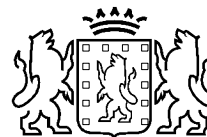


gemeente harderwijk



DATUM: 16 mei 2018
ONS KENMERK: W2017-0572/17h0011015
UW BRIEF VAN:
UW KENMERK:
ONDERWERP: Aanvraag omgevingsvergunning 1^e fase uitgebreid.

Geachte,

Op 22 december 2017 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning 1e fase ontvangen voor oprichten van twee keer tien appartementen in strijd regels RO Waterfront WSB en Bakens met de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels RO (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Doorbreken aanhoudingplicht

Er is op dit moment geen reden om de vergunning 1e fase niet te verlenen. De beslissing op uw aanvraag moeten wij echter aanhouden. Aanhouding van de beslissing vindt plaats omdat er een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd, te weten 'Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen'. In afwijking van het voorgaande kunnen wij de omgevingsvergunning echter toch verlenen omdat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Partiële herziening parkeerregeling bestemmingsplannen'.

Verlenen omgevingsvergunning regulier 1e fase Wij hebben besloten de gevraagde vergunning te verlenen. De overwegingen, voorschriften en een overzicht van de bij deze vergunning behorende bijlagen zijn bijgevoegd en maken onderdeel uit van dit besluit.

Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven. Wij maken u er op attent dat u nog geen gebruik van deze vergunning kunt maken. Dit is pas mogelijk als wij ook positief hebben besloten op de aanvraag voor een omgevingsvergunning 2e fase.

Bij deze vergunning behorende bijlagen

De bijlagen zoals vermeld in de bijgevoegde documentenlijst maken onderdeel uit van deze beschikking.

DOMEIN: Ruimte
BEHANDELD DOOR: de heer F.J. de Klonia
TELEFOONNUMMER: 0341 411 911
BIJLAGEN: Div.

Havendam 56
Postbus 149
3840 AC Harderwijk
gemeente@harderwijk.nl
Telefoon (0341) 411 911
Telefax (0341) 425 895

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd tot een bedrag van €. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een gespecificeerde nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Publicatie

Het ontwerpbesluit wordt door ons gepubliceerd op de gemeentepagina van 'Het Kontakt' op 28 maart 2018. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking met ingang van zes weken na de dag na verzenddatum van deze brief.

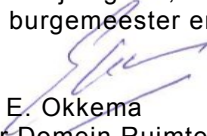
Bezwaar

Tegen het besluit kan door belanghebbenden bezwaar worden aangetekend. Meer informatie hierover vindt u in de bijlage bij deze brief.

Inlichtingen

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de coördinator die uw aanvraag behandelt, de heer F.J. de Klonia, telefoon 0341 411 911.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



De heer E. Okkema
directeur Domein Ruimte

Bijlagen

- Overweging en voorschriften deelactiviteit
- Documentenlijst
- Legesformulier
- Bezwaar tegen het besluit

BIJLAGE ACTIVITEIT ‘HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING’

OVERWEGINGEN

In artikel 2 lid 1 sub c Wabo is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Onderhavige aanvraag is in strijd met de betrokken bestemmingsplannen

Motivering strijdigheid

De betreffende percelen liggen in de gronden van de bestemmingsplannen:

Waterfront Zuid Watersportboulevard (2015) met de bestemming gemengd (wonen) met aanduiding maximale hoogte van 18m en een aanduiding dat een onderdoorgang is toegestaan en de bestemming gemengd verkeer;

Waterfront Zuid De Bakens (2017) met de bestemming gemengd (wonen) met een aanduiding maximale hoogte hoekgebouw van 18m. en de bestemming gemengd verkeer.

De aanvraag is hiermee in strijd omdat de bouwwerken op de kop van het plein gedeeltelijk buiten het bouwvlak met de bestemmingen *wonen* en deels in de bestemming *gemengd verkeer* zijn gesitueerd. Strijdig met het bepaalde in artikel 2 van de beide bestemmingplannen.

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning die op grond van artikel 2 lid 1 sub c Wabo is vereist, kan slechts worden verleend in één van de gevallen zoals beschreven in artikel 2.12 Wabo.

In deze situatie verlenen wij de omgevingsvergunning op basis van artikel:

-artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Motivering besluit

Omdat in de voorgenomen bouwplannen de entree naar het plein meer opener wordt, zichtlijnen langer zijn, waardoor de relatie met het water sterker is. De twee gebouwen markeren helder de toegang tot het plein en de wanden langs de N302 zijn minder lang, de woonkwaliteit verbetert en de plannen hebben geen negatieve effecten op de omgeving. Dit rechtvaardigt om mee te werken aan de uitvoering van deze plannen.

