

## Startnotitie Project Gonnestraat 22 - 26

Bestuurlijk opdrachtgever: J. van Spijk  
Ambtelijk opdrachtgever: F. Molenaar (GOB)  
Ambtelijk opdrachtnemer: K. Beckers

Start: 1 mei 2015                      Opgesteld door: K. Beckers

### Kernteam:

- R. Tjerkstra                      stedenbouwkundige  
- K. Glas                              bestemmingsplanjurist  
- C. Dohmen                         jurist  
- B. Verhoeven                      planeconoom  
- K. Beckers                         procesmanager

Gebiedsmanager:                      F. Molenaar  
Gebiedsverbinder:                      I. Hamer  
Communicatieadviseur:                      B. Galesloot

## Aanleiding

HBB Ontwikkeling B.V., eigenaar van Gonnestraat 26, heeft een overeenkomst met Ymere gesloten voor Gonnestraat 22. Met de verwerving van dit pand is het voor HBB mogelijk om een hoogwaardige ontwikkeling van dit gebied te realiseren. De gemeente juicht de ontwikkeling toe omdat zij al in 2007 haar ambities voor dit gebied heeft vastgelegd in het ruimtelijk-functioneel plan Gonnestraat en omgeving.

In 2014 heeft de afdeling Ruimtelijk Beleid na twee quick scans een positief advies onder voorwaarden afgegeven. Daarna heeft HBB in overleg met de Stadsbouwmeester en de ARK de plannen aangepast. Er is een bouwlaag afgehaald zodat het huidige plan goed aansluit op de bestaande bebouwing. Om toch volume te kunnen realiseren zijn er twee hoogteaccenten toegevoegd. Zowel de ARK en de Stadsbouwmeester zijn over dit nieuwe plan enthousiast.

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

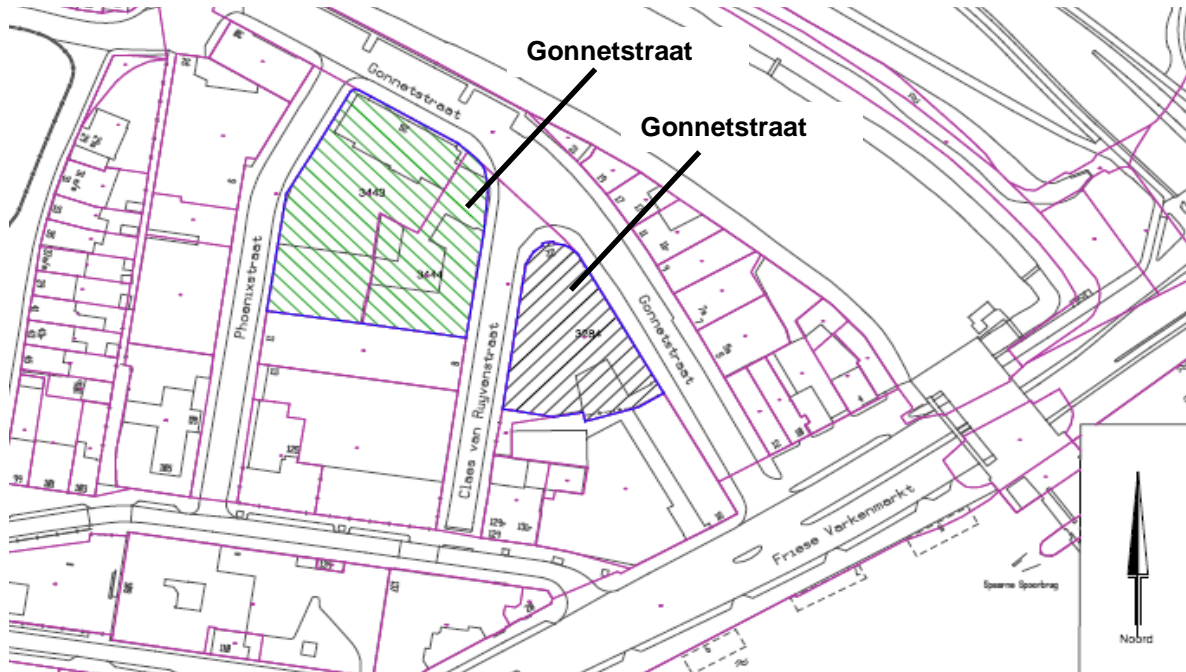
1.        Structuurvisie 2020
2.        Masterplan Spoorzone;
3.        Ruimtelijk- Functioneel plan Gonnestraat e.o. (B&W besluit 4 december 2007).

