kolossaal van. Gelukkig hebben we regels over hoeveel parkeren kun je maken binnen een plot en hoe landschappelijk moet het eromheen uitzien, dat je bijvoorbeeld in beeld...

01:15:56

De heer Wichgers: Een hele grote discussie is altijd, bij die appartementen zegt het beeldkwaliteitsplan in de basis dat je onder de appartementen moet parkeren, want dan heb je ruimte om het landschap door te laten lopen rondom die appartementen. Dat is één van de eerste dingen waar vaak discussie over ontstaat. Er is wel een escape in het beeldkwaliteitsplan en dat is dat je het half verdiept doet, dat als het ware het landschap tegen het parkeren aanloopt. Die variant wordt al vrij snel gekozen, maar dan is natuurlijk heel vaak de discussie vanuit zo een ontwikkelaar hoeveel parkeren kan ik in het gedeelte, wat als park bedoeld is, realiseren om vervolgens die woningen zo hoog mogelijk te krijgen. Die strijd en dat spel wat daar gespeeld wordt, moet je natuurlijk door hebben en dat hebben we inmiddels wel.

01:16:35

De heer Gijsen: Misschien ook een duidelijk voorbeeld op dat punt. In de verkoop is nu de locatie van Het Dok. Er zit een appartementengebouw op het plein. De initiatiefnemer kwam in eerste instantie met een plan om een half verdiepte parkeergarage te maken. Dat is natuurlijk veel goedkoper, want je hoeft het minder diep te maken en dan heb je natuurlijke ventilatie met gewoon roosters aan de zijkant. Daar is vanuit het kwaliteitsteam gezegd dat dit niet gaat gebeuren. Dit is een locatie waar het echt ondergronds moet, zodat we een vlak maaiveld gaan krijgen.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

Dat we echt een plein hebben en niet een plein met trappen en roosters en weet ik wat allemaal. Dat is inderdaad, ik noem het wel eens oneerbiedig, 'het spel wat gespeeld wordt'. Uiteindelijk is er een bodem die gerealiseerd moet worden en dat is het positieve advies van het kwaliteitsteam en die toetsing aan beeldkwaliteitsplan.

01:17:24

Voorzitter: Meneer Wichgers, gaat u verder met uw presentatie.

01:17:29

De heer Wichgers: We waren aangekomen bij het plan wat ooit het gebied met meer water Hanzedorp zou zijn, maar dat is aangepast. Door gewijzigde gebiedsfactoren, onder andere de geurcirkel, kon de bebouwing dichtter naar de Ottodreef. We konden dit op een andere manier ook heel goed laten passen binnen de structuurvisie van het groen van het gebied wat aan de andere kant al het campusmodel heet. Dat loop namelijk nu als het ware...

01:17:56

De heer Wichgers: Dat is ook een verhaal, wat u denk ik heel erg interessant vindt. Hoe verbindt zich dat met elkaar over het geheel? Langs bijvoorbeeld de locatie van Olde Rikkert, De Kroon. Daar is een groenstrook die doorloopt aan de onderkant van het Stationsplein straks. Daardoor krijgt dat hele groenverhaal aan de bovenkant van het spoor een soort samenhang. Daar past dit ook heel erg goed bij. Het waterverhaal is hier dat dit een klimaatadaptief gebied is gemaakt met wadi's. Soms is het nat en soms is het droog. Vaak droog, maar af en toe kan het nat zijn. Dat geeft een hele mooie biodiversiteit en ook plantjes die daarbij horen, waardoor je in een hele groene omgeving woont. Daarom is het parkeren buiten het gebied gelaten. Dat is in een hofje aan het begin, tussen de bebouwing. Je ziet het nog net op deze kaart. Daarachter is echt een park met een landschappelijke inrichting, waar ook de architectuur van de bebouwing passend is met lichte kleuren, hout en stucwerk. We konden heel interessant die grote grijze abelen, dat zijn die supergrote bomen die daar staan, een plek geven in het plangebied, waardoor je al meteen cachet hebt. Grond konden we gebruiken om het landschap daar te 'shapen' en tegen de bebouwing aan te laten lopen.

01:19:05

De heer Wichgers: Het was best een interessante opgave, want ook hier was het weer een ontwikkelaar die met het sociaal programma te maken had. Ook levensloopbestendige woningen en hoe ga je daaraan voldoen. Die heeft op deze manier met de architecten van BDG dat heel mooi uitgewerkt. Een belangrijk aspect daarbij zijn de lage kappen die tot het landschap doorlopen en waar ook eventueel vegetatiedaken op kunnen komen. Lage erfafscheidingen, waarbij de tuinen als het ware onderdeel zijn van dat park en het groen tot aan je woning doorloopt. Dat is ook een heel ander type, wat we nog niet hadden in het Hanzekwartier, maar wel heel goed past in dat campusmodel wat daar doorloopt.

