

Raadsmemo conceptverzoek Bleekerseiland

Kenmerk : 3572012
Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 10-01-2026
Onderwerp : het realiseren van woningen in de monumentale panden
Afschriften voor : Teammanager Ruimte Initiatief

Op het Bleekerseiland speelden de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen. Zo is het park van het Bleekerseiland heringericht overeenkomstig het door uw raad op 30 maart 2023 voor kennisname aangenomen “Definitief Ontwerp Bleekerseiland”. Daarnaast was er een plan van de initiatiefnemer op een stadslogement te realiseren op het perceel.

Op 18 november 2024 is uw raad middels een memo (2006436/2010493) geïnformeerd dat deze ontwikkeling is stopgezet. De verstrekte omgevingsvergunningen zijn ingetrokken, zodat de gemeente de regie op de ontwikkeling van de (deels) monumentale panden Bleekerseiland 9 t/m 17 in handen kan houden.

Door het besluit van de initiatiefnemer (Kinckhorst Stichting) om geen stadslogement te realiseren in hun panden Bleekerseiland 9 t/m 17 is een nieuwe situatie ontstaan die vraagt om een nieuwe afweging, die past bij de vastgestelde ambitie en visie voor de herontwikkeling van het Bleekerseiland. Initiatiefnemer en gemeente hebben een gezamenlijk belang om een passende functie te vinden in de (deels) monumentale panden. Het college is daarom bereid mee te denken aan het vinden van een nieuwe functie voor deze panden in dit kwetsbare deel van de binnenstad.

Binnen het projectgebied is monumentale (bedrijfs)bebouwing aanwezig op Bleekerseiland 9,11,13 en 15. Het betreft 1 Rijksmonument (nr. 9) en 2 gemeentelijke monumenten (nr. 11 & 13). Het deel achter nr. 9, nr. 15, is aangemerkt als beeldbepalend pand. Daarnaast is op Bleekerseiland 17 een houten schuur aanwezig, deze is eveneens aangewezen als beeldbepalend pand. Het overige deel van het projectgebied bestaat uit verhard terrein.

Nieuw initiatief september 2025

Op 16 september 2025 is daarom een nieuw conceptverzoek ingediend voor het plangebied, waarin de initiatiefnemer het plangebied wil inzetten voor woningbouw. Specifiek gaat het om het realiseren van zes woningen in (monumentale) panden op het Bleekerseiland en de bouw van een nieuwe woning. Wonen is in principe een passende vervolgfunctie op deze locatie. In nauwe samenwerking tussen de initiatiefnemer, provincie Drenthe en de gemeente is tot een ontwerp gekomen dat zorg draagt voor de bestaande (deels) monumentale panden en voldoende recht doet aan het beeldbepalende karakter van de locatie.

Voor de invulling van de monumentale en beeldbepalende bebouwing is een gespecialiseerd architectenbureau ingeschakeld. Voor de ontwikkeling van het buitenterrein is eveneens een bureau voor landschapsarchitectuur ingeschakeld.

Voorliggend plan is in onze optiek het meest haalbare scenario, waarmee het plangebied na jaren weer een nieuwe duurzame invulling kan krijgen en waarmee, samen met het aangelegde park, weer een levendige sfeer wordt teruggebracht in en rondom het Bleekerseiland. Verdere verloedering van de monumentale panden en het plangebied wordt hiermee voorkomen.

Om deze reden heeft het college besloten om in principe en onder voorwaarden mee te willen werken aan beoogde de ontwikkeling. In de lijn met de eerder verstuurde memo wil het college uw raad ook graag meenemen in de verdere ontwikkelingen op het Bleekerseiland. Uw raad heeft daarnaast in een eventueel later vergunningstraject het bindend adviesrecht op basis van het aantal woningen en de (her)nieuwbouw binnen het beschermd stadsgezicht.

Het plan

De initiatiefnemer (Kinckhorst Stichting) is voornemens om ruimte voor zeven woningen te creëren, door de monumentale en beeldbepalende panden te restaureren en alle gebouwen duurzaam geschikt te maken voor wonen en hierbij de kleinschaligheid van het terrein te behouden. Met het plan wordt onder andere beoogd de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en het stadshart te revitaliseren.

