

# Startnotitie

**Onderwerp:**                **Bouw gymzaal Parklaan aan de Gonnetstraat**

**Datum:**                    **28 maart 2018**

## **1. Aanleiding**

Basisschool De Kring geeft bewegingsonderwijs in de Beijneshal. Omdat het huurcontract met de Beijneshal naar verwachting 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 Gonnetstraat.

Toen duidelijk werd dat het rioolgemaal tegenover de Basisschool De Kring aan vervanging toe was is vanuit het oogpunt van 'ruimtelijke winst' en 'werk met werk maken' voorgesteld om de bouw van de gymzaal en het nieuwe rioolgemaal te combineren.

In eerste aanleg was binnen het project een nieuwe gymzaal bovenop het rioolgemaal gepland. Vanuit het uitgangspunt om zuinig met de beschikbare grond om te gaan is geadviseerd op die manier de open hoek van Parklaan met de Phoenixstraat dicht te zetten. Conform het Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o. (2007/197690) voorziet het plan in een representatieve entree naar de Parklaan en het afzomen van het Rippardablok met duidelijke voorkanten. Een ingreep die ervoor zorgt dat de huidige rommelige omgeving en verbrokkelde structuur straks beter aansluit op de rest van Nieuwstad, in stedenbouwkundige zin maar ook in de zin van functiemenging. Een gymzaal bovenop het rioolgemaal zou daarvoor een goede oplossing zijn voor het afzomen van het bouwblok en door aan te sluiten op de hoogwaardige randen op de Parklaan. In het Bestemmingsplan Nieuwstad (2012) is deze oplossing mogelijk gemaakt.



**Figuur 1 - Luchtfoto van het Rippardablok**

Bij presentatie van deze plannen aan de buurt in 2015 ontstond onrust over het 12.5 meter hoge bouwvolume (5.5 meter rioolgemaal plus 7 meter gymzaal) over de volle diepte van de kavel. Er kon evenwel niet langer worden gewacht met vervanging van het gemaal vanwege de slechte staat van onderhoud en klachten over stankoverlast. In 2015 is binnen het project besloten voorlopig af te zien van een gymzaal, maar wel vaart te maken met de vervanging van het gemaal. De constructie van het nieuwe gemaal is dusdanig uitgevoerd dat naderhand nog altijd boven het rioolgemaal gebouwd kan worden. Het rioolgemaal wordt nu vernieuwd, de werkzaamheden duren tot de zomer van 2018.

Het huidige voorstel is om op het perceel naast het gemaal de nieuwe gymzaal te realiseren. Opnieuw is door de direct omwonenden bezwaar geuit vanwege het volume. Daarom is in 2016 onderzocht of het mogelijk is om de gymzaal verdiept aan te leggen. De verdiepte aanleg brengt hoge kosten met zich mee en is financieel alleen mogelijk als er bovenop de gymzaal woningen gebouwd zouden worden.



**Figuur 2 - Kaart van de voorziene bouwlocatie van de gymzaal**

Het perceel is verdeeld in twee afzonderlijke delen zodat de gymzaal en het rioolgemaal behandeld worden als twee losstaande projecten. In deze startnotitie wordt er ingezoomd op het deel naast (ten noorden van) het rioolgemaal.

Vanuit de verdichtingsopgave blijft het de wens om ook bebouwing te realiseren bovenop het rioolgemaal (zie bijlage 2 en bijlage 3 voor de varianten studie voor woningen boven het rioolgemaal en de gymzaal). Daarnaast wordt de keus voor woningen op deze plek door verschillende beleidstukken ondersteund. Met name het Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetsstraat e.o.(2007), gebaseerd op het Structuurplan 2020 en Masterplan Spoorzone, heeft als uitgangspunt het gebied te transformeren naar een binnenstedelijk gebied waarin dezelfde mate van functiemening te zien is als het centrum. 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 randvoorwaarden voor de uitwerking voor het bouwplan volgen uit beleidstukken zoals het bestemmingsplan, beschermd stadsgezicht en de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Voor een uitwerking van alle uitgangspunten en randvoorwaarden wordt er verwezen naar bijlage 2.

## **2. Doel**

Realiseren van een nieuwe gymzaal voor basisschool De Kring. Aanleg hiervan is bestemmingsplantechnisch mogelijk.

De bouw van woningen bovenop de gymzaal zorgt voor verdichting en transformatie van de Gonnetbuurt. Voor realisatie van de woningen dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

## **3. Resultaat**

Voor de sloop van de Beijneshal dient de nieuwe gymzaal te zijn gerealiseerd. De extra woningen zijn van toegevoegde waarde voor de ruimtelijke kwaliteit van de buurt.

