

Collegebesluit

Onderwerp Vaststellen uitgangspunt voor ontwerpproces bouw gymzaal Parklaan aan de Phoenixstraat.	
Nummer	2018/115634
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM / JOS
Auteur	Admiraal, R.
Telefoonnummer	023-5113879
Email	radmiraal@haarlem.nl
Kernboodschap	Basisschool De Kring geeft bewegingsonderwijs in de Beijneshal. Omdat het huurcontract met de Beijneshal mogelijk wordt beëindigd wordt een nieuwe gymzaal aan de Phoenixstraat gebouwd. In de uitwerking zijn er twee varianten mogelijk. Het college stelt de variant als uitgangspunt voor het ontwerpproces vast, waarbij een halfverdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw op de gymzaal wordt gerealiseerd. Extra woningen leveren een toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit en een gewenste verdichting en transformatie van de Gonnetbuurt.
Behandelvoorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst).
Relevante eerdere besluiten	N.v.t.
Besluit College d.d. 3 april 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: De variant als uitgangspunt voor het ontwerpproces vast te stellen, waarbij een halfverdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw op de gymzaal wordt gerealiseerd. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Basisschool De Kring geeft bewegingsonderwijs in de Beijneshal. Omdat het huurcontract met de Beijneshal mogelijk wordt beëindigd vanwege de herontwikkeling van Beresteyn, wordt een nieuwe gymzaal aan de Phoenixstraat gebouwd. Voor de benodigde uren bewegingsonderwijs van de Kring is geen ruimte binnen de bestaande sportaccommodaties in het centrum. Binnen de loopcirkel van deze school is geen locatie voor een sporthal in combinatie met verenigingssport. Om deze reden is besloten tot de bouw van een nieuwe gymzaal aan de Phoenixstraat.

In de uitwerking zijn er twee varianten mogelijk: realisatie van een gymzaal op maaiveld of een half-verdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw bovenop de gymzaal.

Het college stelt de variant als uitgangspunt voor het ontwerpproces vast, waarbij een half-verdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw op de gymzaal wordt gerealiseerd. Extra woningen leveren namelijk een toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit en een gewenste verdichting en transformatie van de Gonnetbuurt.

2. Besluitpunten college

1. Het college besluit de variant als uitgangspunt voor het ontwerpproces vast te stellen, waarbij een half-verdiepte gymzaal in combinatie met woningbouw op de gymzaal wordt gerealiseerd.

3. Beoogd resultaat

Voor de sloop van de Beijneshal dient de nieuwe gymzaal te zijn gerealiseerd. De zes tot acht toe te voegen woningen zijn daarbij van meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit, de gewenste stedelijke verdichting en de transformatie tot een meer gemengde Gonnetbuurt.

4. Argumenten

De verdiepte gymzaal biedt een betere ruimtelijke kwaliteit

Om woningen mogelijk te maken wordt de gymzaal half-verdiept aangelegd. Hiermee wordt voorkomen dat de burens tegen een hoge blinde muur aankijken. Doordat de woningen terug liggen ten opzichte van de aan de tuinen grenzende gymzaal, kan inkijk worden voorkomen. Het toevoegen van woningen heeft geen invloed op het vloeroppervlak van de gymzaal.

Toevoegen van woningen sluit aan op de woonvisie Haarlem 2017-2020

Het realiseren van woningen is een kans om te voorzien in (sociale huur) woningen in de binnenstad en daarmee de woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017) te volgen.

De plannen sluiten aan bij de ambities van het Masterplan Spoorzone

Toevoegen van woningen sluit aan op het Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o. (2007), gebaseerd op het Structuurplan 2020 en Masterplan Spoorzone. Beide plannen hebben als uitgangspunt, om het gebied te transformeren naar een gemengd binnenstedelijk gebied met dezelfde mate van functiemening als in het centrum.

2018/115634

Vaststellen uitgangspunt voor ontwerpproces bouw gymzaal Parklaan aan de Phoenixstraat.

Woningen bieden een toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit

Door woningen toe te voegen wordt de hoek van de Parklaan en de Phoenixstraat levendiger dan wanneer er alleen een gymzaal gebouwd zou worden. De toekomstige bewoners zorgen voor meer sociale interactie en veiligheid, en meer beweging op straat. Het Ripperdablok, waarvan de gymzaal onderdeel wordt, krijgt een aantrekkelijke en hoge gevel die aansluit in massa en afwerkingsniveau op de herenhuizen van het Ripperdablok en de Parklaan.

De variant is financieel haalbaar

De businesscase voor de variant van een halfverdiepte gymzaal in combinatie met woningen is positief. Zonder toevoeging van (zes tot acht) woningen zijn er geen middelen beschikbaar om de gymzaal half-verdiept aan te leggen.

5. Risico's en kanttekeningen

Dit project vraagt om een intensief overleg met de buurt

Omwonenden hebben bezwaar aangekondigd tegen de plannen voor een gymzaal in combinatie met woningbouw, omdat zij vrezen voor aantasting van het groen, hun privacy en de bezonning. De ruimtelijke inpassing en de uitwerking van het ontwerp vragen om intensief overleg met de buurt.

Een gymzaal past binnen het bestemmingsplan, woningen niet

Bebouwing in combinatie met woningen vereist aanpassing van het bestemmingsplan om dit mogelijk te maken. Hiervoor is een langere procedure nodig dan alleen een gymzaal.

De Beyneshal maakt onderdeel uit van een beoogde herontwikkeling

De huidige locatie voor het bewegingsonderwijs van De Kring maakt onderdeel uit van de beoogde herontwikkeling van Beresteyn. De eigenaar heeft aangegeven dat het gebruik als gymzaal vervalt zodra de herontwikkeling van het complex van start gaat. De gemeente is in gesprek met de eigenaar over deze herontwikkeling.

6. Uitvoering

Na vaststelling van deze nota wordt een participatietraject met de belanghebbenden ingezet. Voor de uitwerking zijn verschillende scenario's denkbaar. Om de risico's op vertraging te beperken kan worden ingezet op de realisatie van een gymzaal die later te bebouwen is met woningen. Afhankelijk van het gekozen scenario volgt oplevering van de gymzaal in 2019 of in 2020.

7. Bijlagen

1. Startnotitie Gymzaal Parklaan