De kaders zijn deels strijdig met het vigerende bestemmingsplan "Nieuwstad". Op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan was nog onbekend hoe en wanneer de ontwikkeling plaats zou vinden van dit stedelijk herontwikkelingsgebied. Men heeft er toen voor gekozen om de bedrijfsbestemming van het voorliggende 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, daarmee wijkt het af van het vigerende bestemmingsplan, en is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met Ruimtelijk Beleid en voorgelegd aan de ARK. De ARK heeft positief geadviseerd. HBB wil nu vervolg te geven aan dit plan met het starten van een bestemmingsplanprocedure.

De tijd is rijp om het stedenbouwkundig plan van HBB aan u voor te leggen, met benoeming van de afwijkingen ten aanzien van het huidige bestemmingsplan, en de afwijkingen ten aanzien van de ruimtelijke kaders zoals eerder door de gemeente zijn vastgesteld.

### Uitgangspunten en randvoorwaarden



*Het plangebied Gonnetsstraat 22 en 26*

#### **Vigerend beleid**

Met het Structuurplan Haarlem 2020 streeft de Gemeente om een bedrijvengebied te transformeren naar een multifunctioneel woonwerkgebied met functies als wonen, kantoren, praktijk/atelierruimten, dienstverlening, bedrijven cat. a en b, maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen en horeca op beperkte schaal (maximaal tot categorie 2).

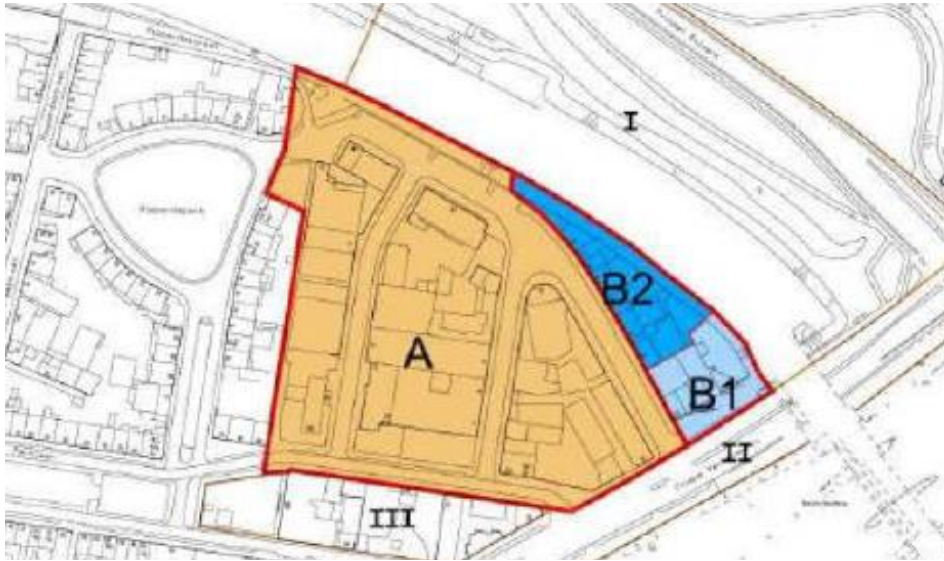
Het Masterplan Spoorzone heeft hier handen en voeten aan gegeven. Het masterplan is uitgegaan van een complete sloop/nieuwbouw van het bedrijvengebied. Het programma bevatte naast woningbouw en bedrijvigheid ook veel kantoren. Toen bij nader inzien volledige sloop/nieuwbouw van het gebied en een grootschalige kantoorprogramma onhaalbaar bleek, is een Ruimtelijk-functioneel plan opgesteld als herijking van het masterplan. In dit plan zijn bestaande eigendommen en verkaveling het uitgangspunt zodat het mogelijk is om in fases en op basis van initiatieven naar de gewenste eindsituatie toegewerkt kan worden. Het programma gaat uit van een flexibele plint met een bedrijfsfunctie met daarboven woningen. Parkeren is op eigenterrein en de bouwblokken relatief hoog en gesloten.