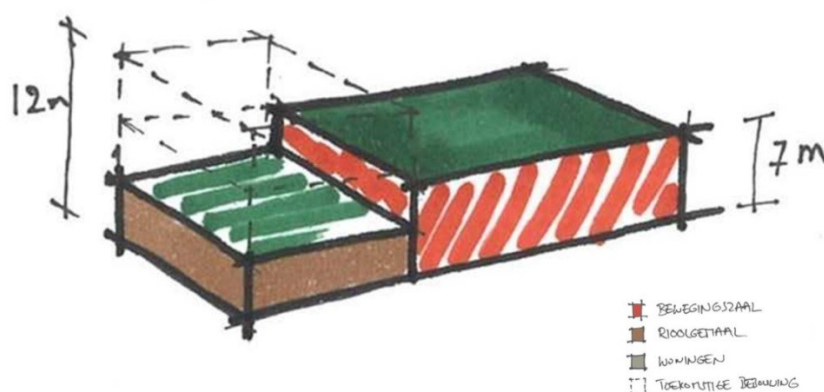
Het toevoegen van woningen is een kans kwaliteit toe te voegen aan de stad en aan de buurt. Het centrum heeft profijt van de extra (betaalbare) woningen die worden toegevoegd en de buurt vindt aansluiting met het binnenstedelijke karakter. Door woningen toe te voegen op deze plek, wordt de hoek van de Parklaan en de Phoenixstraat aantrekkelijker dan wanneer er alleen een gymzaal gebouwd zou worden; er zijn ogen op straat vanuit de woningen en er komt meer beweging op straat. Het Ripperdablok krijgt een aantrekkelijke en hoge gevel die aansluit in massa en afwerkingsniveau op de rest van de hoogwaardige randen van het Ripperdablok en Parklaan. Het bouwplan voor de gymzaal en woningen, neemt de bestaande bebouwing in vorm en massa, aan het Ripperdapark en de Parklaan over en draagt bij aan een representatieve entree van de Parklaan. Daarnaast vormt het bouwplan van de gymzaal met woningen een belangrijke schakel tussen de bebouwingsvormen van de binnenstad en van de Gonnetstraat, dat wil zeggen dat het bouwplan aansluit in massa en afwerkingsniveau van het Ripperdablok, maar tegelijkertijd ook de nieuwe ontwikkelingen van de Gonnetbuurt aankondigt. De gymzaal met woningen kan een eigentijds karakter krijgen.

## **4. Probleemstelling**

In de uitwerking zijn er twee varianten mogelijk. Het college legt beide varianten voor aan de raad zodat zij een gedragen keuze kan maken welke variant het uitgangspunt wordt voor het ontwerpproces.

## 5. Varianten

Variant: Gymzaal op maaiveld met een hoogte van 7 meter (binnenmaat)



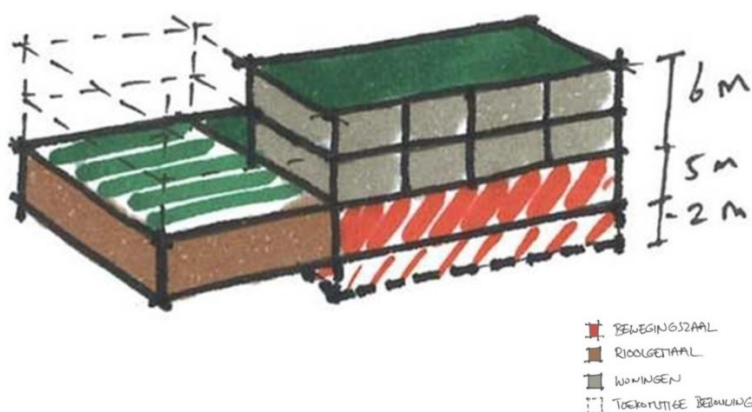
Figuur 3 - Gymzaal op maaiveld zonder woningen (7 meter binnenmaat)

Het huidig beschikbaar gesteld budget voor realisatie dekt deze variant en is als volgt onderbouwd:

| Activiteit                                          | Prognose           |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Realisatie “nul”-variant vloeroppervlak 252 m2      | € 661.020,=        |
| Inrichting en toestellen                            | € 50.000,=         |
| VTU en onvoorzien                                   | € 93.980,=         |
| Meerkosten realisatie binnenstedelijke omgeving     | € 80.000,=         |
| Meerkosten realisatie vloeroppervlak 286 m2         | € 23.000,=         |
| Meerkosten extra berging faciliteren turnvereniging | € 52.000,=         |
| <b>TOTALE KOSTEN</b>                                | <b>€ 960.000,=</b> |

De lasten worden gedekt uit IP.77.01.

Variant: Verdiepte gymzaal met woningen daar bovenop met een hoogte van circa 11.5 meter



**Figuur 4 - Verdiepte gymzaal met woningen (7 meter binnenmaat)**

Met de woningen boven de verdiepte gymzaal wordt er gezocht naar aansluiting in massa en afwerkingsniveau met de rest van het Ripperdablok. Woningen boven de gymzaal biedt tevens een kans de gymzaal met een beperkt bouwbudget, meer ontwerpqualiteit te geven. Bij deze variant zullen de technische mogelijkheden ook moeten worden onderzocht om de geluidsoverlast van de bewoners te beperken.