De gekozen oplossing is in strijd met het bestemmingsplan, maar past wel in het beeld en de ambitie van het Masterplan Waterfront. Zie voor nadere motivering de ruimtelijke onderbouwing en de aanvulling daarop, respectievelijk opgesteld door J. van Eldonk d.d. 7 december 2017 en de aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing door Ontwikkelcombinatie Waterfront Harderwijk VOF, Synchroon en Koopmans Bouwgroep.

Documentenlijst W2017-0572 versie 1

3385815_1513943490514_Bijlage_1_-_Huidige_situatie
3385815_1513943519815_Bijlage_2_-_Nieuw_situatie
3385815_1513943542226_Bijlage_3_-_Ruimtelijke_onderbouwing_supervisor_171207
3385815_1518613836063_20180214_aanpassing Ruimtelijke_onderbouwing
3385815_1513943645032_papierenformulier

Bezwaar tegen het besluit

Met het nu genomen besluit bent u het misschien niet eens. In dat geval kunt u daartegen een bezwaarschrift indienen. Hoe bezwaren indienen:

- schriftelijk, gedagtekend, voorzien van uw naam en adres en ondertekend;
- met vermelding van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van uw bezwaarschrift;
- binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van het ontvangen besluit. Bekendmaking gebeurt door toezending of uitreiking van het besluit of door kennisgeving ervan in een dagblad of op een andere geschikte manier;
- bij het bestuursorgaan dat de beslissing heeft genomen. U zendt het bezwaarschrift per adres naar Commissie bezwaarschriften Harderwijk-Zeewolde, Postbus 1, 3890 AA Zeewolde. In Zeewolde is het secretariaat gevestigd van de onafhankelijke commissie bezwaarschriften Harderwijk- Zeewolde. Deze commissie adviseert over de behandeling van bezwaarschriften, met uitzondering van belastingen en personele zaken. Deze bezwaarschriften kunt u sturen naar: gemeente Harderwijk, Postbus 149, 3840 AC Harderwijk.

Een via e-mail ingediend bezwaarschrift behandelen wij niet. In dat geval vragen wij u de brief alsnog te ondertekenen en ons binnen twee weken terug te sturen. Pas daarna nemen wij uw bezwaarschrift in behandeling.

Hoorzitting

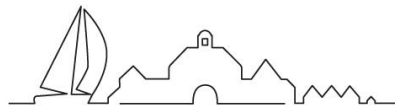
In de meeste gevallen krijgt u een uitnodiging om uw bezwaarschrift mondeling toe te komen lichten bij de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie. Soms gebeurt dat niet omdat een hoorzitting niets toevoegt of omdat u zelf heeft aangegeven dit niet te willen.

U kunt gebruik maken van de uitnodiging om uw bezwaarschrift mondeling toe te komen lichten. U mag ook een vertegenwoordiger sturen of meenemen naar de hoorzitting. De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie geeft na de hoorzitting een advies over uw bezwaarschrift, aan hetzelfde bestuursorgaan dat het besluit heeft genomen waar u bezwaar tegen maakt. Dit bestuursorgaan neemt een beslissing op uw bezwaarschrift en weegt het advies van de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie hierin mee.

Intussen...

Indiening van een bezwaarschrift maakt het besluit niet ongedaan. Het besluit wordt dus op het gebruikelijke tijdstip van kracht. Wilt u toch uitstel van dat tijdstip, dan moet u hiervoor een apart schriftelijk verzoek om voorlopige voorziening indienen bij:

De voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem. Op de website www.rechtspraak.nl leest u hierover meer.



ONTWIKKELINGSCOMBINATIE WATERFRONT HARDERWIJK VOF

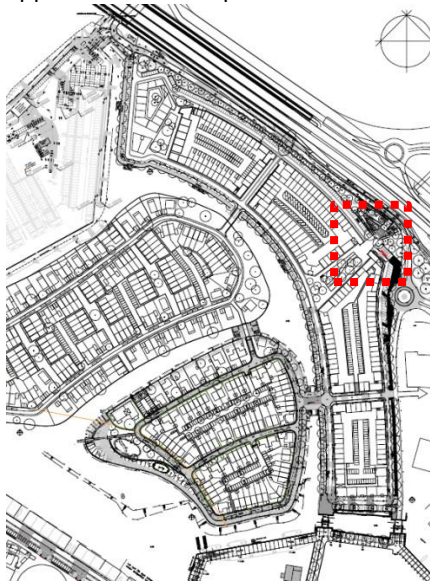
Synchroon en Koopmans Bouwgroep

Ruimtelijke onderbouwing 20 startersappartementen Waterfront Harderwijk

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

In het kader van de gebiedsontwikkeling Waterfront Harderwijk is het voornemen om op de hoek van deelplan De Bakens en deelplan Watersportboulevard aan de kant van de N302 twee appartementencomplexen te realiseren met beide 10 appartementen.

