

***Voortgang Piushaven medio 2007*** 070904-18-GO

***Inleiding***

In deze rapportage worden de hoofdlijnen van het afgelopen jaar toegelicht:

- Het collegebesluit van 24 oktober 2006 over de inrichting van de openbare ruimte.
- De opening van het informatiecentrum aan de Hoevenseweg 2 in dec. 2006.
- Het state of the art (sofa) traject resulterend in de stedenbouwkundige visie Piushaven 2007.
- De discussies over de projectorganisatie en te realiseren programma.
- Het project De Havenmeester, dat als eerste project in art. 19 procedure is gebracht, waarvoor een informatiebijeenkomst werd georganiseerd op zaterdag 23 juni.

Verder wordt een doorkijk gegeven naar beslismomenten in het komende half jaar en wordt per deelplan een beknopte stand van zaken vermeld.

***Hoofdlijnen afgelopen jaar***

***1. Inrichting openbare ruimte Piushaven***

*Openbare ruimte en verkeer*

Tijdens een inloopavond op 20 september 2006 zijn de ontwerpen voor het Havenpark en de toekomstige verkeerscirculatie in het Piushavengebied gepresenteerd aan bewoners. Schriftelijke reacties van bewoners op de gepresenteerde plannen zijn verzameld en worden meegewogen in de definitieve plannen voor de inrichting van het openbaar gebied in de Piushaven.

Daarop heeft het college op 24 oktober 2006 het volgende besloten:

- Het college besluit de inspraakreacties vast te stellen.
- Het college besluit tot het instellen van éénrichtingverkeer richting centrum vanaf de Lanciersstraat tot aan de Koopvaardijstraat, aanpassing van twee kruispunten op Ringbaan Oost en het afsluiten van de draaibrug Prinsenhoeven voor autoverkeer.
- Het college besluit de naar aanleiding van de inloopavond gemelde knelpunten ten aanzien van verkeer op straatniveau nader te onderzoeken.
- Het college besluit de opnamecapaciteit van parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het Piushavengebied te beperken ten gunste van deze openbare ruimte en daar waar onvoldoende capaciteit is, de oplossing te zoeken in gebouwde voorzieningen.
- Het college besluit tot uitwerking van de visie op het havenpark tot een ontwerp en voor zover deze visie gronden van derden betreft zal deze gezamenlijk met de marktpartijen, in combinatie met de bouwplannen, uitgewerkt worden tot een ontwerp.

*Gebiedsontsluitingsweg en brug*

Tijdens de informatiebijeenkomst over De Havenmeester van 23 juni 2007 (start art 19-proc.) was de aanleg van een brug over de Piushaven opnieuw onderwerp van discussie. De brug en de nieuwe ontsluitingsweg zijn echter noodzakelijk voor de ontsluiting van de nieuwbouwprojecten aan de noordoever van de Piushaven, beginnend bij het project De Havenmeester. Daarnaast heeft de brug ook een functie in relatie tot de Cityring (via de Koopvaardijstraat met éénrichtingverkeer en 30 km/uurinrichting op de Havendijk). Om de verkeersontsluiting in goede banen te leiden, dient de brug klaar te zijn voordat het project De Havenmeester is gerealiseerd. De gemeente brengt dit najaar de brug en de ontsluitingsweg in art 19 procedure. Gezien de gevoeligheden doet de gemeente dit in nauw overleg met betrokkenen. Het planteam is inmiddels van start gegaan. Speciale aandacht gaat uit naar het ontwerpproces van de brug.

*Havenpark*

De gemeente heeft aan landschapsarchitect Cor Geluk de opdracht gegeven, het voorlopig ontwerp voor het Havenpark uit te werken in een Definitief ontwerp. Daartoe zal de gemeente, net als de ontwikkelaars bij de deelplannen, werken met een planteam bestaande uit buurtbewoners.