Het huidig beschikbaar gesteld budget is onvoldoende om deze variant te realiseren. Een bussinesscase is opgesteld voor deze variant. In het huidig budget voor realisatie is al rekening gehouden met een verdiepte aanleg van de gymzaal, maar niet met alle verdere bijkomende kosten voor de voorbereiding en realisatie van woningbouw. Als gekozen wordt voor deze variant dient een GREX te worden geopend. De geprognoseerde kosten voor variant 2 zijn als volgt opgebouwd:

| Activiteit                                          | Prognose             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Realisatie “nul”-variant vloeroppervlak 252 m2      | € 661.020,=          |
| Inrichting en toestellen                            | € 50.000,=           |
| VTU en onvoorzien                                   | € 200.000,=          |
| Meerkosten realisatie binnenstedelijke omgeving     | € 80.000,=           |
| Meerkosten realisatie vloeroppervlak 286 m2         | € 23.000,=           |
| Meerkosten extra berging faciliteren turnvereniging | € 52.000,=           |
| Meerkosten verdiepte aanleg gymzaal                 | € 125.000,=          |
| Plankosten woningbouw                               | € 60.000,=           |
| <b>TOTALE KOSTEN</b>                                | <b>€ 1.251.020,=</b> |

## **6. Uitgangspunten en randvoorwaarden**

1. Bestemmingsplan Nieuwstad (2012)
2. Beschermd stadsgezicht
3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
4. Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017)
5. Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen (2015)
6. Bodemonderzoek
7. Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
8. Masterplan Spoorzone (2004)
9. Structuurplan 2020 (2005)
10. Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o.(2007)
11. Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

De hierboven genoemde beleidsstukken zijn van toepassing op deze plek. In bijlage 2 zijn uitgangspunten en randvoorwaarden uit de beleidstukken gedestilleerd die relevant zijn voor deze plek. In bijlage 3 is er een vertaling van het beleid naar een massastudie gemaakt voor bebouwing op het rioolgemaal en woningen op een verdiepte gymzaal. De vertaling van het vigerend beleid heeft geleid tot een voorkeursvariant.

Gezien de ligging van de bouwlocatie, geplande transformatie van de buurt en gebrek aan ruimte in het centrum om woningen te realiseren, verdient de variant voor een verdiepte gymzaal met woningen de voorkeur. Dit geldt tevens voor de bouw mogelijkheden bovenop het rioolgemaal, waar het bovengenoemde beleid ook van toepassing is. Het gewenste eindbeeld is bouwmassa te realiseren bovenop het rioolgemaal om zo het de hoek van het Ripperdablok af te maken. Hier spreken we van bouwmassa, omdat woningen niet mogelijk zijn in verband met eerder gemaakte afspraken met het Hoogheemraadschap van Rijnland. Andere functies, naast woonfuncties, zijn hier wel denkbaar zodat het gewenste eindbeeld voor het Ripperdablok wel behaald kan worden.

## **7. Risicoanalyse**

- Procedurele risico's
- Overlast van de bouwwerkzaamheden
- Onvoldoende draagvlak
- Financiële risico's
- Realisatie

### *Procedureel*

Bebouwing in combinatie met woningen vereist aanpassing van het bestemmingsplan. Dit kost tijd en vereist draagvlak. Als gekozen wordt voor toevoegen van woningen, dan is het zeer waarschijnlijk dat er bezwaren worden ingediend. Afgelopen periode is getracht samen met de bewoners oplossingsrichtingen te bedenken waarmee de toevoeging van woningen aanvaardbaar zou worden. Uitgangspunt was dat de woningbouw geen onevenredige aantasting mocht opleveren voor o.a. bezonning en privacy.

### *Overlast*

Bij de huidige werkzaamheden aan het rioolgemaal aan de Parklaan wordt door de bewoners veel overlast ervaren. De omwonenden maken zich zorgen over de bouwwerkzaamheden voor de gymzaal. Bewoners vrezen bouwoverlast, gezien de ervaringen met het rioolgemaal. Daarom moet het proces zorgvuldig worden vormgegeven. Daarbij kan gekozen worden voor toepassing van trillingsarme bouwtechnieken. Ook verwacht men overlast van het gebruik van de gymzaal, zoals geluidsoverlast en toenemend fiets- en autoverkeer naar de gymzaal.

### *Draagvlak.*

De omwonenden hebben uitgesproken geen bezwaar te hebben tegen aanleg van een gymzaal op maaiveld niveau zonder extra woningen. Wel hebben de bewoners bezwaar aangekondigd tegen de plannen voor een gymzaal in combinatie met woningbouw.

In een ateliersessie met de bewoners zijn er vele onderwerpen besproken zoals groen, privacy bezonning en ook het proces. De bewoners hebben uitgesproken teleurgesteld te zijn dat de bestaande bomen zijn weggehaald op de voorziene bouwlocatie en de bewoners hebben hun zorgen geuit dat bebouwing op de hoek nog meer zal leiden tot een versteende Gonnetstraat.

De bewoners willen graag meer groen terug zien hun leefomgeving. Daarnaast willen de bewoners dat de ontwikkeling van het rioolgemaal en de gymzaal geen precedent zullen vormen voor de rest van het Rippardablok, dit heeft vooral betrekking op de bouwhoogte omdat de bouwvlakken van het noordoosten van het Rippardablok een maximale bouwhoogte hebben van 7 meter. Verder staan de bewoners positief tegenover het ontwikkelen van het gehele Gonnetgebied en willen graag daarin constructief samenwerken.

### *Financieel*

Tot nu toe is gekeken naar de kosten van het realiseren van een gymzaal op maaiveld. Ook is er een businesscase opgesteld voor de verdiepte gymzaal naast het rioolgemaal met woningbouw.

Afhankelijk van de doorlooptijd van procedures kan een scenario zijn, dat eerst de gymzaal verdiept wordt aangelegd en pas later de woningen er bovenop gebouwd worden. In het investeringsplan is bij het budget voor realisatie al rekening gehouden met een voorinvestering van €125.000,- voor het verdiept aanleggen van de gymzaal. Risico is dat dit bedrag niet wordt terug verdiend als de woningen niet worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld omdat de plannen worden terug getrokken omdat er bestuurlijk of bij bewoners onvoldoende draagvlak is. Of dat de GREX niet sluitend te maken is en het plan financieel niet haalbaar blijkt.