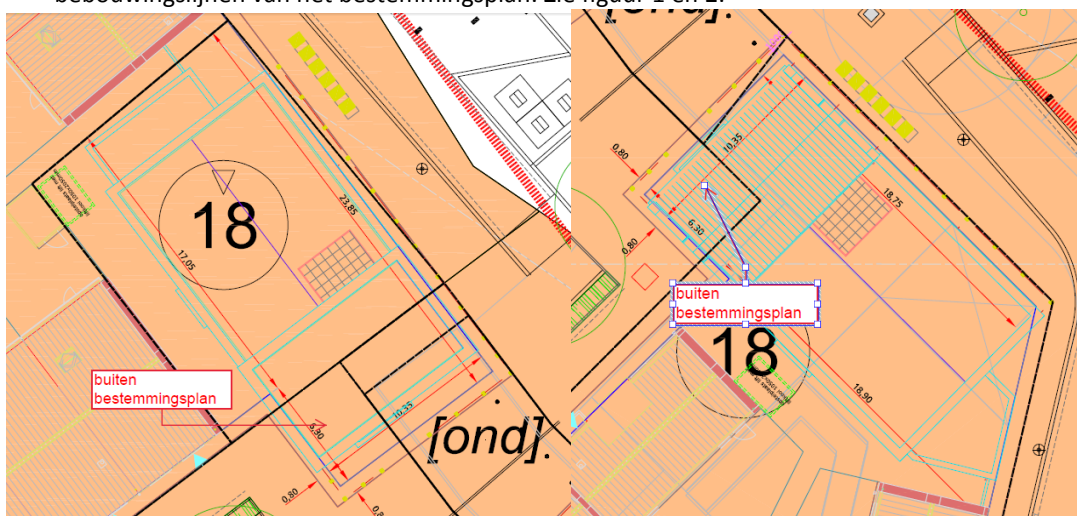


Afbeelding 1: locatie appartementencomplexen

1.2. Afwijkingsprocedure

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan op onderstaande punten:

- een deel van de bebouwing aan de hofzijde van de beide complexen valt buiten de bebouwingslijnen van het bestemmingsplan. Zie figuur 1 en 2.



Afbeelding 2 en 3: beide appartementencomplexen t.o.v. de bebouwingsgrenzen.

1.3. Afwijkmogelijkheid

De initiatiefnemer wil gebruikmaken van de afwijkmogelijkheid van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), om het bouwplan alsnog uit te mogen voeren.

Hoofdstuk 2: Beschrijving plangebied

2.1. Inleiding

Ten noorden van het centrum van Harderwijk is de gebiedsontwikkeling Waterfront Harderwijk in uitvoering. Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Waterfront –Zuid 2013 dat voorziet in het auto vrijmaken van de boulevard bij het centrum, de aanleg van een nieuwe havens en het verplaatsen van verouderde industrie ten behoeve van de nieuwbouw van woningen, appartementen, commercieel programma en parkeervoorzieningen. Onderdeel van de gebiedsontwikkeling zijn de deelplannen Watersportboulevard en De Bakens met ca. 125 grondgebonden woningen en 160 appartementen. Onderhavig bouwplan betreft 20 appartementen, verdeeld over twee complexen met beide 10 appartementen. Beide complexen bestaan uit twee portieken met 3 lagen en 1 portiek met 4 lagen. De parkeerhoven van beide deelplannen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.



Afbeelding 4: Beide appartementencomplexen gelegen in de omgeving.

2.2. Ligging en omvang plangebied

2.2.1. Ligging

Het bouwplan is gelegen op de kadastrale percelen
Perceel HDW00 E 4928, Perceel HDW00 E 5931 & Perceel HDW00 E 6138.

Datum

17 november 2017

Ons kenmerk

DMS201711-0981m

Beide complexen bestaan uit drie portieken met in totaal 10 woningen. De hoofddraagconstructie is van kalkzandsteen wanden en breedplaat (verdiepings)vloeren. De gevels zijn voorzien van metselwerk en het dak is bedekt met keramische pannen en bitumineuze dakbedekking.