01:19:40

De heer Wichgers: De koppen van de woningen - daar hebben we best discussie over gehad - zijn ook goed uitgewerkt aan de kant van de Ottodreef. Op dit plaatje aan de achterkant, waar die bomen staan, zijn ze dichtter, maar in het centrale middengebied zijn bijvoorbeeld nestkasten in die kopgevels geplaatst, waardoor vogels en vleermuizen ook een plek kunnen krijgen. Daar is door de landschapper,

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

die hierbij betrokken was, de vegetatie en het soort bomen en struiken op aangepast, zodat die dieren ook wat te eten hebben.

01:20:04

De heer Wichgers: Het is dus een helemaal compleet plaatje op den duur. Ook de buitenruimte is, zoals ik al zei, klimaatadaptief ingericht met infiltreren in de grond, ook bij de parkeerplaatsen. Groen, duurzame materialen en geen betonklinkers maar gebakken klinkers gebruiken die echt passend zijn bij zo een gebied.

01:20:22

De heer Wichgers: Dan komen we bij het project waar we als kwaliteitsteam heel erg trots op waren dat we daar een stempel op konden geven. Dit is best bijzonder, als het gaat over geen strakke hoeken, maar organische vormen en afrondingen van hoeken.

01:20:40

De heer Wichgers: Geen vraag? Er is iemand die wijst.

01:20:44

De heer Wichgers: Het landschap en de architectuur zijn echt met elkaar in overeenstemming. Er is een campusmodel gemaakt, waarbij de bebouwing andere vormen heeft dan strak en recht, waardoor dat landschap tussen de bebouwing door kan lopen. Zelfs in dit geval over het dak en tussen de oksels van het gebouw. Dat was heel mooi. Een landschappelijke inrichting daartussen. Parkeren dus inderdaad niet in het campusmodel, zoals ik al vertelde, maar onder de bebouwing - vanaf De Morinel ziet u hier in beeld - waardoor dat helemaal vrijgespeeld wordt om heel goed in te richten. Er was zelfs een landschapper, Maarten Spees is dat, die had een ontwerp gemaakt waarbij je van de bomen kunt eten. Een eetbare tuinen in dat buitengebied waar je doorheen kunt lopen. Dat ging best ver. Positief ver. Qua architectuur is het heel mooi dat er gekozen is voor twee gevels. Aan de buitenkant was het licht stucwerk en aan de binnenkant hout. Puur en echt hout uitgewerkt, waarbij bijvoorbeeld de liften en de trapopgangen van hout zijn vormgegeven. Ik hoop dat dit gaat lukken, want dat is echt een 'paradepaardje' voor het Hanzekwartier.

01:21:46

De heer Wichgers: Kijk, als je zo aan komt lopen, terughoudende kleuren en materialen die passen bij dat gebied. Prachtig, als dat toch nog gerealiseerd kan worden. ISPA en Rikken. U heeft waarschijnlijk heel lang een soort van 'litteken' gezien, omdat natuurlijk één bouwblok nog niet af was. Daar moest nog bebouwing tegenaan. Nu kan uiteindelijk gelukkig dat bouwblok afgemaakt worden, zodat ook het parkeren wat daartussen ligt dan weer omzoomd wordt. Dat ziet u daarboven op het plaatje aan de linkerkant. Bij de locatie van de familie Van de Klundert is ook nog ruimte voor een bouwblok. Binnen die staffeling van De Noord ligt dat net iets terug. Dan kom je uit bij de woning van Van de Klundert en heb je die staffeling afgemaakt. Het onderste plaatje is het beeld aan de kant van De Grutto, waar ook door de architect gekozen is voor schuine kappen om een overgang te vormen. Niet te hard en te recht. Op het plaatje rechtsonder zie je dat ze op de hoeken geen schuine kap hebben gemaakt, maar een rechte lijn. Dit is om in de architectuur 'om de hoek te werken', waardoor de eenheid van het bouwblok als geheel wordt samengepakt.

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

01:22:49

De heer Wichgers: Hier ziet u het beeld van de differentiatie van die gevel. Waarom ik dit plaatje wilde laten zien, is omdat wat hier aan de voorkant gebeurt nog moet worden ingericht. Dat is waar dat park nog moet komen, waar ik het over had, met wadi's en eerder boomgroepen dan boomritmes en -rijen. Dat wordt meer geclusterd. Dan zou het ook zomaar kunnen dat het pad, wat er nu heel strak voorlangs loopt aan deze kant van De Noord, wat meer gaat meanderen en onderdeel wordt van die ruimte.