Tijdens de realisatie zijn er financiële risico's bijvoorbeeld omdat er een bodemsanering noodzakelijk blijkt of extra technische maatregelen om het werk te kunnen realiseren vanwege omgevingspecifieke omstandigheden (o.a. omliggende bebouwing).

## **8. Proces**

### Gymzaal op maaiveld

Besluitvorming door B&W:

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| 1. Startnotitie    | - mrt 2018 |
| 2. VO / DO Gymzaal | - aug 2018 |

Aan de commissie en/of raad:

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 3. Startnotitie (ter info)    | - apr 2018 |
| 4. VO / DO Gymzaal (ter info) | - okt 2018 |

### Verdiepte aanleg gymzaal in combinatie met woningbouw er bovenop

Aan de commissie en/of raad:

- |                               |            |
|-------------------------------|------------|
| 1. Startnotitie (ter info)    | - mrt 2018 |
| 2. VO / DO Gymzaal (ter info) | - mrt 2019 |

## **9. Participatie en inspraak**

### Variant: gymzaal op maaiveld

Als onderdeel van de participatie worden omwonenden gevraagd om mee te denken over de uitstraling van de gevelzijde die grenst aan de particuliere tuinen.

### Variant: verdiepte aanleg gymzaal in combinatie met woningbouw er bovenop

Als onderdeel van de participatie worden ontwerpateliers georganiseerd waarbij direct omwonenden gevraagd wordt mee te denken over het totaalontwerp van de gymzaal en woningen. Daarbij wordt ook de mogelijkheid tot realisatie van dakgroen meegenomen.

Na gereedkomen van het Voorlopig Ontwerp volgt inspraak.

## **10. Planning en uitvoering**

### Variant: gymzaal op maaiveld

Najaar 2018 wordt het ontwerp voor de gymzaal afgerond en vastgesteld. In dit proces wordt er een beperkte participatie verwacht en kan er alleen worden mee gedacht over hoe de achtergevel van de gymzaal eruit komt te zien. Eind 2018 volgt de aanbesteding en de realisatie start in 2019. De oplevering van de gymzaal staat gepland eind 2019.

### Variant: verdiepte aanleg gymzaal in combinatie met woningbouw er bovenop

Bij de keuze voor woningbouw wordt het bouwproces langer. Wanneer er wordt gekozen voor woningen boven de gymzaal, moet er een uitgebreide participatie proces worden ingezet met bewoners. Voor de verdere uitwerking zijn er verschillende scenario's.

Een mogelijkheid is om de gymzaal en woningen in één bouwstroom te realiseren. Ontwerp en realisatie van de gymzaal en woningen wordt dan in één aanbesteed. Omdat dit ook een langer proces betreft, is het mogelijk dat er een tijdelijke gymvoorziening voor de leerlingen van de Kring moet worden geregeld. De realisatie van de gymzaal met woningen zal rond eind 2020 gereed zijn.

Een andere mogelijkheid is om de opgave in twee bouwstromen te realiseren. Eerst de gymzaal realiseren en nadien de woningen er op bouwen. Dan moet bij de bouw van de gymzaal alvast wel constructief met toekomstig woningbouw rekening worden gehouden. Voordeel is dat de procedures rondom de bouw van woningen niet leidend zijn voor de bouw van de gymzaal en eventueel een tijdelijke gymvoorziening voor de leerlingen van de Kring niet hoeft te worden geregeld. Binnen dit scenario kan de oplevering ook in 2019 worden opgeleverd.