***2. Opening Informatiecentrum***

Op 15 december 2006 is het informatiecentrum geopend. Een deel van het projectbureau aan de Hoevenseweg biedt nu de ruimte om bewoners en andere geïnteresseerden op de hoogte te houden van de laatste plannen. Centraal in het informatiecentrum staat een maquette van het hele gebied. Deze

maquette verheldert de plannen niet alleen voor (potentiële) bewoners, maar is ook inspirerend voor ontwikkelaars, ontwerpers en bestuurders. Het informatiecentrum is voor bezoekers geopend gedurende drie dagdelen in de week en een keer per maand is er een avondopenstelling. Er is een grote belangstelling van zowel omwonenden als mensen die geïnteresseerd zijn in een woning.

### **3. Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007**

#### *Aanleiding*

Met de ondertekening van de raamovereenkomst tussen ontwikkelaars en gemeente (dec. 2005) zijn de verschillende planontwikkelingen in de Piushaven concreet van start gegaan. Het projectbureau en het kwaliteitsteam hebben daarbij in het afgelopen jaar ondervonden dat het Regiedocument (december 2003) niet meer werkt als toetsingsinstrument voor de aansturing van de ontwerp- en realisatiefase. Het regiedocument werd te strik opgevat (als tekening op bouwkavelniveau) terwijl dat nooit de bedoeling is geweest. Het regiedocument is nu verder vertaald in een Stedenbouwkundige Visie en wordt gehanteerd als juridisch planologisch toetsingskader.

Het college heeft dan ook op 27 februari 2007 ten aanzien van de stedenbouwkundige visie het volgende besloten:

- Vast te stellen de Stedenbouwkundige Visie Piushaven 2007, en deze hanteren als het nieuwe ruimtelijke toetsingskader voor artikel 19 procedures in de Piushaven (CD-ROM met tekeningen);
- Vast te stellen dat de Stedenbouwkundige Visie Piushaven de doorontwikkeling is van het regiedocument, waarmee het regiedocument als toetsingskader vervalt;
- De Stedenbouwkundige Visie Piushaven tweejaarlijks te actualiseren;
- Vast te stellen dat de basis voor de planontwikkeling voor het gebied Piushaven, de ruimtelijke onderbouw 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;
- Vast te stellen dat de raamovereenkomst het programmatische en planeconomische toetsingskader blijft voor de ontwikkeling van het gebied Piushaven;

De commissie Fysiek wordt ook dit jaar in december op het projectbureau uitgenodigd om kennis te nemen van de laatste stand van zaken op de Piushaven.

### **4. Programma**

*In het afgelopen jaar is op meerdere momenten gebleken dat met name het programma discussie oproept. In de raamovereenkomst zijn per project indicatieve woningaantallen afgesproken, gebaseerd op de ontwikkelingsvisie en het regiedocument. Het bewonersplatform BPP ziet deze aantallen echter als absolute maximale aantallen. De discussie hieromtrent heeft ertoe geleid dat het programma van de deelplannen De Havenmeester en Galjoenstraat Noord tezamen maximaal het aantal woningen uit de raamovereenkomst zullen bevatten.*

Ten aanzien van de programmadiscussie heeft het college op 3 juli j.l. voor het project Gemeentewerf de volgende besluiten genomen:

- 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.
- 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.

Om het na planontwikkeling te realiseren woningen te kunnen monitoren en vergelijken met de indicatieve aantallen uit de raamovereenkomst is er een programmatabel opgesteld (zie bijlage).

### **5. Mogelijke deelname Interreg**

Op 26 juni j.l. heeft het projectbureau op uitnodiging van de Stad Gent, gesproken met vertegenwoordigers van 7 steden uit Nederland en België over een mogelijk Interreg-project: een grensoverschrijdend samenwerkingsproject gesubsidieerd door de Europese Unie. De 8 in Gent

vertegenwoordigde steden kenden allen een gelijke opgave wat betreft de revitalisering van een oude industriehaven. Dit betekent dat er veelal dezelfde thema's spelen en dat de steden daardoor veel van elkaar kunnen leren. Eind dit jaar wordt gezamenlijk de definitieve aanvraag ingediend. Het beoogde Interreg-project heeft twee uitgangspunten: kennisopbouw en de uitvoering van projecten ter verbetering van de openbare ruimte. De opzet is dat elke stad een (deel)project uitvoert in de periode dat het Interreg-project loopt (maart 2008- maart 2011), gesubsidieerd door de Europese Unie. Het plan is in deze context de Havenkom opnieuw in te richten, wat daarmee de eerste fase van de aanleg van het Havenpark zal worden.