3.3. Aanwezige functies

3.3.1. Voorkomende functies

Beide complexen hebben de functie wonen. Daar tussendoor ligt een voetgangersroute van het overloopterrein naar de stad.

3.3.2. Motivatie nieuwe functie

De functie wonen sluit aan bij de omliggende bebouwing en is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het voornemen is om de complexen zo te positioneren dat er een duidelijke route tussen de complexen door loopt in de richting van het water. Door het hofje heen, komt de route dan op de Boulevard en dit is een belangrijk gedeelte van de openbare ruimte en een bekrachtiging van de relatie tussen Harderwijk en het water.

Als gevolg van de positionering van de complexen valt een deel van de bebouwing buiten de aangegeven bebouwingsgrenzen. Deze overschrijding is acceptabel. Dit is omdat voor de aanliggende woningen de overschrijding beperkt van invloed is omdat bij de entree van het hof altijd al rekening is gehouden met een versmalling van de looproute richting de voetgangerstunnel naar het Overloopterrein. Daarnaast creëren de twee vierlaagse portieken aan de hofzijde een poort, waardoor het achtergelegen hofje een luw en groen karakter zal krijgen.

Hoofdstuk 4: Onderzoek

4.1. Beleidskader

Er is geen beleid dat specifiek van toepassing is op de voorgestelde afwijking.

4.2. Monumenten en archeologie

4.2.1. Archeologie

Er is geen archeologische verwachting meer. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor dit bouwplan.

4.2.2. Cultuurhistorie

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. de cultuurhistorie.

4.3. Flora en fauna onderzoek

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. flora en fauna.

4.4. Waterparagraaf en wateradvies

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. water.

Datum

17 november 2017

Ons kenmerk

DMS201711-0981m

Pagina 4 / 5

4.5. Milieuaspecten

4.5.1. Bodemonderzoek

Er is bodemonderzoek uitgevoerd voor het hele deelplan van de Watersportboulevard en De Bakens. De grond in heel Waterfront is gereed gemaakt voor woningbouw.

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. de overige milieuaspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijvigheid en geur.

4.6. Kabels en leidingen

Het bouwplan is tot stand gekomen in overleg met de nutsleveranciers. De ondergrondse infrastructuur is rondom de complexen gelegd.

4.7. Verkeer en parkeren

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. verkeer en de parkeernorm.

4.8. Duurzaam bouwen

De strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan is niet van invloed op de mate waarin het bouwplan passend is binnen de bepalingen t.a.v. duurzaam bouwen.

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met het realiseren van het bouwplan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van een uitgebreide omgevingsvergunning zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten waarin onder meer over planschade en kostenverhaal afspraken zijn gemaakt.

Hoofdstuk 6: Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan.

Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen

1. Huidige situatie
2. Nieuwe situatie
3. Ruimtelijke onderbouwing supervisor

Datum

17 november 2017

Ons kenmerk

DMS201711-0981m

Ruimtelijke Onderbouwing

Project: Waterfront Harderwijk, Watersportboulevard/Bakens, appartementen aan plein

Datum: 7 december 2017

Onderwerp: Ruimtelijke Onderbouwing afwijking bestemmingsplan

Opsteller: Jos van Eldonk (supervisor Waterfront)

Inleiding

In Harderwijk wordt een nieuw Waterfront gerealiseerd. De eerste concrete plannen dateren uit 2006 (Masterplan Waterfront). Voor het totale gebied Waterfront is het bestemmingsplan van kracht.

Jos van Eldonk (Common Affairs voorheen Soeters Van Eldonk architecten) heeft het Masterplan in samenwerking met de gemeente Harderwijk opgesteld en is door de gemeente Harderwijk aangesteld als supervisor om de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van het totale plangebied te begeleiden en te beoordelen.

Alle bouwplannen worden door initiatiefnemers ter goedkeuring voorgelegd aan de supervisor.

Planopzet Watersport boulevard en de Bakens

De Watersportboulevard en de Bakens vormen samen een groot deel van de nieuwe boulevard in het Waterfront. De lange gebogen lijn van de boulevard opent zich bij het plein dat tussen deze twee plandelen ligt. Vanaf het plein heb je uitzicht op de koepel van het Dolfinarium. De gebouwen op de kop van het plein vormen samen een soort poort om het plein te omsluiten. Het is ook de verbinding het grote parkeerterrein dat aan de andere kant van de N320 ligt. Het is daarmee op de drukke dagen voor veel bezoekers de start van een dagje Harderwijk.