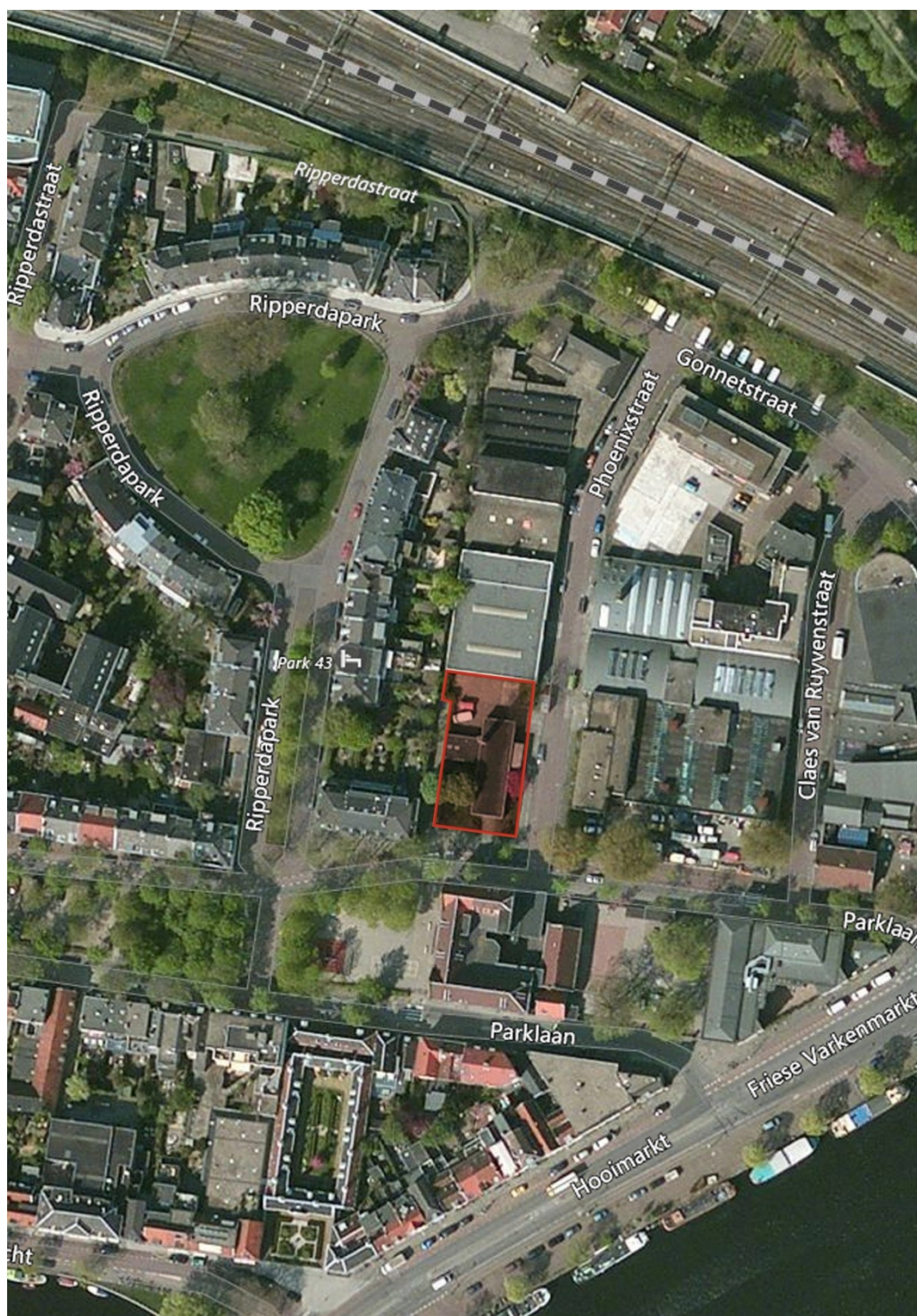
## **11. Bijlagen**

Bijlage 1 - Luchtfoto van de voorziene bouwlocatie

Bijlage 2 - Vigerend beleid

Bijlage 3 - Voorkeursvariant

Bijlage 1 – Luchtfoto van de voorziene bouwlocatie

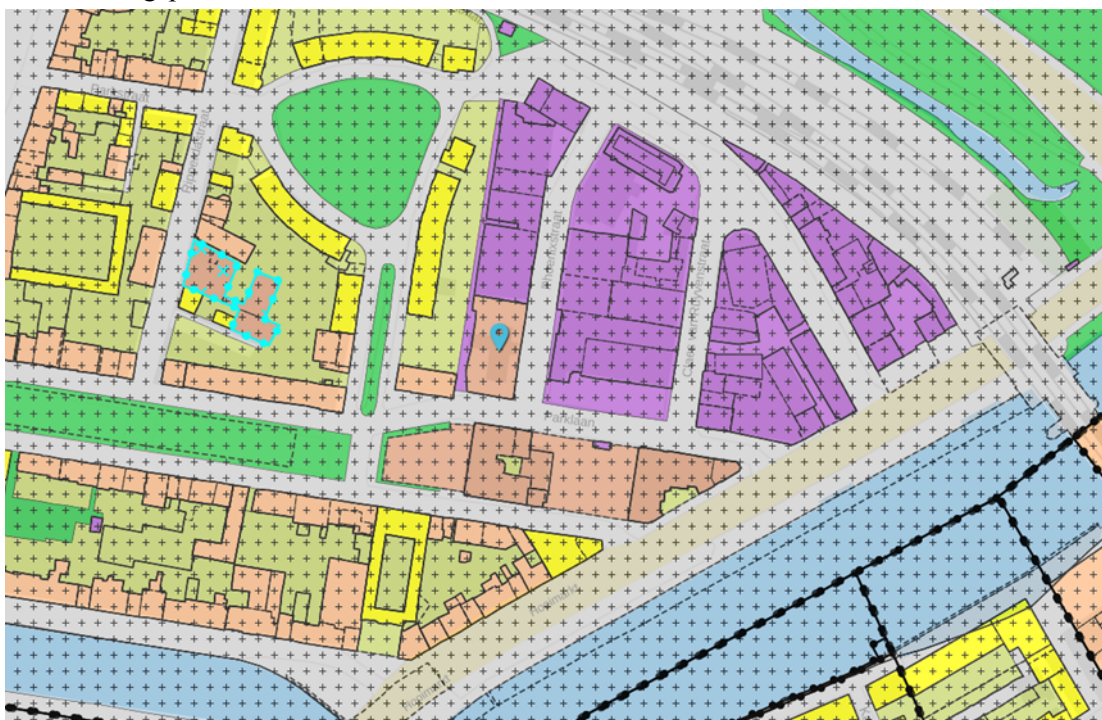


## Bijlage 2 – Vigerend beleid

1. Bestemmingsplan Nieuwstad (2012)
2. Beschermd stadsgezicht
3. Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
4. Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017)
5. Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen (2015)
6. Bodemonderzoek
7. Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)
8. Masterplan Spoorzone (2004)
9. Structuurplan 2020 (2005)
10. Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o.(2007)
11. Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw

### 5.1 Bestemmingsplan Nieuwstad (2012)

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 1 november 2012. De maximale bouwhoogte voor het perceel is 13 meter. De bouw van een gymzaal zonder woningen is binnen het bestemmingsplan mogelijk. Een combinatie met woningbouw is qua functie strijdig met het bestemmingsplan.



