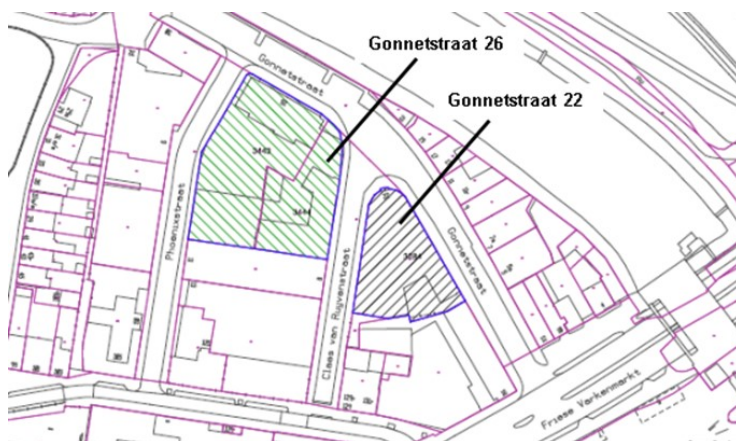


Onderwerp: Vaststellen startnotitie Gonnestraat 22 - 26
BBV nr: 2016/113681

1. Inleiding

Voor het gebied Gonnestraat is reeds in 2007 de gewenste herontwikkel-richting vastgelegd in het Ruimtelijk-functioneel plan. Daarna heeft de herontwikkeling helaas jaren stil gelegen. HBB Ontwikkeling B.V., eigenaar van Gonnestraat 26, heeft een overeenkomst met Ymere om Gonnestraat 22 te verwerven, waarmee de gewenste herontwikkeling van start kan gaan. Op de eerste plannen van HBB zijn in 2014 twee quick-scans uitgevoerd. Het advies van Ruimtelijk Beleid op de quick-scans was “positief met voorwaarden”. In overleg met de Stadsbouwmeester en de ARK heeft HBB haar plannen aangepast: van het totale volume is een laag afgehaald, waardoor het plan beter aansluit op de bestaande bouwblokken. Het volume is teruggebracht in twee hoogteaccenten, die terugliggend geplaatst zijn, waardoor de rooilijn in tact blijft. Over dit aangepaste plan zijn de ARK en de stadsbouwmeester enthousiast.



De kaders voor de ruimtelijke ordening van de omgeving Gonnestraat zijn:

1. Structuurvisie 2020
2. Masterplan Spoorzone;
3. Ruimtelijk-functioneel plan Gonnestraat e.o. (B&W besluit 4 december 2007).

Deze kaders zijn deels strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Nieuwstad”. Op moment van vaststelling van het bestemmingsplan was bekend dat het gebied behoort tot een stedelijk herontwikkelingsgebied, maar was nog niet duidelijk hoe (en wanneer) het gebied ontwikkeld ging worden. Er is toen gekozen om de bedrijfsbestemming van het vorige bestemmingsplan over te nemen waarbij de gedachte was dat voor haalbare initiatieven in dit gebied gedurende de looptijd van het bestemmingsplan een aparte ruimtelijke procedure doorlopen kan worden. Het stedenbouwkundig plan van HBB volgt de lijn van het Ruimtelijk-functioneel plan, waarmee dus afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan, en de verwachte bestemmingsplanwijziging noodzakelijk wordt. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met Ruimtelijk Beleid en voorgelegd aan de ARK. De ARK heeft positief geadviseerd. HBB wenst nu vervolg te geven aan dit plan met het starten van een bestemmingsplanprocedure. De startnotitie (bijlage a) vormt het begin van het besluitvormingstraject. Het stedenbouwkundig plan is als bijlage aan de startnotitie toegevoegd.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit tot het opstellen van een bestemmingsplan voor Gonnetstraat 22 en 26;
2. daartoe de startnotitie voor het project Gonnetstraat 22 – 26 vast te stellen;
3. De lasten van het besluit bedragen ca. € 50.000. Daar staan extra baten tegenover ter hoogte van hetzelfde bedrag uit de anterieure overeenkomsten. Het college stelt de raad bij de eerstvolgende bestuursrapportage voor om de baten en lasten te ramen op beleidsveld 5.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit;
5. Het besluit van het College wordt ter informatie aan de commissie Ontwikkeling gestuurd.