Plein tussen Watersportboulevard en de Bakens Masterplan Waterfront (2006)

Stedenbouwkundige uitwerking Watersportboulevard en Bakens

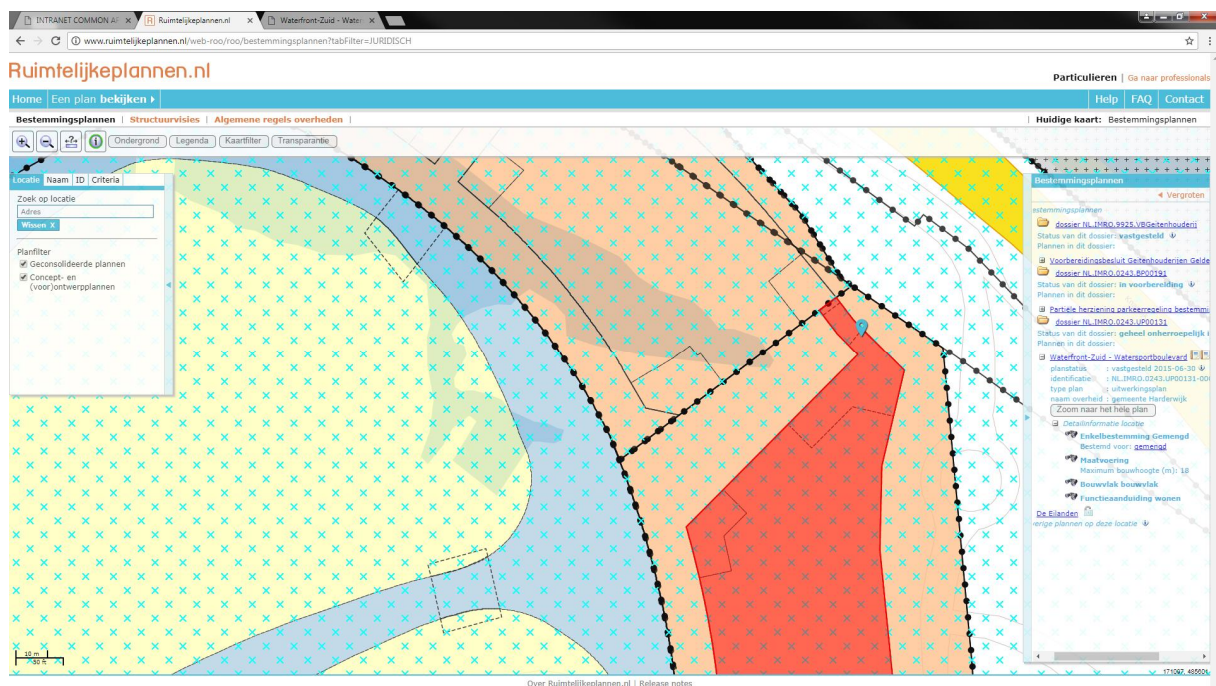
De huidige stedenbouwkundige uitwerking van de bouwblokken die het plein vormen is gelijk aan het Masterplan. De gebouwen op de kop van het plein staan in de huidige opzet los van elkaar. De gebouwen zijn op de hoeken hoger waardoor ze samen de toegang van het plein markeren. Vanwege hun positie hebben de gebouwen meerdere voorkanten met 'Delftse stoepen' en voordeuren naar het openbaar gebied.