01:23:16

De heer Wichgers: Het laatste project. Heb ik nog één minuut?

01:23:21

De heer Wichgers: Het laatste project, waar we ook heel trots op zijn en wat ook een tijdje stil heeft gelegen vanwege financiële perikelen. Er is uiteindelijk geld beschikbaar gekomen om het project toch weer door te zetten. Het gaat over de praktijkschool van het Almere College, waar ook 61 appartementen van OFW worden gerealiseerd. Dat is echt een hele prominente plek, een hele mooie plek binnen het plangebied, omdat dat twee werelden aan elkaar weeft. Namelijk de wereld van het Stationsgebied, aan de één kant ligt het aan het plein, en aan de andere kant de wereld van het landschappelijk element van de campus, waar die scholen ook staan en waar dat zo doorloopt in het gebouw. Daarom is het parkeren hier in de buitenruimte ook extreem groen ingericht. Dat wil zeggen dat er parkeerplaatsen zijn van halfverharding, maar ook heel veel bomen en struiken daaromheen, omdat het echt aan de rand van die campus ligt. Je komt binnen vanaf dat parkeren naar de woningen in het centrale hofje. Ook voor de school, maar de hoofdentree voor de school is aan de onderkant in deze tekening, waar ook het fietsparkeren is gerealiseerd. Daar komt het Almere College binnen.

01:24:17

De heer Wichgers: Het laatste plaatje wat ik wil laten zien, omdat ik het zo goed vind wat die architect van BDG heeft gedaan. Aan de ene kant moest hij aansluiten bij de gesloten bouwblokken van De Noord, dus hij moest een gesloten bouwblok maken. Echter, aan de andere kant moest hij een levendige gevel maken aan het Stationsplein en die moest weer reageren qua kleur op de andere kant van Olde Rikkert, het gebouw van De Kroon. Door te kiezen voor een gevel waar diepte in zit, want het heeft namelijk een gevel met twee schillen, kon hij het mogelijk maken om de bovenrand te verbijzonderen. Vooral echter ook de onderkant, waar straks terrasjes komen en wat meer levendigheid op het plein. Een extra entree van de school en er zit nog een functie van Quintus op de hoek met een terrasje. Dit is een heel mooi plan. Dit zijn de plannen voor het Hanzekwartier die ik wilde laten zien. Omwille van de tijd was ik toch klaar.

01:25:08

Voorzitter: Meneer Wichgers en meneer Gijsen, ontzettend bedankt voor jullie inspirerende verhalen. Jammer dat ik het moet afronden, maar we zijn precies op tijd met de presentatie. Ik dank u hartelijk. Zijn er nog prangende vragen? Meneer Degenhardt.

01:25:25

De heer Degenhardt (ChristenUnie): Hartelijk bedankt voor de presentatie. Er zijn

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

heel veel gebieden aan bod gekomen. Ik blijf toch nog een beetje met de vraag zitten, wat er nu aan de boulevard is gebeurd. Als je kijkt hoe die er op dit moment uitziet versus het beeld dat daarbij bestond, vind ik het nog steeds lastig te rijmen. Misschien komt er nog iets. Dat is mogelijk, maar dan mis ik dat in het verhaal.

01:25:48

Voorzitter: Is dit een vraag of een opmerking, meneer Degenhardt?

01:25:52

De heer Degenhardt (ChristenUnie): De vraag is wat er gebeurd is en wat er nog gaat gebeuren?

01:25:57

Voorzitter: Meneer Gijsen.

01:25:59

De heer Gijsen: Ik vind het een moeilijke vraag om eerlijk te zijn. Binnenkort worden aan de Havenkade de laatste delen van die wand, die daar gerealiseerd moet worden, in aanbouw genomen. Van Wijnen heeft ons verzekerd dat deze maand dat signaal in de openbaarheid wordt afgegeven. Dan gaan wij die wand afbouwen. Op het moment dat die gerealiseerd is, maar dan praat ik over normaal gesproken vijf of zes kwartalen verder na de start bouw, dan hebben we de Havenkade of die boulevard af. Het ontwerp daarvoor - het woonrijp maken, zoals wij dat in vaktermen noemen - ligt klaar. Dat is ruimte waar je kunt zitten met banken en dergelijke. Hetzelfde is rondom Het Dok. Daar hebben wij nu ook die boulevard. Het is af en toe best knokken om die ruimte gereserveerd te houden. Daar hebben wij straks die loper met groen omzoomd. Dat is een boulevard van 900 meter in totaal. Van het station tot aan de Lambertustoren is het volgens mij. Zodat je daar eenheid hebt en een luxe bestrating, waar je riant kunt lopen en waar ook zitgelegenheden zijn. In die zin denk ik dat die boulevardgedachte zeker in stand gehouden is. We bewaken deze ook. Wat we natuurlijk hebben gemerkt de afgelopen jaren, is dat de vraag naar kantoorruimte of detailhandel niet in te vullen is met overwegend de woonfunctie. Daar heeft u ook als raad al een keer wat van gevonden. Ik denk dat we toch die boulevardgedachte voldoende overeind houden.