3. Beoogd resultaat

Het resultaat zal zijn een actueel juridisch kader voor Gonnetstraat 22 en 26, waarmee het stedenbouwkundig plan van HBB Ontwikkeling B.V. mogelijk gemaakt wordt, en waarmee de lang gewenste opwaardering van het Gonnetgebied vorm krijgt. De startnotitie biedt een plan van aanpak voor het project. Het beschrijft de te volgen procedure, waarbij de participatie- en inspraakmomenten en de besluitmomenten helder komen vast te liggen.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

Met het project Gonnetstraat 22 – 26 wordt uitvoering gegeven aan het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o.

Op 4 december 2007 is het Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetstraat e.o. door College vastgesteld. Het doel van het Ruimtelijk-functioneel plan is de herontwikkeling van het Gonnetgebied van een rommelig bedrijventerrein tot een wezenlijk onderdeel van de Nieuwstad met een evenwichtige menging van functies. Met het opstellen van het bestemmingsplan voor Gonnetstraat 22 en 26 op basis van het stedenbouwkundig plan van HBB Ontwikkeling B.V. kan deze lang gewenste ontwikkeling gerealiseerd worden:

- het voorliggende plan biedt kansen om binnen de stadsgrenzen te verdichten met toevoeging van extra ruimtelijke kwaliteit;
- Het voorstel draagt bij aan transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een multifunctioneel woonwerk gebied;
- Toevoeging van middeldure koop/huur appartementen past in het streven het hoogwaardige woonmilieu te behouden en te versterken en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen;
- Toevoegen van een commerciële ruimte en woon/werk-woningen passen in het economische perspectief van deze binnenstadslocatie;
- Het uitgangspunt om 30% in de sociale sector te realiseren is in combinatie met Gonnetstraat 26, haalbaar;
- Het parkeren wordt op eigen terrein voorzien, verdiept onder het binnenterrein;
- De huidige verkaveling wordt gevolgd. Door een deel van het toe te voegen volume te plaatsen in twee terugliggende hoogteaccenten, kunnen de huidige rooilijn en bouwhoogte gehandhaafd blijven, waardoor de ontwikkeling goed aansluit op de huidige

verkaveling en de ontwikkeling geen impact heeft op de breedte of het profiel van de Gonnestraat;

- De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats, er zijn geen ingrepen in de openbare ruimte.

2. De herontwikkeling Gonnestraat 22 – 26 is voor de gemeente kostenneutraal

De gemeentelijke lasten voor de bestemmingsplanwijziging en procesbegeleiding worden gedekt door de baten uit een anterieure overeenkomst per kavel. Voor de dekking van de voorbereidingskosten is reeds een voorschot overeen gekomen met HBB Ontwikkeling B.V. in een intentieovereenkomst per kavel.

5. Risico's en kanttekeningen

Het stedenbouwkundig plan kent een afwijking t.o.v. het Ruimtelijk-functioneel plan: HBB voegt twee hoogte-accenten toe van resp. 27 en 33 meter, waar in het Ruimtelijk-functioneel plan sprake is van een hoogte-accents van maximaal 25 meter. Dit zou mogelijk tot bezwaar van belanghebbenden kunnen leiden.

De ARK heeft positief geadviseerd op het stedenbouwkundig plan en de toevoeging van de twee hoogteaccenten. Bovendien ligt het risico van bezwaar en daarmee vertraging bij HBB Ontwikkeling B.V.

6. Uitvoering

De volgende stappen zijn:

1. Het afsluiten van een anterieure overeenkomst per kavel
De anterieure overeenkomsten worden ter goedkeuring voorgelegd aan het College
2. Het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan
 - o Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan College voorgelegd voor instemming met vrijgave voor ter inzage legging;
 - o Het bestemmingsplan wordt aan de Raad voorgelegd ter vaststelling

7. Bijlagen

- a) Startnotitie Gonnestraat 22 – 26

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester