

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Dhr. J.P.C. Stork
Telefoon 5113540
E-mail: j.stork@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. 2007/197690
Te kopiëren: A, B (uitwerking plan, apart vermeld), C
B & W-vergadering van 4 december 2007

Onderwerp

Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Bestuurlijke context

Het Masterplan Spoorzone vormt het kader voor uitwerking van o.a. het gebied Gonnetstraat e.o.. Bijgevoegd zijn de Nota Projectaanpak Gonnetstraat e.o. en het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o. welke resultaat zijn van die uitwerking. De Nota Projectaanpak geeft aan dat de gemeente verwerving van grond/onroerend goed en het verdere ontwikkelingsproces overlaat aan private partijen/ontwikkelaars. De private partijen dragen de kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur en dragen het risico van de grondexploitatie en ontwikkeling. De gemeente stelt zich hierbij passief op en laat het initiatief en de contractvorming die hierbij past over aan de markt. De gemeente stelt wel stedenbouwkundige- en planologische randvoorwaarden en stelt kwaliteitsnormen waaraan het openbaar areaal (inclusief wijkinfrastructuur) dient te voldoen, een en ander conform het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Commissieparagraaf: waarom wil het college dat de commissie kennisneemt van dit besluit.

Het college wil voor de commissie inzichtelijk maken welke stedenbouwkundige en planologische ontwikkeling zij voorstaat binnen het Gonnetstraatgebied en welke rol zij wil innemen. Zodra de ontwikkelende eigenaren in het gebied met een integraal ontwerp komen, wil het college dit inhoudelijk voorleggen aan de Commissie Ontwikkeling.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het ruimtelijk-functioneel plan voor Gonnetstraat e.o. als uitwerking van het Structuurplan Haarlem en Masterplan Spoorzone.
2. De betrokkenen en direct omwonenden ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
3. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter informatie.
4. Het college bespreekt dit plan met de belanghebbenden in het gebied en vragen de ontwikkelende eigenaren in het gebied met een integraal ontwerp te komen op basis van dit plan. Zodra dit integraal ontwerp gereed is, legt het college dit voor aan de Commissie Ontwikkeling.
5. In het op te stellen ontwerp bestemmingsplan Nieuwstad wordt de herontwikkeling voor Gonnet e.o. juridisch mogelijk gemaakt. De bestemmingsplanprocedure voorziet in de inspraak op de beoogde ontwikkeling.
6. Belang en complexiteit van de opgave rechtvaardigt de inzet van een gemeentelijk procesmanager (accounthouderschap). Herontwerp van gemeentelijke bezit in het gebied (enkele panden, gronden en openbare ruimte) rechtvaardigt de inzet van een gemeentelijk stedenbouwkundige voor kwaliteitstoetsing. Voor die begeleiding van dit project stellen wij daarom voor uit de grondexploitatie Spoorzone (zodra die wordt geopend) een bedrag te reserveren van € 20.000,-.

Bijlage A

Nota Projectaanpak Gonnetstraat e.o.

1. Inleiding

Voor de Gonnetstraat e.o. is binnen het programma Spoorzone geconcludeerd dat het gebied ontwikkelingspotentieel heeft dat door marktpartijen kan worden opgepakt. Dit gegeven is ook door de markt onderkend, het eigendom van het onroerend goed is al voor een belangrijk deel in handen van particulieren en (drie) ontwikkelaars. Met deze marktpartijen zijn geen contracten gesloten als achtervang voor de aankoop en de ontwikkeling van het gebied. Zij werken op eigen risico. De ontwikkelaars zoeken naar een vorm van samenwerking. De gemeente bezit de openbare ruimte, een bedrijfspand in de Phoenixstraat en heeft de grond onder Bremer houthandel en Hendriks benzineolie bandenservice BV. gedeeltelijk in erfpacht uitgegeven.

In deze nota wordt beschreven welke rol, taak en positie de gemeente Haarlem in wil nemen bij de herontwikkeling van het gebied en legt de kaders voor de verdere ontwikkeling vast. Belangrijk daarbij is de datum inwerkingtreding vernieuwde Wet RO en de hieraan gekoppelde Grondexploitatiewet. Deze Wet biedt de gemeentelijke overheid, ten opzichte van de thans geldende Exploitatieverordening, ruimere verhaalsmogelijkheden voor door de gemeente gemaakte kosten en niet onbelangrijk een regiefunctie op afstand.

Integraal onderdeel van deze nota is het boekje ruimtelijk functioneel plan Gonnetstraat e.o. (d.d. 10 november 2007). Daarin wordt in kaarten en teksten de verdere uitwerking voor dit deel van Masterplan Spoorzone beschreven en is daarmee kaderstellend en richtinggevend voor de ontwikkeling van het gebied. In het ruimtelijk functioneel plan staan beschreven plangebied (begrenzing), historie, vigerend beleid en komen analyse en visie op de ontwikkeling naar voren en wordt aangegeven welk programma (functies) er moet komen.

2. Ontwikkelingsstrategie

Een belangrijke factor bij de ontwikkeling van het gebied is het grote aantal eigenaren. Zelfs als de ontwikkeling zich in eerste instantie concentreert op gebied A (zie kaartje op blz. 4 van het ruimtelijk-functioneel plan) is er sprake van een eigendomssituatie waar 7 eigenaren een rol spelen. Binnen deze groep hebben de eigenaren een verschillende insteek als het gaat om hun belangen. Dit varieert van winstspeculatie tot zicht op behoud van bedrijfsactiviteiten.

Voor het plangebied is geen gemeentelijke grondexploitatie opengesteld en zijn geen reserveringen gedaan om een toekomstige herontwikkeling mogelijk te maken. De rol van de gemeente is er niet op gericht om zich actief in het grondontwikkelingsproces op te stellen. De gemeente faciliteert door het stellen van stedenbouwkundige- en planologische randvoorwaarden en stelt kwaliteitsnormen waaraan het openbaar areaal (inclusief wijkinfrastructuur) dient te voldoen.

Private partijen/ontwikkelaars zorgen voor verwerving van grond/onroerend goed en het verdere ontwikkelingsproces. De private partijen dragen de kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur en dragen het risico van de grondexploitatie en ontwikkeling.

Op dit moment is er nog niet bekend of de (alle) marktpartijen in het gebied zich wel of niet verenigen. Voor het projectgebied Gonnetstraat e.o. is de gewenste (her)ontwikkeling met medewerking van alle eigenaren in het gebied te realiseren, doch dit kan ook gefaseerd. De gemeente stelt zich hierbij passief op en laat het initiatief en de contractvorming die hierbij past over aan de markt.

3. Eigendomsverhoudingen

De ontwikkeling van Gonnetsstraat e.o. is onder te verdelen in twee deelgebieden, deelgebied A, kerngebied Gonnetsstraat en deelgebied B, overig Gonnetsstraat Noord (zie kaartjes op blz. 4 en 5 van het ruimtelijk-functioneel plan).

In gebied A bezitten de ontwikkelaars Dura Bouw, Hopman Interheem en Ymere Ontwikkeling BV inmiddels een belangrijk deel van het onroerend goed. Zij willen een samenwerkingsverband aangaan en de planontwikkeling voor het gebied op zich nemen.

Daarnaast is M. Hensen Holding een belangrijke eigenaar van meerdere panden aan de Phoenixstraat. Hensen wil voorsnog als particulier zelf initiatief nemen voor de herontwikkeling van het eigen bezit. De Boer Holding is eigenaar van de grond (gedeeltelijk op erfpacht) en opstallen van o.m. Bremer's houthandel. Het bedrijf Vulcanus Veenendaal BV completeert in dit gebied het eigendom. Bedrijven zoals Vulcanus en Bremer houthandel zijn niet actief betrokken bij initiatieven voor herontwikkeling. In de praktijk moet blijken of zij ook willen aansluiten bij de initiatieven die nu worden ontplooid. De markt is hier aan zet.

In dit gebied bezit de gemeente openbare ruimte, grond en opstal Phoenixstraat 8 en erfpachtgrond.

In gebied B is een achttal particuliere eigenaren w.o. Ymere Vastgoedontwikkeling voor Gonnetsstraat 7 en Hendriks benzineolie bandenservice BV (gedeeltelijk op erfpacht). De gemeente heeft naast dit bedrijf een perceel grond in eigendom.

De gemeente stelt zich niet als ontwikkelaar op en zal het eigendom in het plangebied (zowel opstallen als erfpachtgrond) strategisch inzetten ten behoeve van uitvoering binnen het gegeven kader van het ruimtelijk-functioneel plan Gonnetsstraat e.o..

4. Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG)

De WVG is op basis van het Structuurplan Haarlem 2020 voor een periode van twee jaar op de Gonnetsstraat e.o. gevestigd en is beëindigd op 20 april 2007. Er is geen gebruik van de mogelijkheid om de WVG nog voor een jaar te verlengen. Een voorstel zou voor deze datum moeten zijn gedaan en in het ontwerp bestemmingsplan Nieuwstad zijn geëffectueerd. De werking van de WVG voor het gebied heeft vanuit gemeentelijk oogpunt geen effect gehad. De gemeente heeft er niet voor gekozen actieve grondpolitiek te voeren in dit gebied of haar financiële middelen aan te wenden voor aankoop van onroerend goed. Eigenaren hebben zich gemeld wanneer marktpartijen het onroerend goed wilden verwerven en de gemeente heeft hier altijd medewerking aan verleend.

5. Erfpacht

Het college van BenW is op 12 juli 2005 akkoord gegaan met het opstarten van een vrijstellingsprocedure voor de verhuizing van houthandel Bremer naar de Waarderpolder. Dit heeft tot op heden geen vervolg gehad vanwege onvoldoende compensatie qua financiën en qua vervangende locatie voor het verplaatsen van het bedrijf. Zoals de zaken er nu voorstaan is het aan de private partijen om te kijken of zij met de eigenaar tot samenwerking kunnen komen. De wensen van Bremer kunnen echter haaks staan op de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Het bedrijf zit al van oudsher op deze plek, heeft zelf geen reden tot verhuizen en is voornemens zijn opstallen te renoveren en de bedrijfsvoering voort te zetten. In een recent gehouden gesprek met de eigenaar van Bremer houthandel is van zijn kant de wens uitgesproken om eigenaar te worden van de onderliggende erfpacht grond. Een deel van de grond onder Bremer houthandel (en ook onder het bedrijf Hendriks benzineolie) is in erfpacht uitgegeven.

Nu de gemeente voorstander is van een private ontwikkeling in het gebied, staat de gemeente voor de afweging over de erfpachtssituatie. Er zijn drie opties: verkoop aan de huidige eigenaren, verkoop aan derden, (voorlopig) behouden. De gemeente kiest ervoor pas tot verkoop over gaan als er voldoende zicht is op uitvoering door marktpartijen van de door de gemeente gewenste ontwikkelingen.

6. Rioolgemaal

Het rioolgemaal, op de hoek Parklaan/Phoenixstraat, moet worden vervangen. Rijnland is samen met de gemeente bezig of op een andere locatie (boven of ondergronds) de nieuwbouw van het gemaal kan worden gerealiseerd. De locatie aan de Phoenixstraat komt dan vrij voor herontwikkeling.

Het verplaatsen van het rioolgemaal betekent dat, wanneer het leidingentracé moet worden verlegd, de gemeente een deel van de kosten voor zijn rekening moet nemen. Dit is bijvoorbeeld bij verplaatsing van het gemaal naar het spoortalud voorlopig ingeschat op 1 miljoen euro. Deze kosten worden o.m. opgevangen door de waarde die is toe te kennen aan de grond die vrijkomt. Op dit moment kijkt Stadsbeheer (BOR) in nauw overleg met Rijnland naar alternatieve locaties voor het rioolgemaal. Hierbij wordt ook gekeken naar ondergrondse mogelijkheden in de Parklaan. Doelstelling hierbij is om aanvullende gemeentelijke investeringen zoveel mogelijk te voorkomen.

7. Bestemmingsplan

Het op te stellen ontwerp bestemmingsplan Nieuwstad vormt de juridische grondslag voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen. De Gonnetstraat e.o. wordt hierin voor de huidige functies positief bestemd en bijvoorbeeld als uitwerkingsgebied in het bestemmingsplan opgenomen. Andere optie is dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen die de ontwikkeling ter plaatse overeenkomstig het ruimtelijk functioneel plan later planologisch mogelijk maakt.

8. Grondexploitatie en kostenverhaal

Het gebied Gonnetstraat e.o. vormt een onderdeel van het programma Spoorzone. Er is voor dit gebied geen gemeentelijke grondexploitatie opengesteld. De tot nu toe gemaakte kosten, ontwerpcapaciteit (uren) en European prijsvraag (zie paragraaf 10) zijn gedekt in het d.d. 20 juli 2005 door de raad goedgekeurde krediet. Deze kosten worden later doorbelast naar de private grondexploitatie.

De gemeente stelt randvoorwaarden en kwaliteitseisen en bepaalt op welke wijze het gemeentelijk eigendom bij de ontwikkeling wordt betrokken. De private partijen dragen de kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur en dragen het risico van de grondexploitatie en ontwikkeling.

De gemeente investeert niet in de herontwikkeling van het gebied en gaat (minimaal) uit van kostenneutraliteit. Voor de inzet van ambtelijke capaciteit bij de begeleiding van marktpartijen is dekking nodig. Het gaat om gemeentelijk projectmanagement en begeleiding door een stedenbouwer in verband met bezit gemeente en kwaliteitstoetsing. Dit is begroot op 20.000 euro, te dekken uit de grondexploitatie Spoorzone en later door te belasten naar de private grondexploitatie.

Het afstoten van het gemeentelijk bezit, beëindigen erfpacht, investeren in het rioolgemaal, krediet voor gemeentelijke activiteiten, latere doorbelasting naar marktpartijen zijn zaken die uiteindelijk er om vragen in beeld gebracht te worden, via een nog op te stellen grondexploitatie.

Kostenverhaal

De gemeente heeft een grondpositie in het gebied en stelt zich verder niet actief op bij de grondontwikkeling. De gemeente kan op grond van artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) met een particuliere exploitant een exploitatieovereenkomst sluiten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt over de bijdrage die de exploitant moet betalen in de kosten van de aanleg van openbare voorzieningen. Uitgangspunt is dat een exploitatieovereenkomst tot stand komt door wilsovereenstemming tussen twee vrijwillig contracterende partijen. Kostenverhaal via een exploitatieovereenkomst is mogelijk indien deze overeenkomst is gebaseerd op de door de gemeente vastgestelde exploitatieverordening. Wij hebben niet alle gronden in eigendom. Het kostenverhaal kan ook plaatsvinden op basis van een PPS constructie of een overeenkomst. In de praktijk geeft dit meer handelingsvrijheid over de toedeling van kosten en bijdragen in de ontwikkeling. De moeilijkheidsgraad is hier dat partijen op dit moment niet zijn verenigd in één combinatie die garant

staat voor de gehele ontwikkeling. Contracten sluiten met individuele eigenaren lijkt ons niet voor de hand te liggen.

Grondexploitatiewet

Om de regiefunctie van gemeenten bij faciliterend grondbeleid te versterken wordt de Grondexploitatiewet ingevoerd. Deze wet biedt een regeling voor kostenverhaal en verevening bij particuliere locatieontwikkeling en de mogelijkheid om locatie eisen te stellen in een exploitatieplan. Dit plan bevat de exploitatieopzet en de toerekening van kosten aan de verschillende uitgiftecategorieën. Het stellen van locatie eisen wordt in de Grondexploitatiewet gelimiteerd tot eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën en locatie eisen ten aanzien van het bouwrijp maken, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Om te verduidelijken welke kosten kunnen worden verhaald, wordt er een limitatieve lijst met kostenposten gemaakt die verhaald kunnen worden. Het daadwerkelijke kostenverhaal vindt plaats bij de bouwvergunning. Het nieuwe kostenverhaalstelsel heeft in de praktijk aanvullende werking en is aan de orde indien verhaal van kosten niet langs de minnelijke weg kan geschieden. Indien kostenverhaal anders is verzekerd, bijvoorbeeld door een overeenkomst, is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig.

De mogelijkheden die hiervoor zijn geschetst vragen om een nadere studie door de ambtelijke organisatie op welke wijze de gemeente naar buiten wil treden als het gaat om samenwerking met marktpartijen. Een voorkeursmodel is de werking van de nieuwe Wet RO en de hierin opgenomen Grondexploitatiewet af te wachten. Dit als achtervang wanneer afspraken binnen een overeenkomst niet haalbaar blijken. Dit vraagt dan om afstemming als het gaat om het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan onder de nieuwe Wet RO (beoogd juli 2008). In dit kader verdient het tevens aandacht om te onderzoeken hoe de gemeente fiscaal- en aanbestedingstechnisch een samenwerking met de markt kan aangaan zonder dat hiervoor financiële nadelen ontstaan of procedure fouten worden gemaakt.