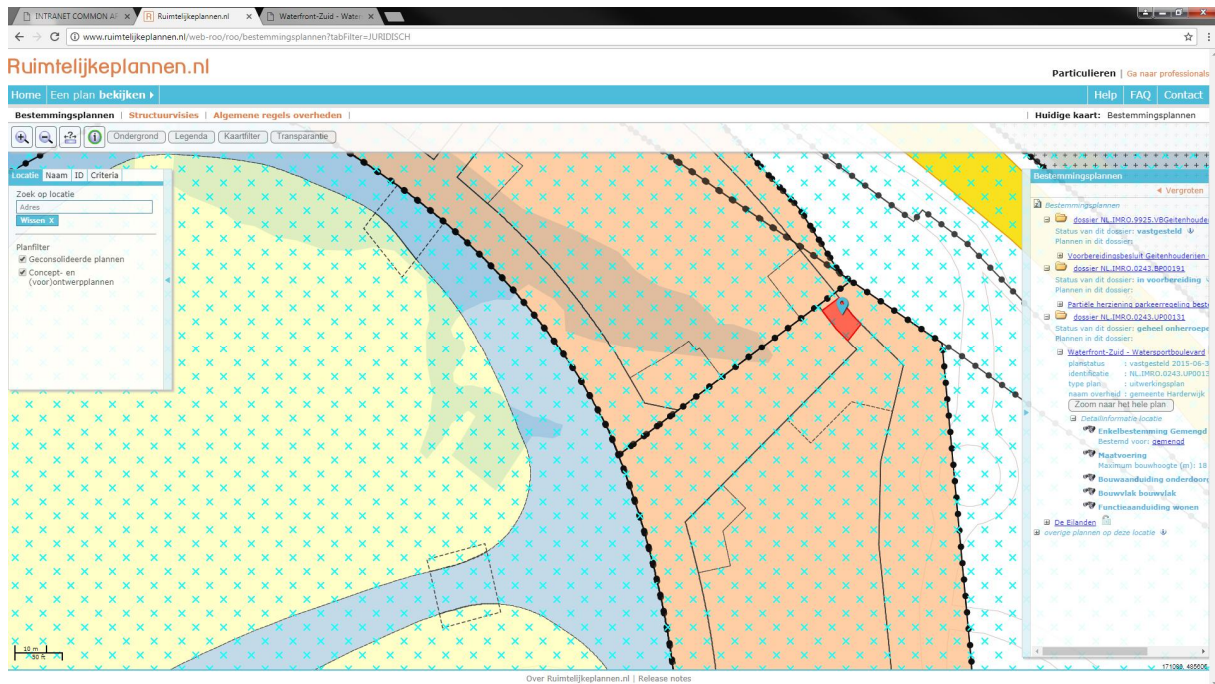
Impressie bouwplan vanaf de N302 zijde richting het plein.

Bestemmingsplan Watersportboulevard en de Bakens

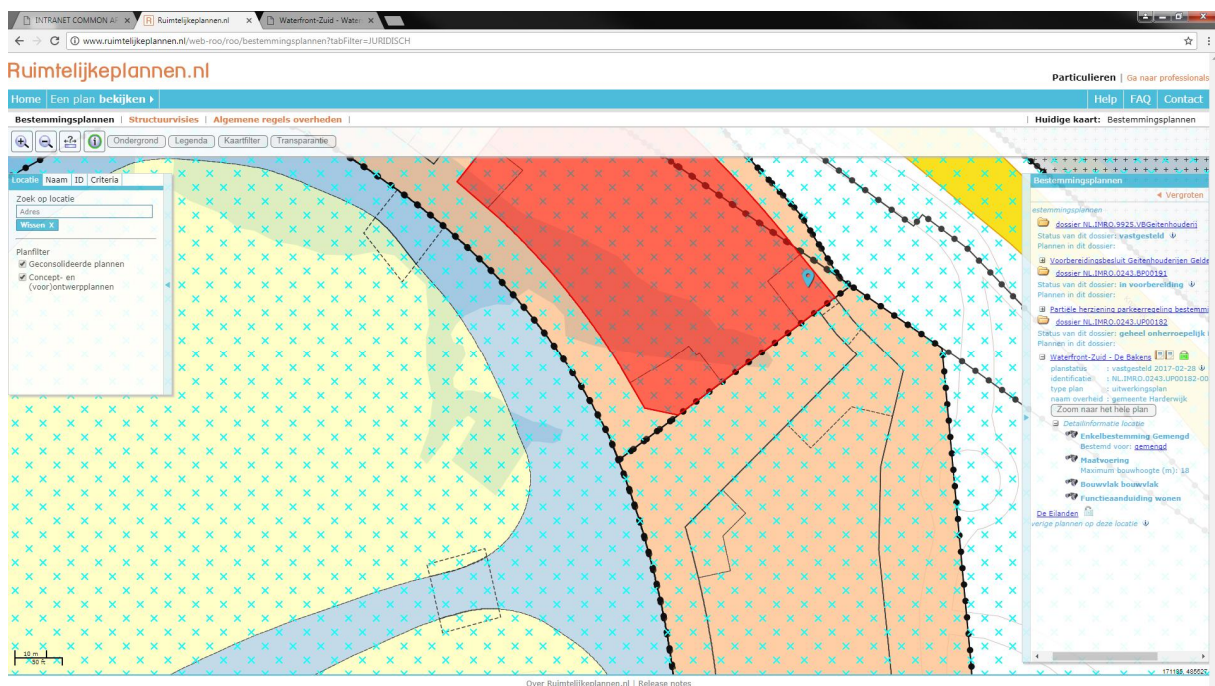
De twee gebouwen vallen elk in een apart deel van het bestemmingsplan Waterfront Zuid. Voor het zuidelijke gebouw is Watersportboulevard 2015 en voor het noordelijke gebouw de Bakens 2017 van kracht. Het bestemmingsplan volgt het Masterplan. De bouwvlakken van het masterplan zijn zeer precies vastgelegd in het Bestemmingsplan waardoor er juridisch nagenoeg geen ruimte voor alternatieve oplossingsrichtingen is.