Figuur 5 - Bestemmingsplankaart

### 5.2 Beschermd stadsgezicht

De locatie ligt binnen beschermd stadsgezicht. Op grond van deze aanwijzing wordt een cultuur-historische analyse gemaakt. De aanbevelingen en randvoorwaarden uit de analyse bieden een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen.

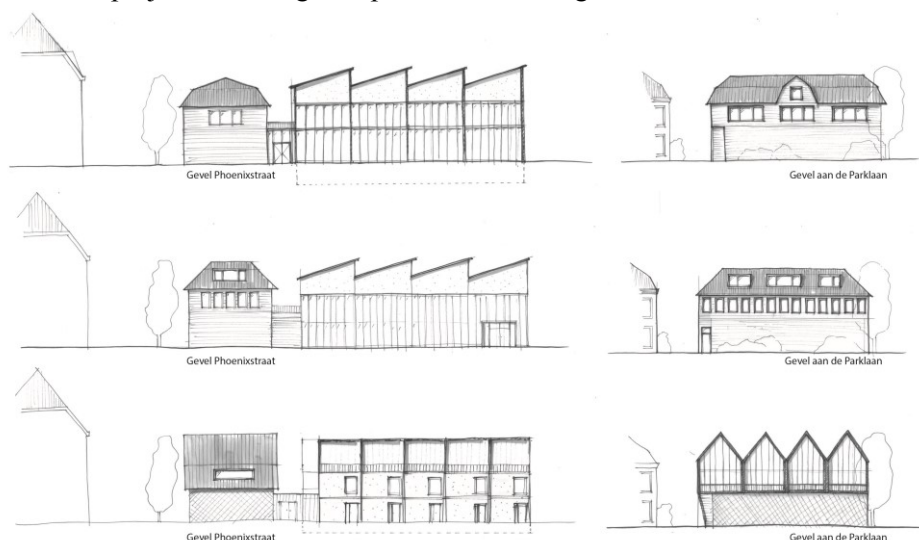
De voorziene bouwlocatie ligt in een gebied waar al door de jaren heen de historische structuur ingrijpend gewijzigd is. In dit bedrijfsgebied is de aanduiding ‘beschermd stadgezicht’ van marginale betekenis, maar ligt de nadruk op de nog aanwezige elementen van de oorspronkelijke structuur en op de relatie met het omliggende gebied, waarbij de bouwhoogte en ruimtelijke opbouw op de aansluitpunten met de omgeving van belang zijn.

### 5.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)

Deze nota vormt een belangrijk toetsingskader voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste eisen uit de Nota Ruimtelijk Kwaliteit waar het bouwwerk op deze plek aan moet voldoen zijn:

- Stedenbouwkundig patroon van de bebouwing in aaneengesloten gevelwanden direct in de rooilijn wordt gehandhaafd
- Ieder pand heeft een eigen karakter, individueel karakter, afwijkend van de buurpanden, maar passend binnen de gevelwand als geheel
- Bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte en heeft de voordeur op straatniveau en wordt niet fysiek of visueel afgesloten van zijn omgeving
- Een ingreep in de bebouwing past binnen de maat- en schaalverhoudingen van de gevel en de gevelwand als geheel.
- Nieuwbouw kan een eigen, individueel karakter hebben, afwijkend van buurpanden, mits van bijzondere architectonische ontwerp kwaliteit.
- Driedeling toepassen in gevelopbouw: basement, middeldeel en gevelreiniging zoals een kap, lijst of overstek.

Voor het project worden geen aparte criteria vastgesteld.



**Figuur 6 - Mogelijke invulling woningen boven gymzaal en massa boven het rioolgemeaal**

#### 5.4 *Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017)*

Tot en met 2025 is de ambitie 7.500 extra woningen te realiseren in Haarlem, waarvan 1.900 sociale huurwoningen. Aan de westkant van Haarlem, waar het centrum onderdeel van is, zijn 1.200 sociale woningen gepland.

In de binnenstad zijn maar weinig bouwlocaties beschikbaar. Waar zulke locaties zich aandienen is zorgvuldigheid en precisie vereist. Het toevoegen van nieuwbouw in de binnenstad is maatwerk. Voor corporaties zijn de ontwikkelmogelijkheden in de binnenstad beperkt omdat hier scherpe eisen worden gesteld aan de vormgeving en materialisatie. Daarnaast speelt de kleinschaligheid een rol in de (financiële) uitvoerbaarheid van projecten.

De doelgroep voor de beoogde woningen staat niet vast, maar de voorkeur gaat uit naar een woningaanbod voor eenpersoonshuishouden. De maat van de woning is passend bij deze doelgroep, maar deze doelgroep is ook passend bij de herontwikkeling van de Gonnetbuurt. Er is een groei van eenpersoonshuishouden en de vraag naar kleinere woningen wordt groter. Daarnaast zijn woningen voor mensen met een zorgbehoefte denkbaar omdat er in het centrum de komende jaren naar verwachting 780 huishoudens zullen doorverhuizen naar voor hen geschikte locaties.