Extra informatie over aanbesteding

De uitspraak van het Hof Den Haag d.d. 31 januari 2001 (Middelburg, BR 2001, p.531) heeft tot gevolg gehad dat de (tot dan toe zeer gebruikelijke) constructies waarbij de gemeente zonder Europese aanbesteding gronden uitgeeft aan een ontwikkelaar met daarbij tevens de verplichting voor de ontwikkelaar om voor eigen rekening en risico het openbaar gebied aan te leggen, niet meer zijn toegestaan indien de waarde van het openbaar gebied het drempelbedrag overschrijdt. Het antwoord op de vraag hoe met de Europese aanbestedingsregels om te gaan in het geval een marktpartij (deels) eigenaar is van de gronden, is op 12 juli 2001 gegeven door de Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen (betreffende het Scalatheater te Milaan, NJ 2002, 11). Overstijgt de waarde van de aanleg van het openbaar gebied genoemd drempelbedrag, dan zal, ook in het geval de betreffende gronden (deels) van een marktpartij zijn, Europees moeten worden aanbesteed.

Wel is het mogelijk, zo blijkt uit het Scala-arrest, om de plicht om Europees aan te besteden voor de gemeente door te contracteren aan de grondeigenaar. De grondeigenaar krijgt aldus de verplichting om namens de gemeente de aanleg van het openbaar gebied uit te voeren volgens de in de richtlijn omschreven procedures. De grondeigenaar zal dan zelf de uitvoering van de openbare werken (openbaar) moeten aanbesteden.

9. Organisatie, communicatie

De regie bij de verdere ontwikkeling legt de gemeente dus bij de marktpartijen. De gemeente faciliteert en is niet leidend in het proces. Dit vraagt om de in paragraaf 8 benoemde beperkte inzet van gemeentelijke capaciteit. Een projectorganisatie is niet aan de orde, feitelijk is er ook geen sprake van een (gemeentelijk) project. Er zijn vanuit de gemeente meerdere momenten in beeld waarop wij als organisatie in contact komen met de markt of de coördinatie van het gemeentelijk beleid. Het voorstel is de gemeentelijke contacten naar buiten toe en het coördinatiepunt voor intern beleid te laten verlopen via het programma management Spoorzone (opdrachtgever) en de afdeling Projectmanagement (opdrachtnemer). Op de korte termijn kan dit uitmonden in het geven van voorlichting over de visie van de gemeente.

Met het vaststellen van het Masterplan Spoorzone hangt al een tijd in de lucht dat de gemeente graag ontwikkeling ziet van het gebied Gonnetstraat e.o.. Met deze nota en het ruimtelijk functioneel plan wil de gemeente de eigenaren/bewoners in en rondom het gebied informeren over de stand van zaken en de koers die de gemeente wil volgen.

10. European

Een deel van het plangebied is op 12 maart 2005 (datum overeenkomst) aangemeld bij de stichting European Nederland als locatie voor de internationale architectuurprijsvraag European editie 8. In januari 2006 is door de European jury het ontwerp van het bureau ZILT architecten uit Amsterdam als winnend ontwerp gekozen. De gemeente heeft grote waardering voor het ontwerp, maar de strakke stedenbouwkundige- en planologische regie die daaruit voortvloeit, beperkt aanzienlijk de vrijheid voor de markt om zelf met een planconcept te komen.

Het door de gemeente Haarlem met European Nederland gesloten contract geeft o.m. aan dat:

- De gemeente de bereidheid uitspreekt de winnaars van een door de Nederlandse jury aangewezen prijswinnend ontwerp ernstig te ondersteunen bij zijn of haar pogingen een ontwerp opdracht binnen een redelijke termijn te verwerven, waarbij de aan het ontwerp ten grondslag liggende ideeën kunnen worden gerealiseerd.
- Indien het voor de winnende architect(en) niet tot het verwerven van een opdracht leidt, zal de gemeente serieus onderzoeken of er binnen de gemeente een mogelijkheid bestaat tot het verwerven van een gelijkwaardige compenserende opdracht.

Het plangebied Gonnetstraat e.o. vormt een grootschalige ontwikkeling die door de aanwezige marktpartijen kan worden opgepakt. Het initiatief hiervoor heeft tot op heden niet bij de gemeente gelegen. De markt ontwikkelt uiteindelijk een planconcept en zal hierbij de haalbaarheid in tijd, geld en organisatie aangeven. De complexiteit van het gebied, de eigendomsverhoudingen en de nog van de grond te krijgen samenwerking zijn zaken die niet op korte termijn zijn opgelost. Het is aan die partijen om te bepalen of, in hoeverre en wanneer het winnende architectenbureau Zilt in aanmerking komt voor een opdracht. Wij hebben hier geen directe invloed op en nemen de contractrichtlijnen met European Nederland in acht. Zoals het contract luidt ondersteunt de gemeente het bureau in de initiatieven. Als studiebijlage en daarmee idee voor mogelijke uitwerking (verder zonder status maar als inspiratie) is het plan van Zilt ter illustratie bijgevoegd bij het ruimtelijk functioneel plan Gonnetstraat. Twee belangrijke elementen van dit ontwerp zijn de introductie van een hof en de verlegging van de Parklaan.

11. Samenvattend

1. De gemeente faciliteert in stedenbouwkundige- en planologische randvoorwaarden en stelt kwaliteitsnormen waaraan het openbaar areaal (inclusief wijkinfrastructuur) dient te voldoen, een en ander conform het ruimtelijk functioneel plan Gonnetstraat e.o. (d.d. 13 november 2007).
2. De European studie vormt niet de basis voor de planontwikkeling in het gebied, maar dient ter inspiratie. Het is aan de betrokken markt partijen om te bepalen of, in hoeverre en wanneer het winnende architectenbureau Zilt in aanmerking komt voor een opdracht. Wij hebben hier geen directe invloed op.
3. De WVG is voor een periode van twee jaar (voor vestiging op basis van een structuurplan) op de Gonnetstraat e.o. gevestigd en is beëindigd op 20 april 2007.
4. Private partijen/ontwikkelaars zorgen voor verwerving van grond/onroerend goed en het verdere ontwikkelingsproces. De private partijen dragen de kosten van aanleg van voorzieningen en infrastructuur en dragen het risico van de grondexploitatie en ontwikkeling. De gemeente stelt zich hierbij passief op en laat het initiatief en de contractvorming die hierbij past over aan de markt.
5. In het voorontwerp bestemmingsplan Nieuwstad wordt voor de Gonnetstraat de bestaande situatie positief bestemd. Met een uitwerkingsgebied of wijzigingsbevoegdheid wordt de ontwikkeling ter plaatse overeenkomstig het ruimtelijk functioneel plan later planologisch mogelijk maakt.

6. Gemeentelijk onroerend goed in de Gonnetstraat e.o. wordt pas ingebracht als er voldoende zicht is op ontwikkeling binnen de geschetste kaders van het ruimtelijk functioneel plan.
7. Om de regiefunctie van gemeenten bij faciliterend grondbeleid te versterken wordt de Grondexploitatiewet ingevoerd. Deze wet biedt een regeling voor kostenverhaal en verevening bij particuliere locatieontwikkeling en de mogelijkheid om locatie eisen te stellen in een exploitatieplan. Wanneer het kostenverhaal niet langs minnelijke weg, overeenkomst, kan geschieden is de werking van de Grondexploitatiewet het middel om dit te doen.
8. De activiteiten rondom de Gonnetstraat e.o. vragen om een krediet van 20.000 euro voor projectbegeleiding en kwaliteitstoets stedenbouw, te dekken uit de grondexploitatie Spoorzone en later door te belasten naar de private grondexploitatie.
9. De gemeentelijke contacten naar buiten toe en het coördinatiepunt voor intern beleid verlopen via het programma management Spoorzone (opdrachtgever) en de afdeling Projectmanagement (opdrachtnemer).



Studiebijlage Gonnetstraat

Bijlage C bij B&W-nota
2007/197690

Studie/uitwerking op basis van een plan van Zilt Architecten
(geen onderdeel van het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat)



13 november 2007
Sector SO - Bureau ROW en RCP

Studiebijlage

Studie/uitwerking op basis van een plan van Zilt Architecten

Geen onderdeel van het ruimtelijk functioneel plan Gonnetstraat

Voorgeschiedenis

Om tot een kwalitatief hoogwaardige planontwikkeling te komen is het plangebied Gonnetstraat in oktober 2004 voorgedragen als locatie voor de internationale architectuurprijsvraag European editie 8. Voor het studiegebied werd een stedenbouwkundige visie gevraagd en voor het plangebied is een architectonisch plan uitgewerkt.

In januari 2006 is door de European jury op basis van uitgangspunten van de gemeente het ontwerp van het bureau ZILT architecten uit Amsterdam als winnend plan gekozen.

