

## Aantal woningen locatie Gemeentewerf

### Inleiding

Geconstateerd kan worden dat in de laatste jaren herhaaldelijk is gebleken hoe moeilijk het is voor gemeente, ontwikkelaars en bewonersplatform Piushaven (BPP) om het eens te worden over de aantallen te realiseren woningen.

Ontwikkelaars en gemeente hebben een privaatrechtelijke verbintenis middels de raamovereenkomst (2005) die past binnen de kaders vastgesteld door de raad. In de raamovereenkomst is het programma voor de diverse deellocaties op grote lijnen vastgelegd, gebaseerd op de ontwerpstudies uit het Regiedocument.

Het BPP komt steeds terug met haar alternatieve plan uit 2003 (Ontwikkelingsmodel Piushaven Plus) dat, na advies te hebben ingewonnen bij prof. Priemus, door de raad is verworpen.

Bij deelplan De Havenmeester is recent een verdeeld regiegroepadvies aan het college gegeven bij de nota concept-ruimtelijke onderbouwing, gevolgd door een uitgebreide briefwisseling.

Nu is deelplan Gemeentewerf aan de beurt.

Het planteam Gemeentewerf wil pas een advies geven aan het kwaliteitsteam, als het duidelijkheid heeft gekregen van het college over het te realiseren programma: circa 99 of circa 120 woningen.

Het planteam Gemeentewerf brengt haar advies uit aan het kwaliteitsteam alvorens het kwaliteitsteam een zwaarwegend advies geeft aan de regiegroep.

In de tijd gezien:

- advies planteam op 4 juli
- behandeling in Kwaliteitsteam op 11 juli
- behandeling in regiegroep op 5 sept., leidend tot een advies aan het college inzake de concept-ruimtelijke onderbouwing.

Daarom met spoed op 3 juli een collegebehandeling opdat er verder kan worden gegaan met het plan gemeentewerf.

### Probleemstelling

In zijn algemeenheid geldt voor alle deelplannen in de Piushaven dat de belangrijkste ingrediënten voor de planuitwerking zijn: de Stedenbouwkundige Visie met de aansluiting op de bestaande woonbuurten en het indicatieve programma dat genoemd is in de raamovereenkomst. Per deelplan, dus ook bij de locatie gemeentewerf, komt afhankelijk van de planuitwerking het definitieve programma tot stand.

Aan het college wordt door het planteam gevraagd een standpunt in te nemen ten aanzien van het aantal woningen en het stedenbouwkundig plan van het deelplan Gemeentewerf.

Het indicatieve aantal woningen dat genoemd is in de raamovereenkomst is circa 99 en in het plan dat ter beoordeling voorligt zijn circa 120 woningen getekend.

Het planteam gemeentewerf wil pas een advies geven aan het kwaliteitsteam, als het duidelijkheid heeft gekregen van het college over het te realiseren programma: circa 99 of circa 120 woningen.

#### 1 Stedenbouwkundig plan

Het college heeft bij de vaststelling van de Stedenbouwkundige Visie 2007 het volgende besluit genomen.

De basis voor de planontwikkeling voor het gebied Piushaven, de ruimtelijke onderbouwing van te voeren artikel 19 procedures voor de deelplannen en het ontwerpbestemmingsplan wordt gevormd door de Stedenbouwkundige Visie Piushaven, de Ontwikkelingsvisie, de beoordelingscriteria en de raamovereenkomst.

Het deelplan Gemeentewerf past binnen deze Stedenbouwkundige Visie 2007.

Uitgangspunt bij de planontwikkeling Gemeentewerf is het afbouwen van de buurt Armhoef aan de zijde van het havenpark op basis van de volgende redenering:

- hoe dichter bij de bestaande woningen, hoe lager de bouwmassa
- dichter bij de bestaande woningen een vergelijkbare woningtypologie

Dit leidt tot grondgebonden woningen in 2-3 lagen, afhankelijk van de afstand tot de bestaande woningen.

Het verloop in de rooilijn is mede bedoeld om meer ruimte te geven aan het havenpark. Hierdoor ontstaan pleinruimtes die in het havenpark geïntegreerd worden en die de mogelijkheid bieden voor 2 hoogteaccenten van 8 respectievelijk 12 lagen. Deze komen overeen met de bandbreedte van hoogtes die terugkomen aan de oevers van het gehele gebied Piushaven (zowel Noord- als Zuidoever).

Er is sprake van een tweespanner (2 woningen per laag) van 8 lagen in het verlengde van de van der Stelstraat die gekoppeld is aan een doorgang ter plekke.

Op de kop van de haven komt een driespanner (3 woningen per laag) die binnen de footprint van het gebouw een goede oplossing geeft voor de toegang tot de parkeergarage. De positie van deze driespanner van 12 lagen is gerelateerd aan de positie in de Piushaven aan de kop van het havenpark. Er is voldoende afstand tot de bestaande bebouwing.