Het voorliggende initiatief past binnen de ontwikkelstrategie van het Ruimtelijk-functioneel plan. Omdat zowel het Ruimtelijk-functioneel plan, als het stedenbouwkundig ontwerp, uitgaan van wonen, is ook de woonvisie 2012-2016 van toepassing.

In de woonvisie 'Haarlem, duurzame, ongedeelde woonstad' streeft Haarlem naar een duurzaam, hoogwaardig stedelijk (woon)milieu. Duurzaam wil in dit verband zeggen dat de woningen zoveel mogelijk aansluiten op de diverse levensfasen van huishoudens. Het beleid is erop gericht om de komende jaren meer woningen in het midden huur- en koopsegment te realiseren om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Daarnaast is in de woonvisie opgenomen dat bij nieuwbouw 30% in de sociale sector wordt gerealiseerd.

## Doelstellingen en kaders Ruimtelijk-functioneel plan Gonnetsstraat t.a.v. het plangebied

In het Ruimtelijk-functioneel plan ligt het plangebied binnen deelgebied A:



Voor deelgebied A is de doelstelling volledige transformatie.

Binnen het plangebied zijn 2 cultuurhistorische elementen aangegeven met de volgende randvoorwaarden:

- HAL-gebouw: beeldbepalen, behoud is een eis
- Van Duyvenbodegebouw: stedenbouwkundig interessant, behoud is geen eis. Bij herontwikkeling moet de hoekoplossing ten minste net zo goed zijn als de bestaande.

Voor deelgebied A is de volgende programmatische opgave vastgelegd:

*“Voor het projectgebied wordt een menging van functies nagestreefd, waarbij de nadruk ligt op wonen. Door een aantal buurtoverstijgende functies of trekkers te faciliteren komt het gebied op de ‘mental map’ van de Haarlemmers te staan en wordt het geen introverte woonbuurt. Uitgangspunt is dat 20-30 % van het vloeroppervlak binnen deelgebied A voor werken en voorzieningen wordt gebruikt, ten opzichte van wonen. Functiemenging vindt zowel plaats op pand als op bouwblokniveau. Ook vormen waar wonen en werken in elkaar overvloeien zoals atelierwoningen zijn wenselijk.”*

Verder zijn de volgende kaders voor ruimtelijke uitwerking vastgelegd:

- **Parkeren:** Bewonersparkeren gebeurt op eigen terrein in ondergrondse of inpandige parkeervoorzieningen. Voor bezoekersparkeren kan deels aan één zijde worden langsgeparkeerd. Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie wordt verwezen naar het vigerende parkeerbeleid.
- **Gonnetsstraat:** De Gonnetsstraat blijft even breed. Het profiel wordt aangepast met bredere trottoirs en eenzijdig parkeren.
- **Bouwhoogten:** Wat bouwhoogten betreft is een onderscheid te maken in de hoogte van het Ripperdaparkblok (laag), het middengebied (middenhoog) en het Gonnetsblok (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.
- **Verkaveling:** Er zijn twee varianten voor de gewenste verkaveling van de bouwblokken. Variant A volgt het huidige stratenpatroon. Variant B doet dat ook, maar heft ook een deel van de Gonnetsstraat op en creëert een wat ruimere openbare ruimte rondom de historisch interessante gebouwen en aan de Spaarnezijde. De tweede variant is stedenbouwkundig wenselijker, maar uiteindelijk zal de haalbaarheid van het plan uitmaken welke van deze twee varianten (of een mix van beide) te ontwikkelen is.

## Financiële randvoorwaarden

Met HBB ontwikkeling zijn intentieovereenkomsten afgesloten tbv Gonnetstraat 22 en Gonnetstraat 26. Hierin is vastgelegd dat HBB een voorschot betaalt voor de vergoeding van de door de gemeente te maken voorbereidingskosten. Momenteel wordt er gewerkt aan anterieure overeenkomsten voor de twee kavels. In de anterieure overeenkomst worden de definitieve vergoeding van het gehele kostenverhaal vastgelegd.