Status

Deze studie c.q. uitwerking bevat ideeën voor uitwerking en is ter illustratie en inspiratie bijgevoegd bij het ruimtelijk functioneel plan Gonnetstraat (maar maakt geen onderdeel uit van het ruimtelijk functioneel plan). Twee belangrijke elementen van dit plan zijn de introductie van een hof en de verlegging van de Parklaan.

Ruimtelijke uitwerking

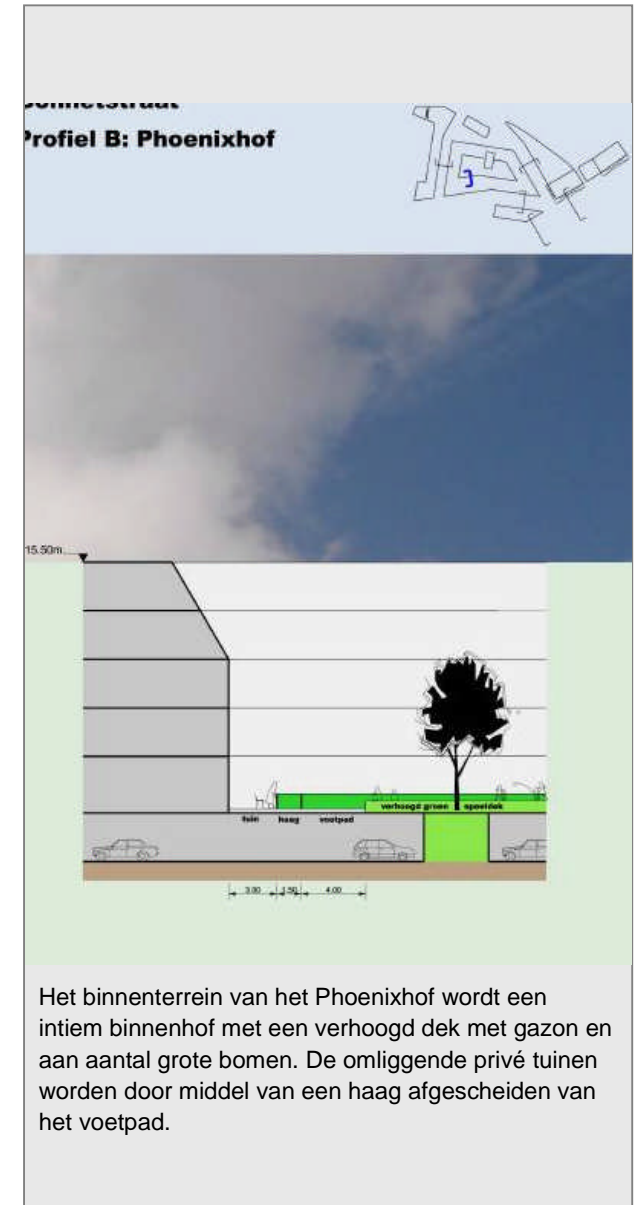
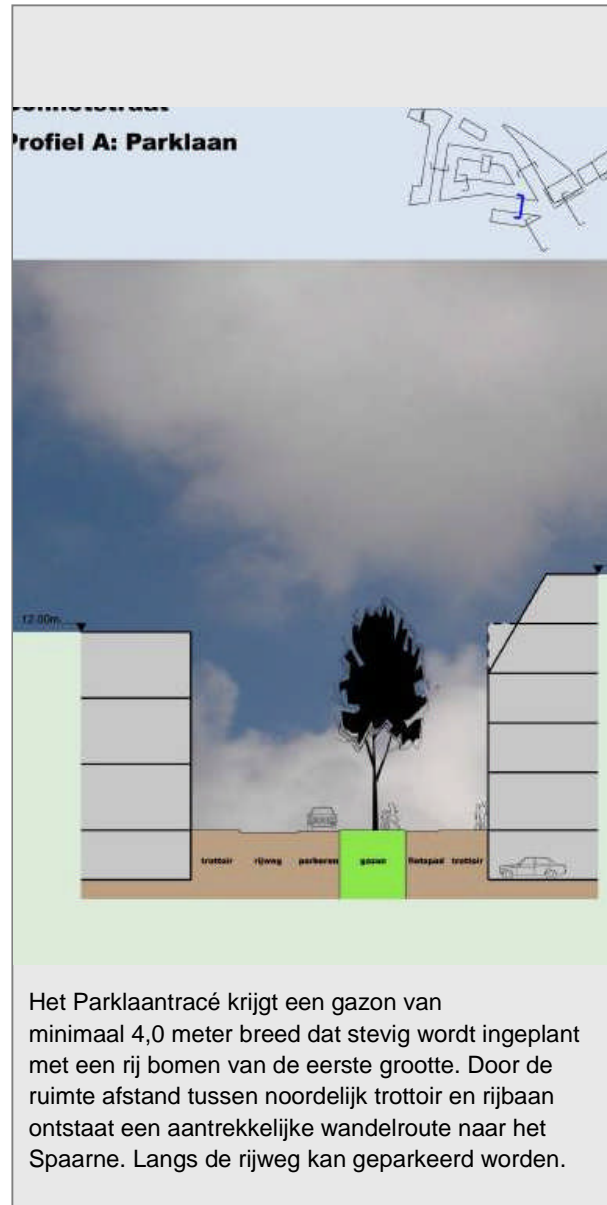
Raamwerk: openbare ruimte en verkeer

De gekozen bouwblokkenstructuur zorgt voor heldere openbare ruimten. De verlegde en verbrede Parklaan krijgt een groene middenberm, rondom het HAL gebouw ontstaat een buurtplein en de huidige Claes van Ruyvenstraat komt als traditionele straat te Vervallen.

De materialisatie sluit aan op het beschermd stadsgezicht namelijk gebakken klinkers als basismateriaal en asfalt alleen in de Parklaan en Prinsen Bolwerk. Bewonersparkeren gebeurt op eigen terrein in ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen.