Bestemmingsplan Waterfront Zuid Watersportboulevard (2015)
Aanduiding bouwvlak, maximale hoogte hoekgebouw 18m



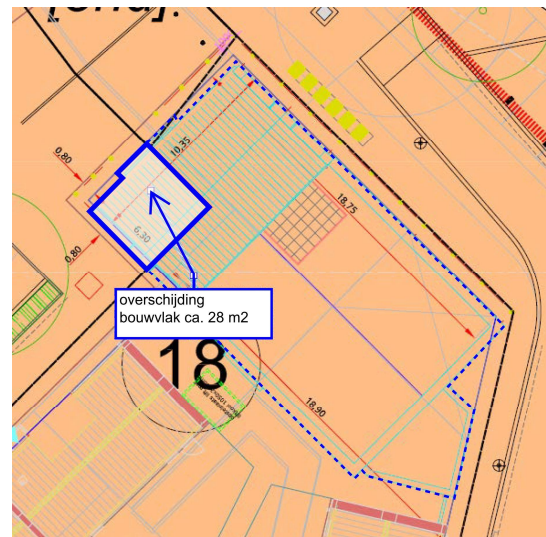
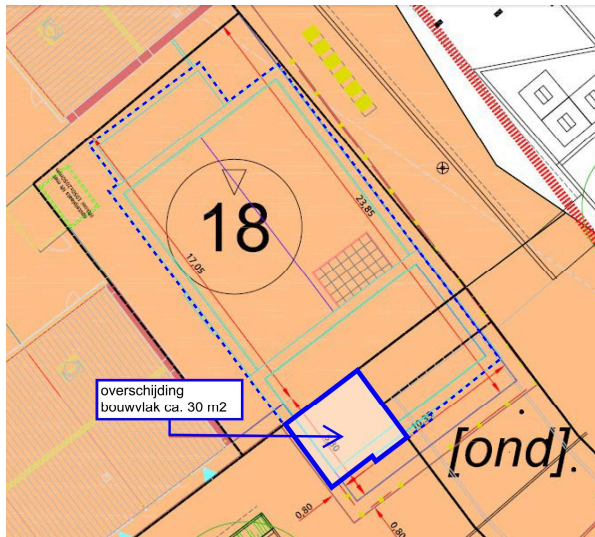
Bestemmingsplan Waterfront Zuid Watersportboulevard (2015)
Aanduiding onderdoorgang (Ter plaatse van de aanduiding is een onderdoorgang toegestaan)



Bestemmingsplan Waterfront Zuid De Bakens (2017)
Aanduiding bouwvlak, maximale hoogte hoekgebouw 18m

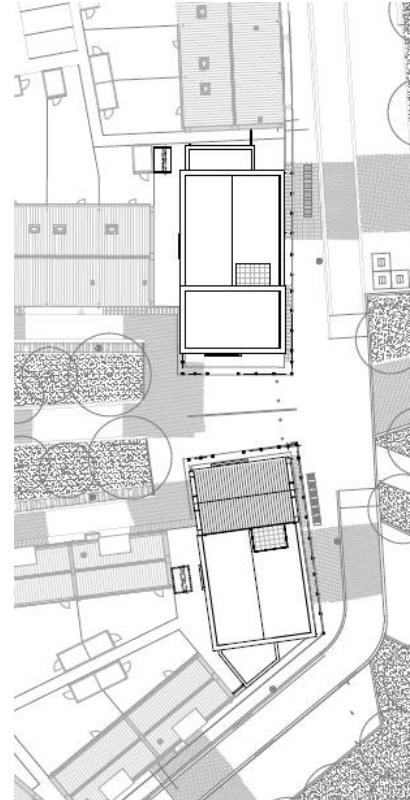
Overschrijding bebouwingsvlak

In het huidige bouwplan staan de appartementengebouwen op de kop van het plein gedeeltelijk buiten het bouwvlak met bestemming wonen en deels in de bestemming “gemengd, verkeer”. Daarmee is het plan in strijd met het bestemmingsplan.