## Probleemstelling

HBB heeft een stedenbouwkundig plan ontwikkeld in lijn met de in het Ruimtelijk-functioneel plan gewenste ontwikkeling van het gebied. Het stedenbouwkundig plan van HBB omhelst:

- Een transformatie van bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied, met een mix van commerciële bedrijfsruimten, kleinschalige horeca, atelierwoningen en appartementen, waarvan 30 procent sociale huurwoningen;
- Een herontwikkeling volledig op eigen terrein en binnen het bestaande stratenpatroon conform variant A;
- Behoud van het monumentale HAL-gebouw
- Vervanging van Gonnetstraat 22 door een vergelijkbare stedenbouwkundige ronde hoekoplossing;
- Toevoeging van twee torens op de kavel nr. 26, qua bouwhoogte en rooilijn aansluit op de bestaande bebouwing;
- Parkeren geschiedt volledig op eigen (binnen)terrein met de aanleg van een half-verdiepte parkeerplaats.

Het stedenbouwkundig plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn:

- de bestemming wonen,
- bebouwing buiten het bouwvlak
- een overschrijding van de bouwhoogten.

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de woonvisie en is ontworpen op basis van het Ruimtelijk-functioneel plan, maar is op één punt strijdig:

- De door HBB voorstelde torens zijn 27 en 33 meter hoog en overschrijden het voorgeschreven hoogteaccent van 25 meter





## Doel

Het ruimtelijk-functioneel plan heeft tot doel om de herontwikkeling van het Gonnetgebied mogelijk te maken van een rommelig bedrijventerrein tot een wezenlijk onderdeel van de Nieuwstad met een evenwichtige menging van functies. Met het nu voorliggende stedenbouwkundig plan kan deze lang gewenste ontwikkeling eindelijk gerealiseerd worden. De gemeente is daarom voornemens de bestemmingsplanprocedure te starten waarmee het stedenbouwkundige plan mogelijk wordt gemaakt. Argumenten hiervoor zijn:

- 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 koop/ huur appartementen in het middensegment past in het streven het hoogwaardige woonmilieu te behouden en te versterken en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen;
- Toevoegen van een commerciële ruimte en woon/werk-woningen passen in het economische perspectief van deze binnenstadlocatie;
- Het uitgangspunt om 30 procent 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.
- De ontwikkeling vindt geheel op eigen terrein plaats, er zijn geen ingrepen in de openbare ruimte.

## Resultaat

Het resultaat wordt een actueel juridisch planologisch kader voor Gonnetstraat 22 en 26 waarmee het stedenbouwkundig plan van HBB mogelijk wordt gemaakt. Daarmee worden ook de afwijkingen op het vigerende bestemmingsplan, en de afwijking op het Ruimtelijk-functioneel kader ten aanzien van de bouwhoogte mogelijk gemaakt. Argumenten daarvoor zijn:

### *Afwijkingen vigerend bestemmingsplan:*

De afwijkingen op het vigerend bestemmingsplan zijn noodzakelijk om de in het Ruimtelijk-functioneel plan vastgelegde doelstellingen ten aanzien van het gebied te realiseren.

### *Afwijking Ruimtelijk-functioneel plan:*

Door iets meer hoogte toe te staan, is het mogelijk om met hetzelfde volume de bebouwing beter te laten aansluiten op het bestaande HAL gebouw en op de overige bebouwing in de Phoenixstraat en de Claes van Ruyvenstraat. Zo ontstaat er meer ruimte op het binnenterrein met een aantrekkelijker woonklimaat. Het binnenterrein wordt de "shared space" van de woon/werk units, en daarmee de verbindende factor van de beoogde doelgroep: creatieve jonge professionals.

Iets meer hoogte op deze twee plekken leidt ook tot het gewenste afwisselende en veelzijdige woonmilieu met blokwoningen torenwoningen, appartementen en lofts.

Tot slot zijn de torens een manier om dit tot nu toe geïsoleerde gebied te verkopen met de binnenstad, doordat er een werking met hoogteaccenten ontstaat zoals ook bekend is uit de binnenstad.

De ARK heeft positief geadviseerd op het stedenbouwkundig plan en de toevoeging van de twee hoogteaccenten van resp. 27 en 33 meter hierin.