Deze 2 accenten dragen bij aan de gewenste differentiatie van het woningbouwprogramma op de locatie Gemeentewerf.

De woningbouw aan de westzijde op de rand van het pocketpark is noodzakelijk vanuit het oogpunt van sociale controle en geeft tevens de gewenste identiteit en geborgenheid aan het parkje.

## 2 Woningbouwprogramma

Aansluitend op de woonwijk Armhoef is in de Ontwikkelingsvisie uit 2002 en het regiedocument uit 2003 sprake geweest van woningbouwontwikkeling op de twee locaties Gemeentewerf en Rijkswaterstaat. Het bijbehorende aantal woningen afgeleid uit het regiedocument is 99 woningen resp. 100 woningen. De locatie Rijkswaterstaat maakte in 2005 geen onderdeel uit van de raamovereenkomst, net als geldt voor de ontwikkeling aan de Ringbaan-Zuid in het fabriekskwartier (circa 500 woningen).

Om meerdere redenen is inmiddels afgezien van de ontwikkeling van de locatie Rijkswaterstaat (o.a. omdat het tegen de wens van RWS is, omdat er een miljoeneninvestering nodig is om de besturingsinstallatie van RWS te verplaatsen en omdat het voor scheepvaart ongewenst is om tot op de hoek aan het kanaal een hoog bouwblok te bouwen). Wat stedenbouwkundig wel gewenst is en wat uitgewerkt wordt met RWS, is om de tuin van de locatie RWS bij het havenpark betrekken opdat de doorgaande voetgangersverbinding langs het water gewaarborgd is.

In de Stedenbouwkundige Visie 2007 is formeel afscheid genomen van een herontwikkeling van de locatie Rijkswaterstaat.

Voor de wijk Armhoef betekent dit dat er géén 200 woningen in het gebied tussen woonbuurt en havenpark komen, maar slechts het aantal woningen op de locatie Gemeentewerf.

In het afgelopen half jaar is gewerkt aan de locatie Gemeentewerf (een intensief proces tussen ontwikkelaar Triborgh, de ontwerpers, het planteam met daarin bewoners en het projectburo) en er ligt een concept plan dat circa 120 woningen bevat.

Het planteam Gemeentewerf wil pas een advies geven aan het kwaliteitsteam, als het duidelijkheid heeft gekregen van het college over het te realiseren programma: 99 of 120 woningen.

## Conclusie

Vooraf moet worden gesteld dat voor toekomstige planontwikkeling blijft gelden dat de belangrijkste ingrediënten voor de planuitwerking blijven: de Stedenbouwkundige Visie met de aansluiting op de bestaande woonbuurten en het indicatieve programma dat genoemd is in de raamovereenkomst.

Voor het deelplan Gemeentewerf wordt geconstateerd dat tijdens de planuitwerking is gebleken dat er een spanning bestaat tussen het programma van circa 120 woningen en de gewenste stedenbouwkundige oplossing. In bijlage 2 is het stedenbouwkundig plan opgenomen dat behoort bij het programma van circa 120 woningen.

Het college ziet echter mogelijkheden om met behoud van het stedenbouwkundig plan te komen tot een evenwichtige ontwikkeling met 99 woningen als uitgangspunt. Een oplossingsrichting daarbij is, hoewel ter besluitvorming aan de ontwikkelaar Triborgh, dat de grondgebonden woningen een grotere beukmaat kunnen krijgen, waarmee er een exclusiever woningproduct wordt gerealiseerd en waarbij tevens de parkeeroplossing vergemakkelijkt wordt. De beide hoogteaccenten uit het stedenbouwkundig plan blijven behouden.

Overigens blijft daarnaast sprake van een programma bijzondere voorzieningen van circa 670 m<sup>2</sup> bvo.

## Communicatie

BPP en planteam Gemeentewerf zullen direct in kennis worden gesteld van het collegebesluit.

Na het WHO op 27 juni zijn Triborgh en planteam gemeentewerf / BPP door Jan Hamming telefonisch op de hoogte gebracht van het voorgenomen collegebesluit.

## Collegebesluit

Het college besluit:

1. Vast te stellen dat voor de planontwikkeling op de locatie Gemeentewerf het uitgangspunt is dat er 99 woningen mogen worden gerealiseerd in combinatie met behoud van de rooilijn- en hoogtecontouren van het bijgevoegde stedenbouwkundig plan.
2. Vast te stellen dat voor toekomstige planontwikkelingen op andere locaties blijft gelden dat de belangrijkste ingrediënten voor de planuitwerking blijven: de Stedenbouwkundige Visie met de aansluiting op de bestaande woonbuurten en het indicatieve programma dat genoemd is in de raamovereenkomst.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de dienst Gebiedsontwikkeling, Therese Mol  
telefoonnummer 013 542 92 02