01:27:43

Voorzitter: Dank u wel. Meneer Raterink.

01:27:47

De heer Raterink (PvdA): Dank wel, voorzitter. Soms kijk ik wel eens naar de televisie, als ik daar tijd voor heb. Dat gebeurt niet heel vaak. Ik zag in Nieuwsuur dat er heel veel gemeenten kampen met woningen, waar prijsafspraken over zijn gemaakt. Daar komt de koper uiteindelijk op de koffie, doordat het energiesysteem niet is meegenomen en dat het veel duurder uitvalt. Daardoor moeten ze alsnog, willen ze warm erbij zitten, investeringen doen aan die woningen. Zitten jullie daar ook bovenop als ontwikkelteam?

01:28:20

De heer Gijsen: Ja, kan ik daarop zeggen. Daar zitten we bovenop. In het Hanzekwartier hebben we tot nu toe geen discussies over het energiesysteem. We hadden het een paar jaar geleden over een biocentrale, maar daar hebben we gelukkig niet aan meegewerkt, met de kennis van nu. Onze contracten gaan er altijd

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

vanuit dat de prijs vrij op naam voor een volwaardige woning is; een volledig bewoonbare woning. Het enige wat er niet in standaard in meer zit is een pot voor een keuken. Dat is op basis van het bouwbesluit. Even aanvullend, die discussie over de energiesystemen is bij ons bekend. Binnenkort gaat er een tender de deur voor de Graafschap in Biddinghuizen en daar hebben we zelfs expliciet benoemd dat het inclusief een energiesysteem is.

01:29:01

De heer Raterink (PvdA): Dan heb ik er vertrouwen in. Dank u wel.

01:29:03

Voorzitter: Dan gaan we nog naar twee vragen. Meneer Van der Schans.

01:29:07

De heer Van der Schans (D66): Dank u wel, voorzitter. Allereerst complimenten voor de beide sprekers. Heel fijn dat u ons meeneemt in alle ontwikkelingen die daar nu gaande zijn. Ik heb nog een vraag over de processen. Misschien moet ik die aan de wethouder stellen. Ik vind hier namelijk ook wat van. Ik kan dat nu niet ventileren. Mijn collega informeerde net al, waar een fors deel van het stedenbouwkundig plan is gebleven in de vorm van water, dus waterpartijen. Ik zou daar op een zeker moment nog op terug willen komen. Ik vraag me af hoe we dat kunnen aankaarten of kunnen adresseren.

01:29:47

Voorzitter: Dank u wel voor de vraag. Daar komt zo meteen nog een antwoord op, verwacht ik gedeeltelijk. Mevrouw Stoker, de laatste vraag.

01:29:56

Mevrouw Stoker-Dol (VVD): Meneer Van der Schans maait het gras voor mijn voeten weg. Goed, ik heb er nog wel één. Ik hoor meneer Gijsen net spreken over de Lambertustoren. Wat is dat?

01:30:06

Voorzitter: Dat was een vraag aan meneer Gijsen, volgens mij.

01:30:12

De heer Gijsen: Dat is de toren die staat bij Het Ruim. Dat is een vrijstaande toren, die is volgens mij van de oude Lambertuskerk, die voor mijn tijd ook in Dronten actief was. Die is eigendom van de gemeente. Volgens mij is dat de Lambertustoren. Dat is in ieder geval de toren die ik bedoel. Laat ik het zo beschrijven.

01:30:30

Voorzitter: Dank u wel, meneer Gijsen. Dan wil ik deze...

01:30:32

Voorzitter: Nee, mevrouw Van der Harst, helaas.

01:30:35

Voorzitter: Ik moet toch afronden voor vandaag. Ik snap dat er hier en daar nog wat vragen zijn. Ik heb in overleg met de wethouder afgesproken dat hij graag wil afronden.