Het ontwerp voorziet in vijf woningen in de bestaande opstallen (Bleekerseiland 9 t/m 15) en één appartement in de houten schuur (Bleekerseiland 17). Daarnaast wordt er achter nr. 15 richting de stoombootkade een nieuwe woning gerealiseerd. Op de begane grond van de houten schuur (nr. 17) is tevens een variant bedacht met het toevoegen van een lichte bedrijfsfunctie. Om de panden geschikt te maken om in te wonen, dient er een grondige restauratie plaats te vinden van de panden. Hiermee krijgen de panden weer een frisse uitstraling die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Ook wordt het buitenterrein heringericht, zodat deze een goede aansluiting vindt bij het park van Bleekerseiland en ook hier de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

De initiatiefnemers hebben voor de gehele ontwikkeling verschillende subsidies verkregen van de Provincie voor de herinrichting van het terrein en de restauratie van de bebouwing.

Beeldbepalend pand en het omgevingsplan

Hoewel het plan een mooie kans is om het terrein en de aanwezige bebouwing in zijn totaliteit te herontwikkelen, is het voor de haalbaarheid ook noodzakelijk dat er gedeeltelijke sloop plaatsvindt van een beeldbepalend pand. Het plan is daarnaast gelegen in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht.

Het gaat hierbij om de sloop van het achterste deel van nr. 15 (zie afbeelding):



Uw gemeenteraad heeft recent het omgevingsplan vastgesteld waarin de beeldbepalende panden en het gemeentelijk beschermd stadsgezicht zijn opgenomen, met als doel het behoud en de instandhouding van het historisch object als geheel en van zijn samenstellende historische delen.

In opdracht van de Kinckhorst Stichting hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden naar de waarden van de aanwezige bebouwing op het plangebied. Het te slopen pand kent een paar hoog monumentale elementen en waar mogelijk blijven deze zoveel mogelijk behouden (bijvoorbeeld de muur grenzend aan het nr. 7b en 7c).

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het binnen de huidige structuur van het beeldbepalende pand niet realistisch en (financieel) haalbaar is om hier woningen te creëren.

En hoewel dit niet meest ideale situatie is, kan het college zich wel vinden in het verzoek om onderdelen van het beeldbepalende pand te slopen. Het hogere deel van nr. 15, dat de meeste monumentale waarden kent blijft behouden en nieuwbouw van het lagere kan hier de exacte beeldkwaliteit van het deel van het pand terug brengen. Daarmee kan het pand een beeldbepalende functie behouden. Wanneer sloop geen optie is, is het plan niet haalbaar en zal de ontwikkeling van het Bleekerseiland opnieuw stil komen te liggen voor onbepaalde tijd. Iets wat niet wenselijk is.

De gedeeltelijke sloop maakt het juist mogelijk dat de overige monumentale en beeldbepalende panden (eindelijk) worden gerestaureerd en het buitenterrein weer wordt herontwikkeld en een levendige sfeer brengt op het Bleekerseiland. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid ter plaatse.

Voor de ontwikkeling van het plan zijn daarnaast ook provinciale subsidies toegekend. Wanneer de ontwikkeling geen doorgang kan vinden is het een grote kans dat de toegekende (en reeds verlengde) subsidies weer worden ingetrokken. Gevolg hiervan is dat bij een nieuwe ontwikkelingen de financiële haalbaarheid nog meer onder druk komt te staan en het onzeker is of er überhaupt een dergelijke ontwikkeling kan en gaat plaatsvinden. In dat licht draagt sloop in dit geval bij tot de instandhouding van rijks-, gemeentelijke monumentale en de overige beeldbepalende panden.

Bij de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten bij het omgevingsplan ten aanzien van de karakteristieken van beeldbepalende panden:

- *Hoofdvorm, massa-opbouw, hoogte en silhouet, inclusief kapvorm, kaphelling en kaprichting,*
- *hoofdopzet en ontwerp gevel(s) en /kap*
- *Afwerking, detaillering & ornamentiek gevels en /kap*
- *Materiaal, kleur en textuur*

De nieuwbouw wordt zorgvuldig vormgegeven, zodat deze de uitstraling heeft dat in overeenstemming is met de hoofdvorm, massa-opbouw, hoogte etc. Qua beeldkwaliteit zal het aanzicht van het pand daarmee gelijk blijven. Waar mogelijk blijven de hoog monumentale onderdelen in stand.

Vervolg

Met de principemedewerking van het college kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken en hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Uw raad wordt in dat stadium ook formeel verzocht een advies uit te brengen ten aanzien van het verzoek. Indien dit negatief is wordt de omgevingsvergunning niet verleend.

Het is daarom wel wenselijk dat de initiatiefnemer op voorhand een beeld kan krijgen hoe uw raad tegen het verzoek aankijkt. Op deze manier kan de initiatiefnemer haalbaarheid beter inschatten en op een goede manier een vervolg geven aan het verzoek.