Bouwplannen met overschrijding bouwvlak

De gekozen oplossing is in strijd met het bestemmingsplan maar past wel in het beeld en de ambitie van het Masterplan Waterfront. In deze notitie worden de voorgestelde afwijkingen ruimtelijk onderbouwd.



Ruimtelijke onderbouwing

Pleinruimte, overschrijding bouwvlak

De gebouwen hebben t.o.v. het bouwvlak in het bestemmingsplan elk een overschrijding van circa 30m². Ze hebben een markante positie en vormen een heldere beëindiging van de groene pleinruimte. Het grotere bebouwingsoppervlak maakt de ruimte ca 5m korter waarmee deze vanaf de boulevard ca 65m lang wordt. Deze geringe vergroting van de bebouwing heeft geen gevolgen voor de belevingskwaliteit van het plein.

Onderdoorgang en verbindingen

Op de meest drukke dagen zal het grote parkeerterrein aan de noordzijde van de N302 gebruikt worden t.b.v. de ontvangst van de bezoekers van het Dolfinarium. Deze bezoekers maken gebruik van de onderdoorgang voor voetgangers onder de N302. Ze komen dan uit op het plein en hebben direct zicht op de koepel van het Dolfinarium die boven de huizen van het Zuidereiland uitsteekt.

De in het masterplan opgenomen onderdoorgang in de gebouwen was bedoeld om de gebouwen meer aaneengesloten te maken en daarmee de geluidsdruk van de N302 op de achterliggende gebouwen te verlagen. De herprofilering van de N302 en de beoogde geluidmaatregelen langs deze weg maken dat de gebouwen minder aaneengesloten hoeven te zijn.

De losse gebouwen aan weerszijden van het plein in de huidige plannen hebben elk een hoogte accent op de hoek waarmee ze de entree naar het plein duidelijk markeren. Doordat de gebouwen los van elkaar staan wordt de verbinding met het plein opener, de relatie met water beter en de zichtlijn langer. Dit is een verbetering t.o.v. het Masterplan.

Stedelijke ruimte N302

In het Masterplan was het vanwege de geluidsdruk door de N302 nodig de gebouwen langs deze weg zo veel mogelijk aaneengesloten te maken. Vanuit de belevingskwaliteit is het daarbij wenselijk om voorkanten aan de N302 te maken en daarbij de gebouwwolumes niet te lang te maken. Het opbreken en korter maken van de 'wanden' langs aan de N302 en de losse gebouwen die de entree van het plein markeren zijn een verbetering t.o.v. het Masterplan.

Verbeteren woonkwaliteit

De beschikbare ruimte in het bestemmingsplan volgt erg precies het masterplan. Het bouwvlak is daarmee bij de entree van het plein zeer ondiep wat het, in combinatie met de geluidsbelasting en de grote bezoekers aantallen lastig maakt een goede woonkwaliteit te realiseren.

De voorgestelde vergroting van het bouwvlak maakt het mogelijk om starterswoningen te maken met verblijfsruimtes die beschut liggen. De gebouwen hebben wel rondom voorkanten en verblijfsruimtes aan het openbaar gebied. Daarbij hebben de gebouwen rondom 'Delftse stoepen' gekregen wat de levendigheid van het plein en de straat zal vergroten. Hoewel het op momenten een drukke plek is om te wonen, zorgen de huidige bouwplannen voor een verbetering voor de woonkwaliteit.

Negatieve effecten op de omgeving

Omdat ze de noordelijke wand van het plein vormen geven ze geen of nauwelijks schaduw op omliggende gebouwen en tuinen. Daarbij staan de nieuwe gebouwen los van de bestaande of nog in uitvoering zijnde gebouwen. De huidige bouwplannen hebben daarom geen negatieve effecten op de omgeving.

Conclusie

De gebouwen op de kop van het plein zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat in de voorgenomen bouwplannen de entree naar het plein meer opener wordt, zichtlijnen langer zijn waardoor de relatie met het water sterker is, de twee gebouwen de toegang tot het plein helder markeren, de wanden langs de N302 minder lang zijn, de woonkwaliteit is verbeterd en de plannen geen negatieve effecten hebben op de omgeving of anderen benadelen, is het in de ogen van de supervisor Waterfront gerechtvaardigd om de uitvoering van deze plannen juridisch mogelijk te maken.