01:30:47

De heer Van Bergen: Een schone taak. Mooi wat we allemaal in een uur gepropt

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

hebben, want we moesten keuzen maken in wat we wel en niet konden zien, maar ik merk dat er wel vragen zijn. Bijvoorbeeld de Havenkade, hoe gaat dat nu precies en hoe gaat dat eruitzien? Goed, dat is net niet in de presentatie opgenomen. Ik proef aan de ene kant dat het beeldvormende nog niet helemaal is afgerond en dat er wel behoefte is om daar nog wat verder in...

01:31:17

De heer Van Bergen: Ik kijk even rond. Ik zie nog niet heel veel herkenning.

01:31:21

De heer Van Bergen: Anderzijds stelt u ook de vraag hoe nu verder. Dit is beeldvormend en je mag er nog geen mening over hebben, maar tegelijkertijd roept dit wel...

01:31:30

De heer Van Bergen: Er is een kader door de raad gesteld en we zijn nu bijna tien jaar of acht jaar verder en hoe wordt daar dan mee omgegaan. Met de vrijheden die jullie gegeven hebben. Waar liggen de vrijheden van het college en waar kom je op een gegeven moment ook aan de kaders van de raad? Dat zijn logische vragen, dus ik denk dat het goed is dat u aangeeft dat u behoefte heeft aan verdere beeldvorming. Dat zouden we met een nog uitgebreidere presentatie kunnen doen. Met het mooier worden van het weer is het misschien ook aantrekkelijk om de mogelijkheid te bieden om gezamenlijk het gebied in te gaan, zodat je per plek een wat nadere toelichting kunt geven. Dat betekent dat er wat tijd gereserveerd moet worden en het moet goed voorbereid worden.

01:32:17

De heer Van Bergen: Daarna zal een vorm gevonden moet worden met waar staan we nu, wat hebben we toen met elkaar afgesproken, wat is jullie gevoel erbij en hoe zou je verder willen kijken naar het huidige beeldkwaliteitsplan en de opgave waar we voor staan en hoe we ze hebben ingevuld. Ik denk dat er ook in samenspraak met [onhoorbaar] goed gekeken moet worden naar hoe kan daar op de beste manier invulling aan gegeven worden. Van onze kant zijn wij in ieder geval bereid om dat te faciliteren en mogelijk te maken. Nog een uitgebreide presentatie en een soort uitgebreid bezoek aan het gebied en daarna ook oordeelsvormend in de zin van kaderstelling en verdere invulling. Ik kijk even rond wat u wil. Wij zullen dat graag invullen, maar dit moet wel goed voorbereid worden. Ik leg dat even in uw handen, maar van onze kant is er in ieder geval de bereidheid om u daarin zoveel mogelijk in te faciliteren met de mogelijkheden die ik u net heb aangereikt.

01:33:27

De heer Van Bergen: Als laatste wil ik nog even ingaan op de vraag van de heer Van der Wal. We zullen nog met een antwoord komen. Het zal een wat, denk ik...

01:33:37

De heer Van Bergen: De heer Degenhardt heeft in november dezelfde vraag gesteld, maar toegespitst op het bestemmingsplan Hanzekwartier Spoorzone. Natuurlijk is de vraag die u stelt iets breder en gaat over alle water in het gebied. Ik verwijs u sowieso naar de stukken van de raad van 30 november, uit mijn hoofd, met de beantwoording van de vragen die de heer Degenhardt toen gesteld heeft over het verdwijnen van water en hoe daarmee omgegaan is. We zullen echter ook nog

Woordelijk verslag Beeldvormende vergadering 04-04-2024

kritisch kijken in hoeverre dat antwoord uitgebreid moeten worden als het over water in het hele plangebied gaat. Als u heel nieuwsgierig bent, kijk dan alvast naar die beantwoording. Wij zullen ook zorgen dat er een aanvullende beantwoording komt, afgestemd op het hele Hanzekwartier. Daar wilde ik mee afsluiten, voorzitter.

01:34:26

Voorzitter: Dank u wel, wethouder. Ik wil tot een afronding overgaan, want de tijd dringt. Een tweetal mooie aanbiedingen van het college. Is er behoefte aan verdere beeldvorming en een bezoek op locatie en daarop volgend een soort oordeelsvormend traject met kaderstelling, invullingen et cetera? Dat is het aanbod wat vanuit het college wordt gedaan. Wat vindt u daarvan?

01:34:51

Voorzitter: Ja, doen?

01:34:53

Voorzitter: Hartstikke fijn, dank u wel. Dan wil ik deze vergadering afsluiten. We openen de volgende vergadering over vijf minuten. Dank u wel.