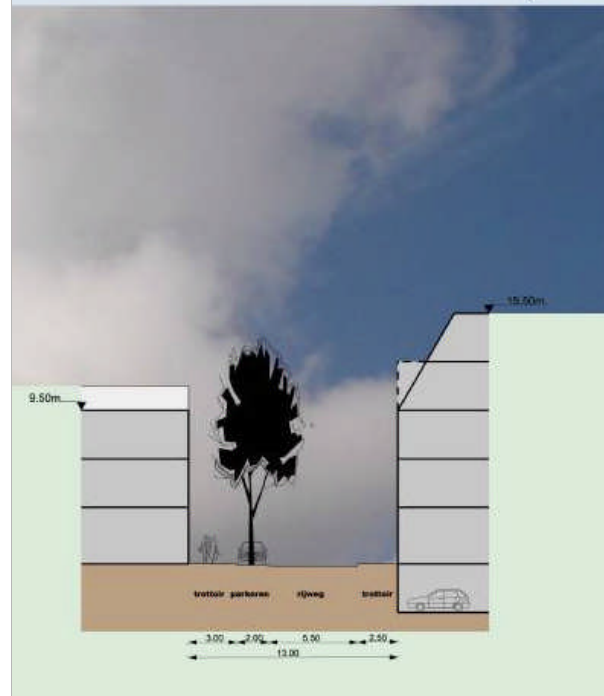


Ruimtelijke uitwerking



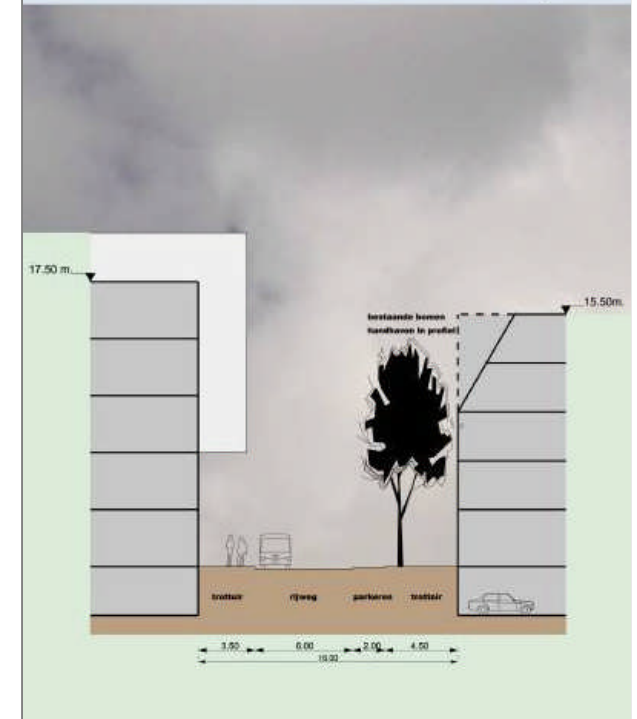
Ruimtelijke uitwerking

Profiel C: Phoenixstraat



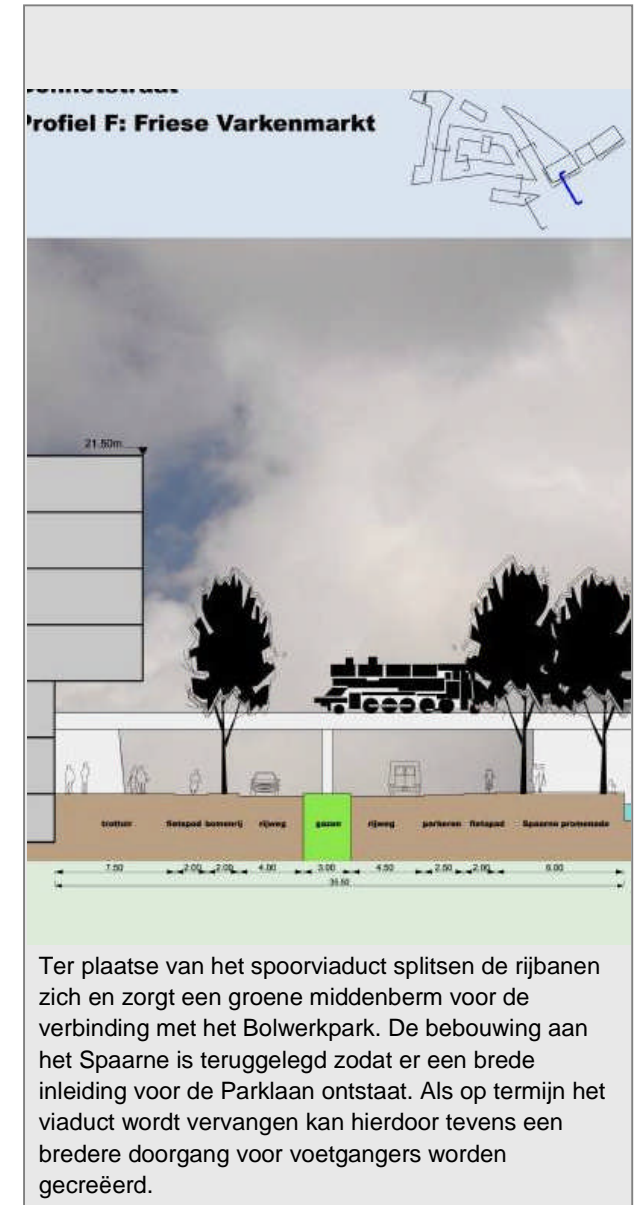
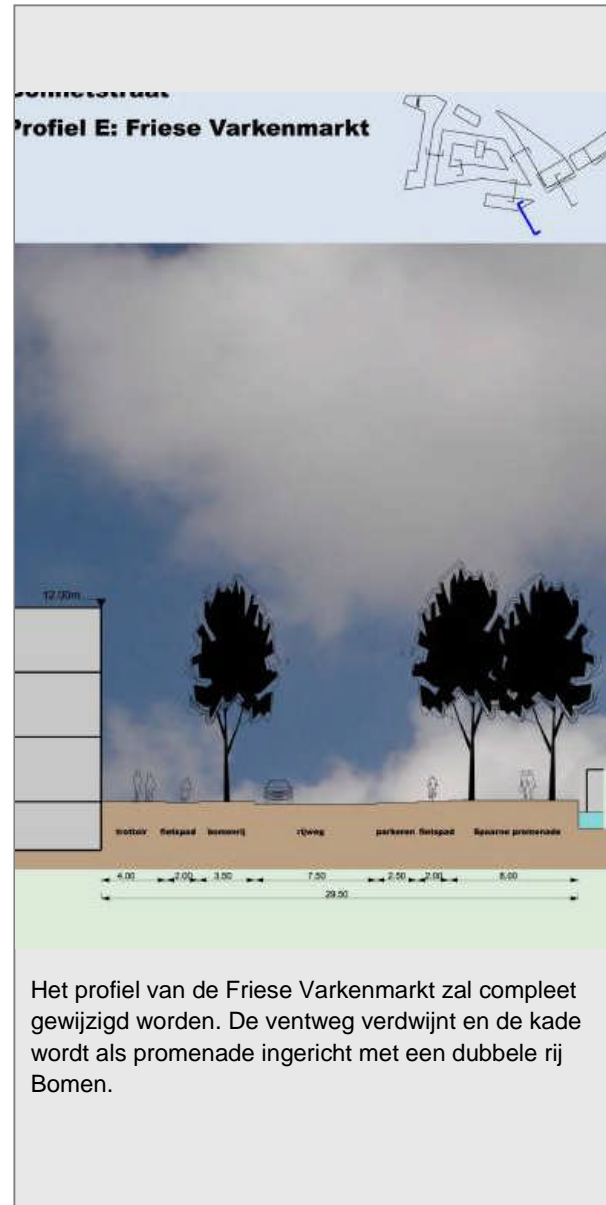
De Phoenixstraat wordt een traditioneel straatje in de Nieuwstad. Door het parkeren geen aparte strook te geven ontstaat er ruimte voor een doorgaande bomenrij.

Profiel D: Gonnetsstraat



De Gonnetsstraat blijft even breed. Het profiel wordt aangepast met bredere trottoirs en eenzijdig parkeren.

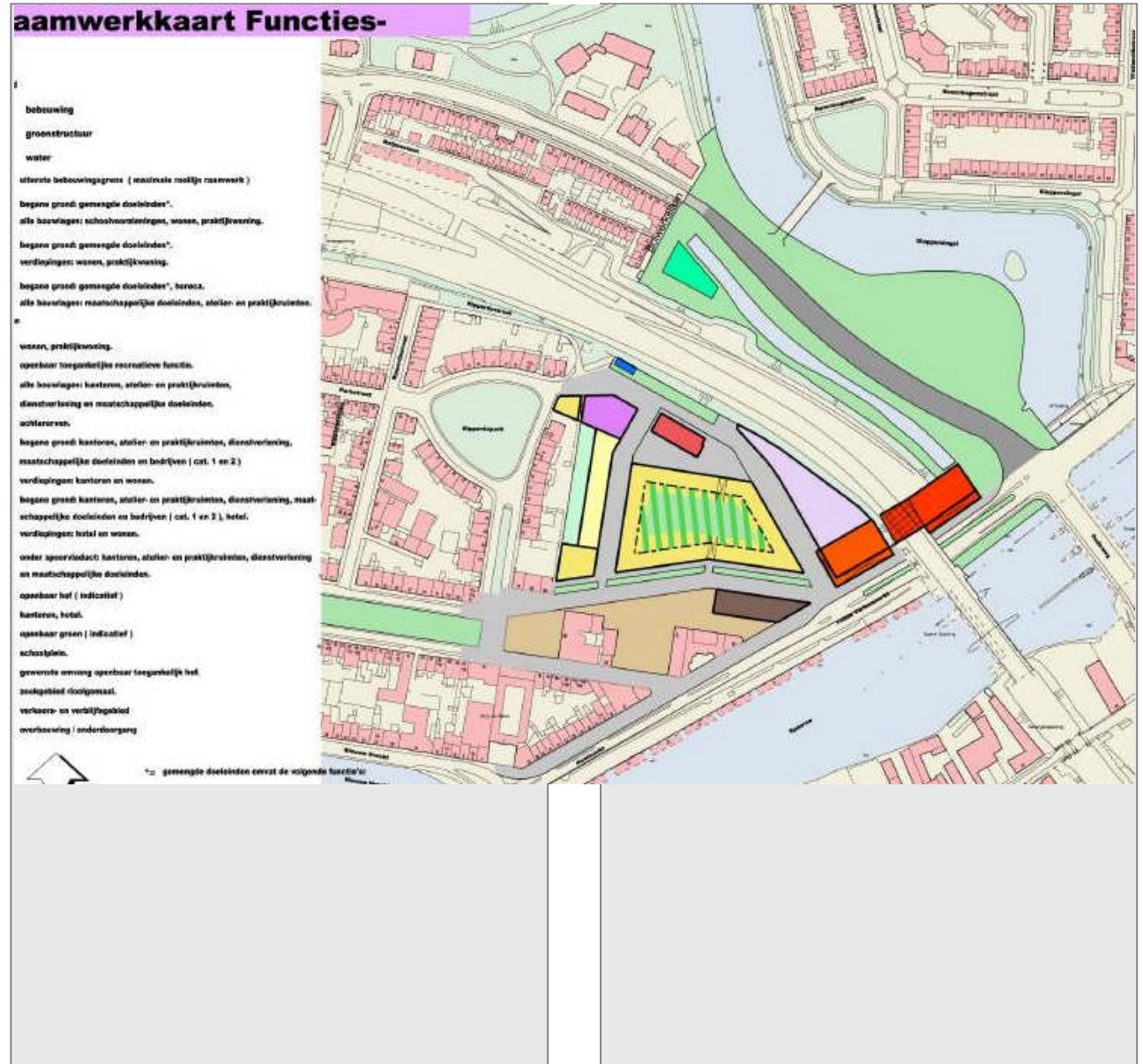
Ruimtelijke uitwerking



Ruimtelijke uitwerking

Raamwerk: Functies

Het functioneel raamwerk geeft een aantal zones aan waarin een scala van functies is toegestaan. Hierbij is rekening gehouden met de situationele kenmerken zoals ligging aan een doorgaande weg of de meer rustig gelegen woonstraten. In het functioneel raamwerk is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de begane grond en de overige bouwlagen. Kenmerkend voor een groot aantal straten in de binnenstad is een flexibele 'plint' waarin kantoren, praktijkruimten en andere niet-woonfuncties zijn gevestigd. Dit is op een groot aantal plekken in het plangebied mogelijk. Op de verdiepingen wordt grotendeels gewoond.