Met dit project kunnen er 8 studiowoningen worden toegevoegd van circa 52,5 m<sup>2</sup> of 4 woningen van circa 105 m<sup>2</sup>. Bij de woonvisie heeft de gemeenteraad bij motie vastgelegd dat bij toekomstige nieuwbouwprojecten energieneutraliteit en aardgasloosheid als eis wordt opgenomen. Bij projecten waarbij aardgasloosheid door fysieke redenen niet haalbaar is, wordt energieneutraliteit als eis opgenomen.

#### 5.5 *Parkeervisie en Beleidsregels parkeernormen (2015)*

Toekomstige bewoners kunnen geen aanspraak maken op een parkeervergunning en moeten aantonen dat ze zelf een parkeervoorziening regelen.

#### 5.6 *Bodemonderzoek*

De locatie ligt in zone 1 van de bodemkwaliteitskaart van Haarlem waar in de bovengrond o.a. gemiddeld matig verontreinigd is met lood en waar de ondergrond gemiddeld licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en PAK. Uit het bodemonderzoek voor de realisatie van rioolgemaal blijkt dat de bovengrond matig, tot sterk verontreinigd is door bodemvreemde bijmengingen en door verhoogde achtergrondwaarden. De uitkomst van het onderzoek is ook van toepassing op de voorziene locatie van de gymzaal, maar voor een omgevingsvergunning is voor de exacte bouwlocatie een milieutechnisch bodemonderzoek vereist. Vrijkomende grond dient in depot gezet te worden en afhankelijk van de analyseresultaten zal deze grond afgevoerd of gereinigd moeten worden.

De voorziene bouwlocatie ligt niet in een risicogebied NGE (niet gesprongen explosieven).

#### 5.7 *Structuurvisie Openbare Ruimte (2017)*

De locatie maakt onderdeel uit van de binnenstad, het voetgangers domein waar andere modaliteiten te gast zijn. De openbare ruimte wordt dan ook zo ingericht dat het een aangename omgeving is voor voetgangers. Uitgangspunt is dat het parkeren, van auto en fiets niet op de openbare ruimte wordt afgewend. Daarnaast zijn de hoofdkeuzes ten aanzien van de openbare ruimte van kracht.

### 5.8 Masterplan Spoorzone (2004)

Uit het vastgestelde masterplan komt naar voren dat het gebied Gonnetstraat en omgeving intensieve stedelijke ontwikkeling waar de ambitie is om het oude bedrijventerrein te herontwikkelen tot een gemengd binnenstedelijk gebied.

### 5.9 Structuurplan 2020 (2005)

Het vastgestelde structuurplan stelt vast dat de Gonnetstraat een 'Centrum Stedelijk Gebied' aanduiding heeft gekregen. Dit houdt in dat dezelfde mate van functiemenging en vergelijkbare intensiteit van diverse functies die we in het centrum zien, wordt gestimuleerd.

### 5.10 Ruimtelijk Functioneel Plan Gonnetstraat e.o.(2007)

In 2007 is een Ruimtelijk Functioneel Plan vastgesteld voor de Gonnetstraat. Dit plan borduurt voort op de uitspraken die zijn gedaan in het Structuurplan 2020 en Masterplan Spoorzone (2004). Vanuit het opgestelde Ruimtelijk Functioneel Plan ligt de voorziene bouwlocatie in een deelgebied wat volledig wordt getransformeerd.

De voorziene bouwlocatie maakt onderdeel uit van een bouwblok waar aan de westzijde 19<sup>e</sup> -eeuwse bebouwing is gerealiseerd, en aan de oostzijde bedrijfshallen zijn gelegen die voor het industriële karakter zorgen van de Phoenixstraat. In het Ruimtelijk Functioneel Plan wordt voorgesteld de bouwblokken structuur terug te brengen. Dit houdt in dat het onderhavige blok wordt afgezoomd met bebouwing met vergelijkbare bouwhoogte en -diepte als de bestaande bebouwing aan de westkant, het Ripperdapark. Ook in het Ruimtelijk Functioneel Plan is het toevoegen van extra woningen op deze locatie gewenst.



**Figuur 7 - Afzomen van het Ripperdablock (Ruimtelijk Functioneel Plan)**



**Figuur 8 - Oostzijde Ripperdablock**



**Figuur 9 - Westzijde Ripperdablock**

### *5.11 Beleidsnota Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw*

Vanuit de praktijkrichtlijnen Duurzame Stedenbouw met betrekking op projecten van deze schaal, zoals een gymzaal met de voorgestelde woningbouw, is het zaak dat er intensief gebruik wordt gemaakt van de beschikbare ruimte. Voor binnenstedelijke historische stadskernen is een intensieve benutting van ruimte, veel verharding, groen (vooral in de vorm van bomen in de verharding), behoud, een versterking van binnenstedelijke kwaliteiten. Verder moet er in het ontwerp aandacht zijn voor:

- Functiemenging en meervoudig ruimtegebruik: hoge mate van functiemenging, stedelijke voorzieningen, multifunctioneel en flexibel gebruik van de gebouwen.
- Energie: compacte setting van woningen, kantoren en voorzieningen
- Leefbaarheid: wonen in de binnenstad is kiezen voor stedelijkheid en drukte. In dit milieu bevinden vele (boven-) woningen zich dan ook langs drukkere wegen en winkelstraten.