## Risicoanalyse

Mogelijke risico's bij de voorgenomen bestemmingsplanwijziging:

1. Bezwaar op sloop Van Duyvenbodegebouw  
Het Van Duyvenbodegebouw is een architectonisch interessant gebouw dat een markante stedenbouwkundige positie inneemt.
2. Bezwaar tegen de hoogte of uitwerking van de torens  
Omwonenden kunnen bezwaar uiten tegen de hoogte van de torens. Mogelijk vinden zij de torens niet passend in het stedelijk weefsel, of zijn zij bang voor de schaduwwerking.

Beheersmaatregelen:

1. Hoewel het Van Duyvenbodegebouw architectonisch interessant is, heeft het geen monumentale status. Er is daarmee geen grond voor verplicht behoud. Wel wordt geëist en getoetst dat de nieuwe ontwikkeling een hoekoplossing kent die minstens even goed is als de huidige. Omdat de torens kwetsbare elementen vormen in het stedelijk weefsel, zullen er hoge eisen gesteld worden aan het afwerkingsniveau van de gevels van de torens. Deze eisen worden in het bestemmingsplan vastgelegd als randvoorwaarden, waardoor er bij de indiening van het bouwplan voor de aanvraag omgevingsvergunning op getoetst kan worden. Daarnaast wordt er een bezonningsstudie gevraagd aan HBB, waarmee het effect van de schaduwwerking inzichtelijk gemaakt wordt.

Het stedenbouwkundig plan is afgestemd met de ARK. De commissie staat positief tegenover het plan en is akkoord. Het risico van bezwaar en daarmee vertraging tijdens de bestemmingsplanprocedure is voor HBB. HBB gelooft in de meerwaarde van dit plan, en is daarom bereid dit risico te nemen.



*Silhouet Haarlem met de toekomstige hoogteaccenten aan de Gonnetstraat*

## Planning

Startnotitie:

in B&W:	eerste kwartaal 2016
in Cie	tweede kwartaal 2016
Start bestemmingsplan	tweede kwartaal 2016
Ontwerp BP: in B&W	tweede kwartaal 2016
Vaststelling BP: in raad	derde kwartaal 2016
Inwerkingtreding BP:	derde kwartaal 2016

## Participatie en inspraak

HBB heeft omwonenden en geïnteresseerden reeds geïnformeerd over de plannen per brief in mei 2015 en op 12 oktober 2015 tijdens een inloopavond.

Naar aanleiding van de inloopavond, en diverse contacten met omwonenden, concludeert HBB dat er draagvlak is in de omgeving voor deze ontwikkeling. Bij de gemeente is, naar aanleiding van de

informatie door HBB, tot nu toe één bericht binnengekomen van een persoon die bezwaren heeft tegen de hoogteaccenten.

In het verdere proces zal HBB Ontwikkeling B.V. de belanghebbenden informeren op de reguliere momenten tijdens de bestemmingsplanprocedure:

- informatie avond bij gereedkomen en ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan
- terugkoppeling van eventuele zienswijzen
- terugkoppeling van de besluitvorming door de raad

Wanneer het definitief ontwerp van de bouw gereed is, zal HBB dit presenteren aan de omwonenden.

De ruimte voor participatie is beperkt omdat het een ontwikkeling betreft op eigen grond, zonder openbare ruimte en conform het Ruimtelijk-functioneel plan.

Inpraak is mogelijk op de reguliere momenten in de bestemmingsplanprocedure: belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen en eventueel in beroep gaan, en op de reguliere momenten na aanvraag van de omgevingsvergunning: belanghebbenden kunnen bewaar maken en beroep aantekenen.

## Proces

### Rapportage

*Wanneer wordt gerapporteerd aan staf wethouder en raadscommissie?*

Aan de wethouder:

1. De wethouder wordt met een annotatie geïnformeerd, voorafgaand aan besluitvorming door B&W over het vrijgeven van de ontwerpbesluiten voor inspraak.
2. De wethouder wordt met een annotatie geïnformeerd, voorafgaand aan besluitvorming door B&W om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor te leggen.

Aan de cie. Ontwikkeling:

1. De door B&W vastgestelde startnotitie wordt ter informatie naar de commissie gestuurd.
2. Wanneer het B&W besluit het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, wordt dit ter bespreking naar de commissies gestuurd.
3. Het B&W voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt ter bespreking naar de commissies gestuurd.

## Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan Gonnestraat 22 en 26
2. Silhouet Haarlem met toekomstige hoogteaccenten Gonnestraat