Ruimtelijke uitwerking

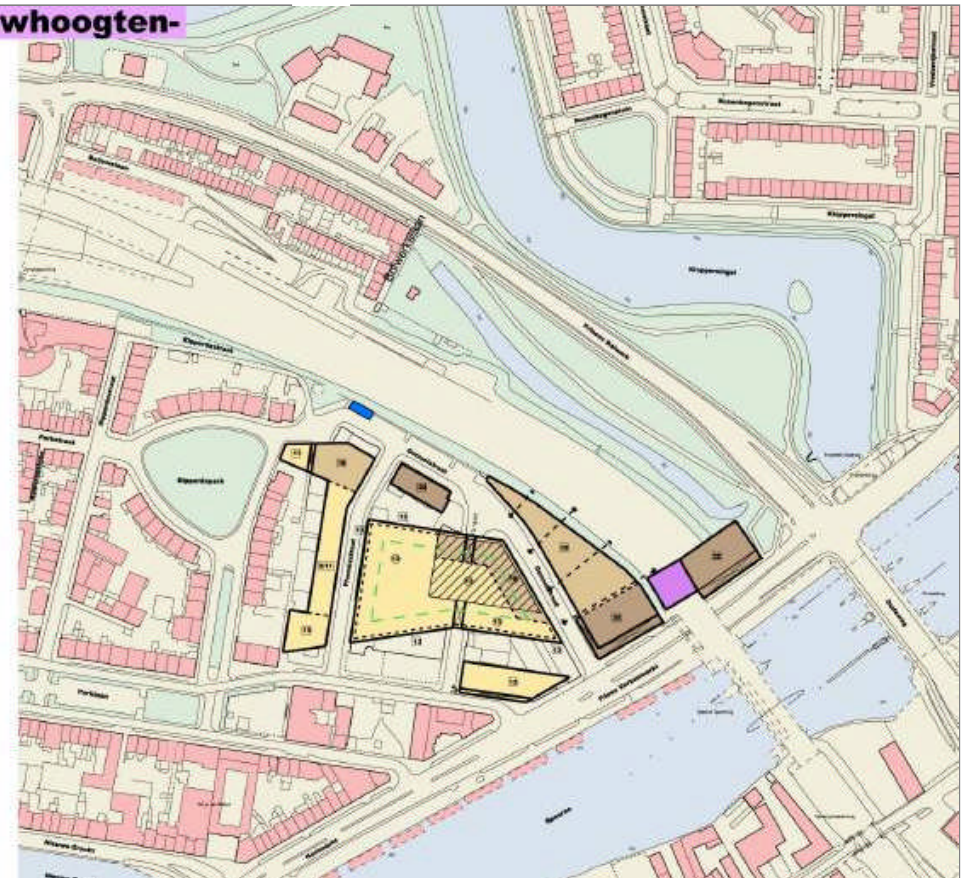
Raamwerk: Bouwhoogten

Wat bouwhoogten betreft is een onderscheid te maken in de hoogte van het Ripperdaparkblok (laag), het middengebied (middenhoog) en het Gonnetblok (hoog). Van west naar oost en van zuid naar noord neemt de bouwhoogte toe. In het middengebied is ruimte voor een hoogteaccent van maximaal 25 meter hoog.

Raamwerkkaart Bouwhoogten

bebouwing
groenstructuur
water

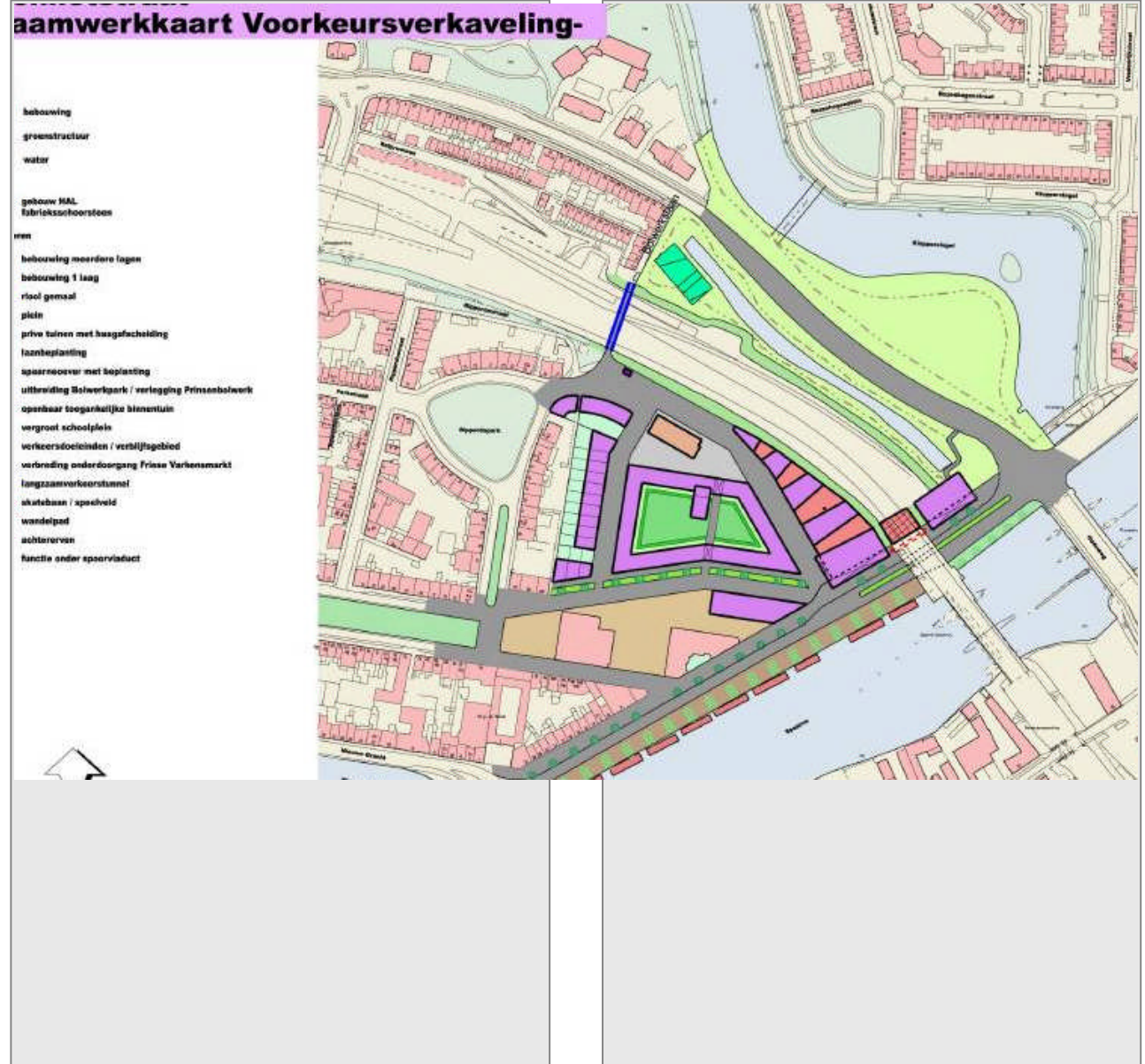
uiterste bebouwingsgrens (maximale rooijlijn raamwerk)
hoogtescheidingsgrens
maximale bouwhoogte in meters
minimale / maximale bouwhoogte in meters
bebouwing onder spoorviaduct
zoekgebied rioolgemeent, maximale bouwhoogte 4 meter
gewenste aanvang hef
overbouw / onderdoorgang
zone met maximale bouwhoogte van 25 meter,
footprint maximaal 250 m²
vrij: zone van minimaal 7 meter breed
met een maximale bouwhoogte van 4 meter



Ruimtelijke uitwerking

Voorkeursverkaveling

Het Ripperdaparkblok wordt op vloeiende wijze afgerond. De Parklaan wordt verlegd en begeleid door de gevelwanden van het nieuwe Phoenixhof en het Parklaanblok. Het Gonnetblok wordt een doorgaande plint met daarop haaks op het spoor gepositioneerde schijven.