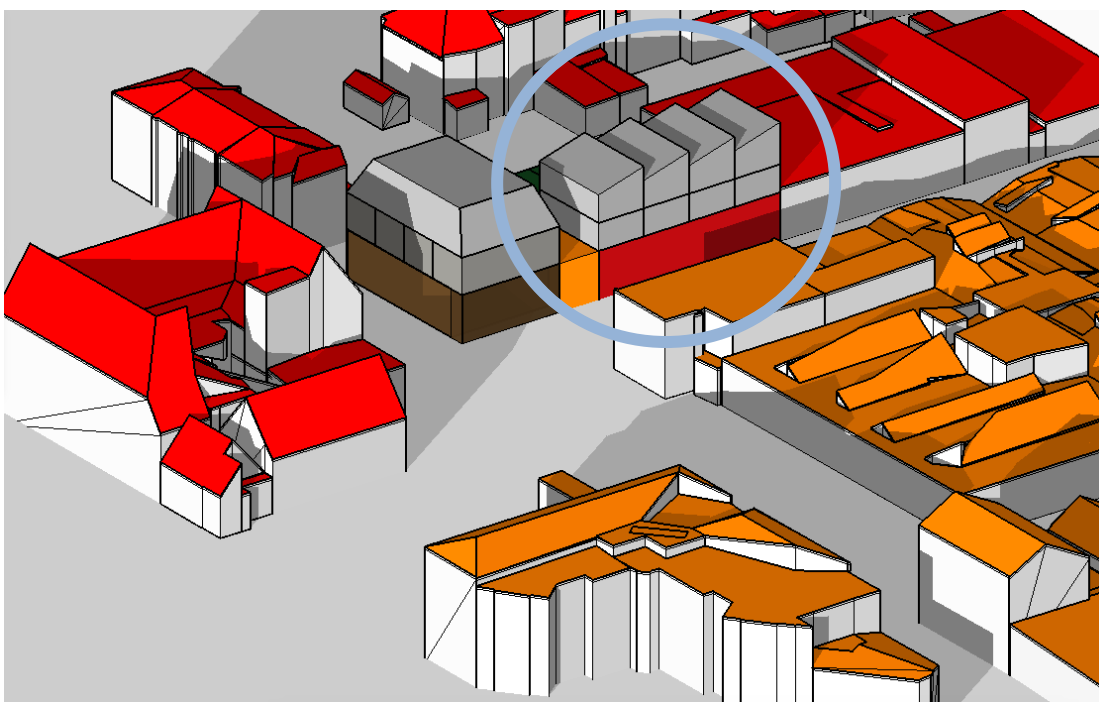
Uitgangspunt is een fietsparkeeroplossing op eigen terrein in het ontwerp. Verwacht wordt dat ook sportverenigingen gebruik zullen gaan maken van de gymzaal.

Plannen in het kader van Duurzame Stedenbouw moeten ook bijdragen aan het voorkomen van wateroverlast. Dit kan in dit geval door vertragingsmaatregelen zoals grasdaken en infiltratie van hemelwater in de bodem.

Daarnaast moeten bouwplannen voldoen aan flexibel bouwen, energiebesparing en toepassen van duurzame energie, bijdrage aan een gezonde leefomgeving binnen het gebouw en in de omgeving, en bouwwerken moeten een lange levensduur hebben.

### Bijlage 3 –Voorkeursvariant (massastudie voor het hele perceel)

Naar aanleiding van de woningbouwopgave en de wens voor een verdiepte aanleg van de gymzaal, is er een massastudie verricht voor dit perceel. Er is gekeken naar woningen bovenop de verdiepte gymzaal en naar bebouwing bovenop het rioolgemaal. Dit heeft geleid tot verschillende ontwerpvarianten waar een voorkeursvariant uit is gekomen. De voorkeursvariant is tevens een ruimtelijke vertaling van het vigerend beleid.



**Figuur 10 - Voorkeursvariant voor een studie massa bovenop een verdiepte gymzaal (rechts) en rioolgemaal (links). Omcirkeld de het gedeelte van het perceel met de voorgestelde verdiepte gymzaal met woningen.**

Vanuit de verdichtingsopgave is het wenselijk zoveel mogelijk woningen te realiseren op deze locatie. Door de bebouwing zo voor te stellen wordt het Ripperdablok afgezoomd en sluit de bebouwing aan de bestaande gevelrooilijn van de Phoenixstraat. De gymzaal met woningen en massa ter plaatse van het rioolgemaal worden twee individualistische panden met elk een eigen karakter. Ze zouden zelfs nog in verdiepingshoogtes van elkaar kunnen verspringen. De twee massa's worden afgedekt met een kap. Voorwaarde is dat de uitwerking van de massa aansluit op de bestaande bebouwing in schaal, vorm en niveau van afwerking en dat het past in het binnenstedelijke karakter van Nieuwstad. De gymzaal en ontsluiting van de woningen worden ontsloten vanaf de Phoenixstraat. Idealiter krijgt de voorziene bouwmassa aan de Phoenixstraat een hoge plint. Massa boven het rioolgemaal is gewenst. Idealiter worden boven het rioolgemaal t.z.t. woningen gepland, maar een maatschappelijke functie is, gezien de functie van het rioolgemaal, waarschijnlijker. Opslag en fietsenberging kunnen vanuit de steeg worden opgelost.