Ruimtelijke uitwerking

Vergelijking bouwblokkoppervlakten

Om een gevoel te krijgen van de omvang van het Phoenixhof zijn hier drie bekende Haarlemse bouwblokken op dezelfde schaal naast elkaar gezet. De Koudenhornkazerne (politiebureau), Proveniershof en de voormalige textielfabriek zijn allen van vergelijkbare omvang. De fabriek is overigens exact op zijn juiste plek in het plangebied geprojecteerd.

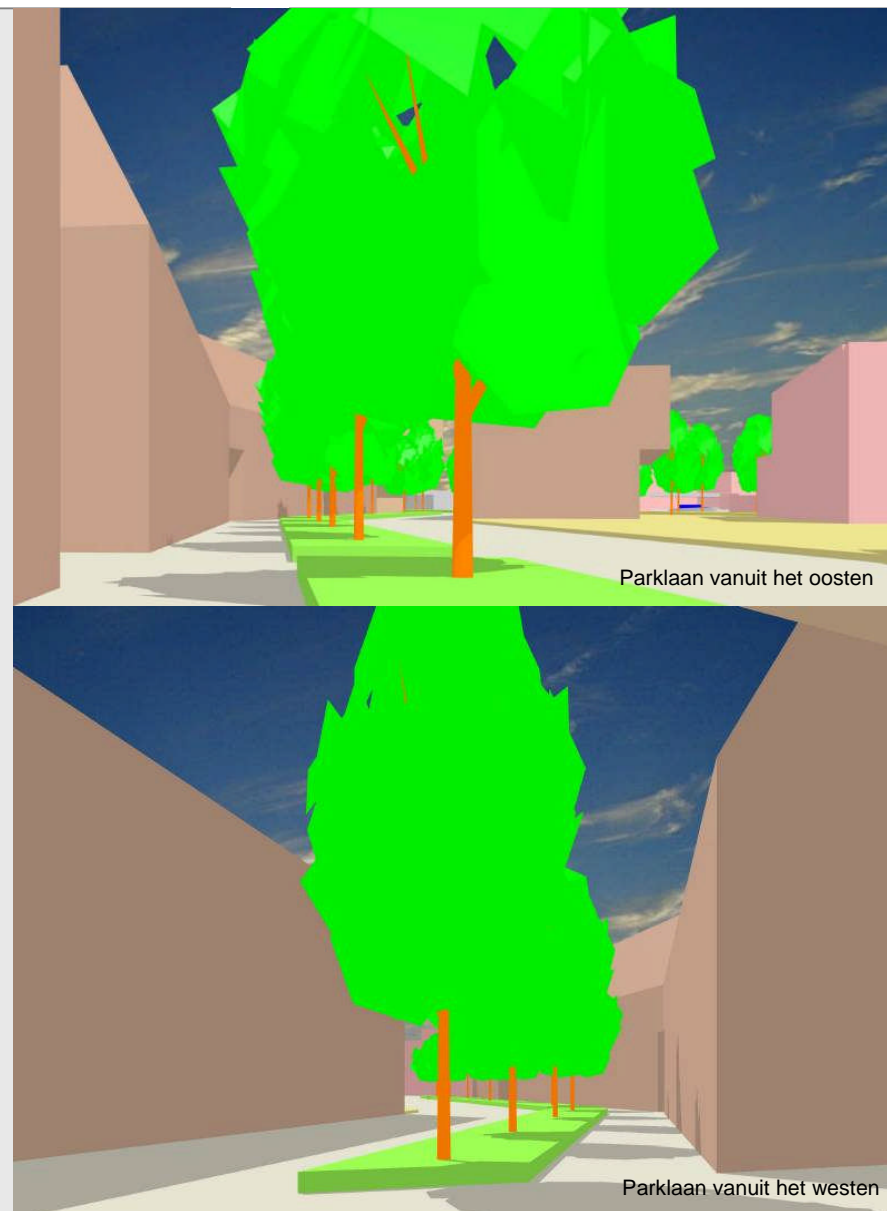
Vergelijking bouwblokkoppervlakten



Ruimtelijke uitwerking

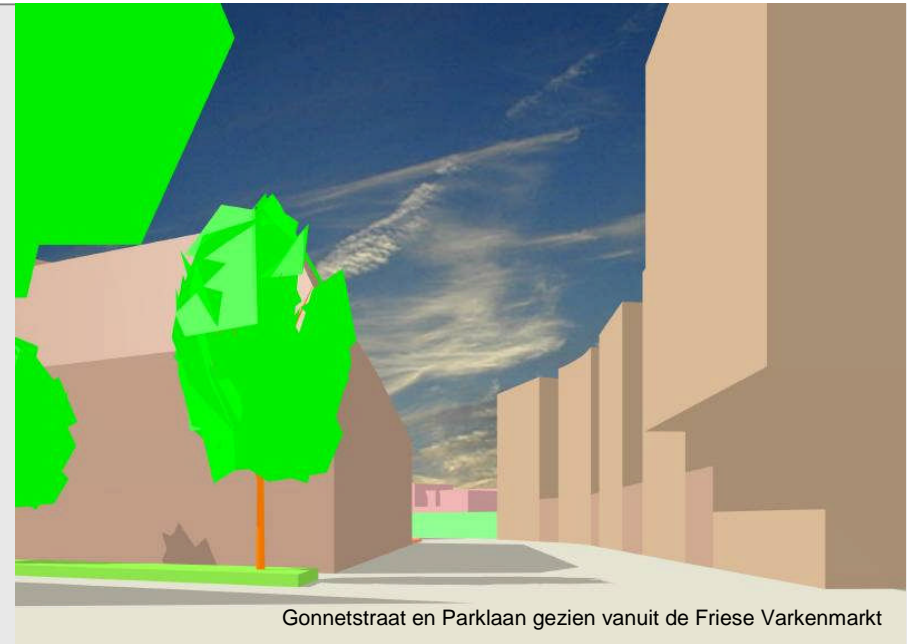
Beelden

Op basis van de verkaveling van het plan van Zilt is een aantal computeranimaties van de nieuwbouwsituatie gemaakt.

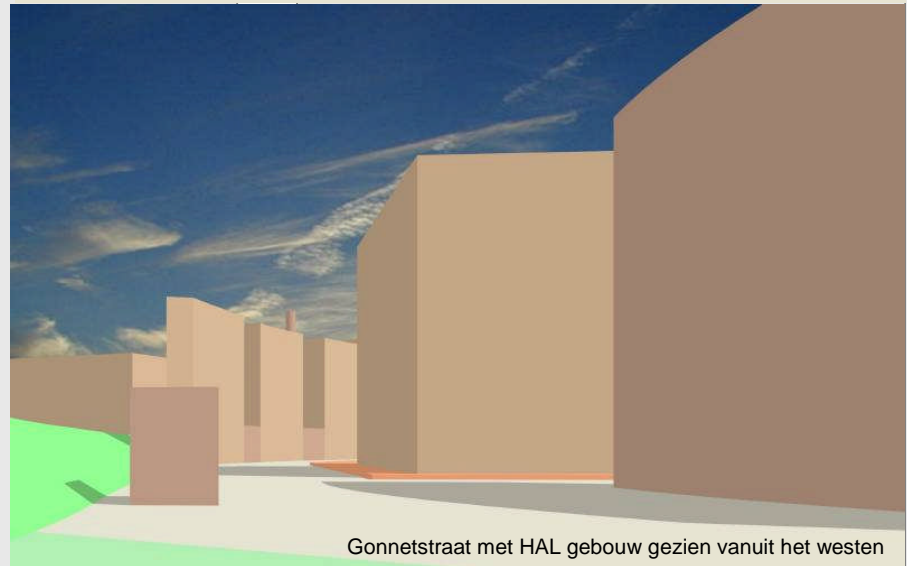


Ruimtelijke uitwerking

Beelden



Gonnetsstraat en Parklaan gezien vanuit de Friese Varkenmarkt



Gonnetsstraat met HAL gebouw gezien vanuit het westen

Ruimtelijke uitwerking

Beelden



Bebouwing plangebied gezien vanuit het oosten

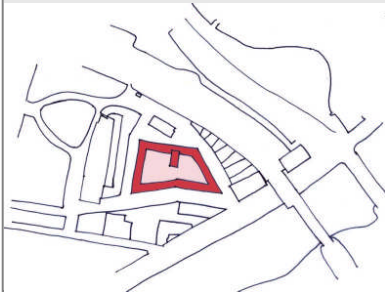
Ruimtelijke uitwerking

Uitwerking bouwblokken

Ieder bouwblok kent zijn bijzondere kenmerken en levert daarmee zijn eigen aandeel in de totstandkoming van een hoogwaardig plan. Ten behoeve van de verdere uitwerking is per bouwblok aangegeven met welke stedenbouwkundige randvoorwaarden en aandachtspunten rekening moet worden gehouden.

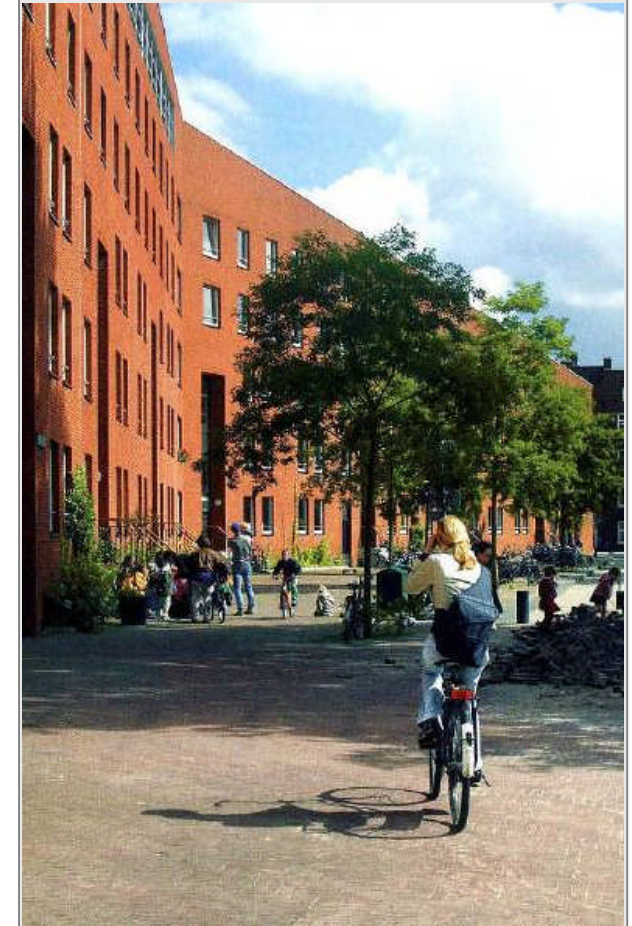
Phoenixhof

- ontwerpen als één herkenbaar gebouw
- De bebouwing dient te bestaan uit een een begeleidende gevelwand langs de straten en Parklaan.
- De verdiepingshoogten van de plinten is minimaal 3,50 m (bruto).
- De hoeken van het bouwblok zijn gesloten. Dit bevestigt het contrast tussen straat en binnentuin.
- representatieve voorgevels aan buitenzijde blok met veel voordeuren aan de straat.
- Autovrij binnengebied vanuit twee zijden bereikbaar d.m.v. onderdoorgang van 2 bouwlagen hoog.



- groene inrichting binnentuin (gazon, heesters, bomen) is essentieel
- Parkeergarage wordt volledig ondergronds opgelost.
- dek parkeergarage wordt zodanig uitgevoerd dat deze volledig beloopbaar is en er beplanting zoals gras, bodembedekkers en kleine bomen op kunnen groeien.
- Ter ontsluiting van de woningen/funcities dient rondom het groen dek een voetpad te komen
- Heldere overgang binnentuin-privé tuinen, begrenzing bij voorkeur met lage hagen. De erfafscheiding is niet hoger dan 1,0 meter.
- realisatie van hofbebouwing met hoofdontsluitingen in de binnentuin is randvoorwaarde
- hoofdontsluiting bovenwoningen bij voorkeur vanuit binnentuin.
- zoveel mogelijk uitgangen parkeergarage laten uitkomen in binnentuin

Referentie begeleidende gevelwand Phoenixhof (GWL-Terrein Amsterdam)



Ruimtelijke uitwerking

Groen ingerichte binnentuin Phoenixhof en haagbeplanting als overgang naar voortuinen (Ceramique-Maastricht)



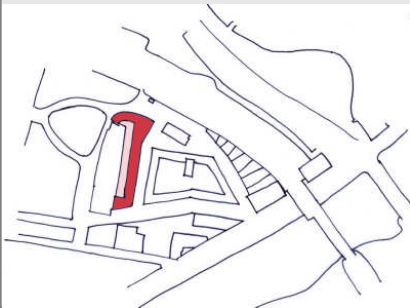
Hoge poort biedt toegang tot groene binnentuin (IJburg, Amsterdam)



Ruimtelijke uitwerking

Ripperdaparkblok

- Eigentijdse afronding van Ripperdaparkblok
- Aan deze zijde van de Phoenixstraat is de kleine korrel van het afzonderlijke kavel uitgangspunt
- Er is een grote architectonische vrijheid per kavel
- Om rust en helderheid te scheppen dient de bouwhoogte tussen twee panden niet meer dan 1,0 meter te verschillen
- De gehele gevelwand krijgt een minimale goothoogte en een maximale goothoogte.
- De verdiepingshoogten van de plinten is minimaal 3,50 m (bruto). Dit sluit aan bij het royale woonmilieu van het Ripperdapark
- Achtererven grenzen aan achterpad bouwblok
- Bebouwing zuidzijde uitvoeren in sterk begeleidendes gevels langs het Parklaantracé

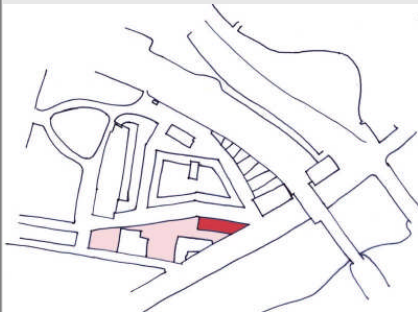


Referentie vrije kavels Ripperdaparkblok (Borneo Sporenburg Amsterdam)

Ruimtelijke uitwerking

Parklaanblok

- Alzijdig representatief gebouw die relatie aangaat met met overige twee onderwijsgebouwen op vergroot plein.
- Begeleidende gevelwanden langs verlegde Parklaan en Spaarnefront
- Overbouwing/erkers toegestaan aan de zuidgevel. Hiermee wordt het nieuwe Parklaantracé versterkt.
- Duidelijke hoofdentrees creëren voor onderwijsgedeelte en woongedeelte.

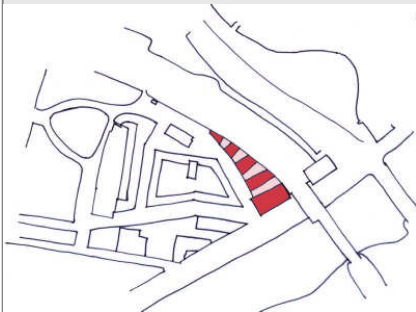


Representatief bouwblok als derde gebouw op het schoolplein (Oostelijke Handelskade, Amsterdam)

Ruimtelijke uitwerking

Gonnetblok

- Doorgaande plint met met bedrijfsfuncties
- haaks op het spoor gesitueerde schijven met daartussen vizieren van minimaal 7 meter breed.
- Het blok aan de Friese Varkenmarkt vormt het spaarnefront, waarbij de historische voorgevelrooilijn wordt opgepakt.
- De rooilijn van de eerste twee bouwlagen ligt terug om de Parklaan en het rondje Bolwerken in te leiden.
- De schijf langs het Spaarne wordt qua rooilijnen, volume en uitstraling afgestemd op de toekomstige bebouwing noordelijk van het spoor
- Mogelijk te combineren met behoud oude fabrieksschoorsteen

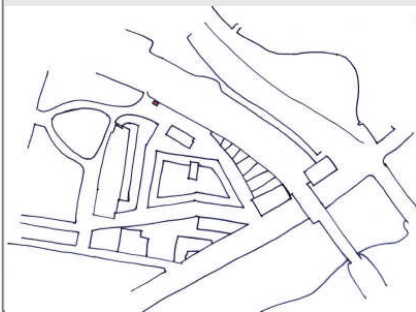


Referentie schijven op doorgaande plint
(Amsterdam, Westerpark)

Ruimtelijke uitwerking

Riool-gemaal

- Expliciet ontworpen entreegebouw van maximaal 4 meter hoog langs spoortalud
- Positionering gebouw minimaal 30 meter van geurgevoelige objecten



Referentie expliciet ontworpen riool-gemaal
(booster gemaal Amsterdam)