### ***Beslispunten komend jaar***

Planning tot 1 januari 2008:

- collegebesluit art 19-procedure De Havenmeester: vaststellen definitieve ruimtelijke onderbouwing
- collegebesluit art 19-procedure aanleg brug / inprikkers: vaststellen concept ruimtelijke onderbouwing, vrijgeven voor inspraak
- collegebesluit art 19-procedure gemeentewerf: vaststellen concept ruimtelijke onderbouwing, vrijgeven voor inspraak
- collegebesluit verlenging voorbereidingsbesluit Piushaven
- collegebesluit over Aabe-fabriek

In 2008, als er een drietal art 19-procedures loopt, zal het voorontwerpbestemmingsplan worden gemaakt. In de tweede helft van 2008 zal daartoe de inspraakprocedure zijn. (invoering nieuwe WRO is per 1 juli 2008).

### ***Stand van zaken deelplannen***

Hieronder wordt een beknopt overzicht gegeven van de diverse vastgoedprojecten, geografisch met de klok mee beginnend bij de Koopvaardijstraat (zie bijlage fasering).

#### *Koopvaardijstraat*

Het moment waarop de ontwikkeling start is nog niet bekend; er is een collegenota in voorbereiding waarin o.a. wordt besloten of er een meer duurzame oplossing is voor de tijdelijke inrichting, bijvoorbeeld door de aanleg van een parkeerterrein.

#### *Piushaven 17*

Deze zomer zijn de eerste sloopwerkzaamheden van start gegaan voor de bouw van appartementen en een restaurant/brasserie.

#### *Cementbouw*

Deze locatie is in eigendom van Bouwfonds MAB. Zij zijn nog niet gestart met concrete planvorming.

#### *De Havenmeester*

De ontwikkelaars van het plan de Havenmeester (van der Weegen & Panagro) zijn met architect INBO en in samenwerking met een planteam gekomen tot een voorlopig ontwerp. Het plan omvat grondgebonden woningen, appartementen, commerciële ruimten en horeca. Bewoners uit het planteam hebben in een reactie aan het kwaliteitsteam en de regiegroep kritiek geuit op het plan. De regiegroep heeft daarop een verdeeld advies gegeven aan het college. Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan de start van een artikel 19 procedure op basis van een bouwenvelop. Op 23 juni heeft de gemeente in samenwerking met de ontwikkelaars een drukbezochte informatiebijeenkomst georganiseerd ten behoeve van de start van de artikel 19 procedure. Ruim 250 betrokkenen en geïnteresseerden bezochten de bijeenkomst. De reactietermijn liep tot 31 augustus. In het najaar van 2007 neemt het college een besluit over het vaststellen van de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

Er melden zich veel belangstellenden voor de woningen. Het plan wordt momenteel verder uitgewerkt; naar verwachting start de verkoop medio 2008. Voor het plan van de openbare ruimte in het project De

Havenmeester (onder meer het pocketpark) wordt gebruik gemaakt van de diensten van landschapsarchitect Cor Geluk, tevens ontwerper van het Havenpark.

*Galjoenstraat Noord*

Ontwikkelaar Van der Weegen is recent begonnen met de conceptvorming voor het project Galjoenstraat Noord. Afsproken is dat de projecten Galjoenstraat Noord en De Havenmeester samen niet boven het in de raamovereenkomst genoemde indicatieve aantal van 319 woningen uitkomen. Er wordt gewerkt aan de vorming van een planteam voor dit project.

*Dienstencentrale*

WonenBreburg en De Wever hebben zich inmiddels bij de gemeente gemeld met een eerste visie op de opgave voor het project Dienstencentrale.

*Gemeentewerf*

Ontwikkelaar Triborgh werkt samen met een planteam aan een voorlopig ontwerp voor het project Gemeentewerf. Als gevolg van het collegebesluit van 3 juli, omtrent het maximaal aantal te realiseren woningen, dient het plan aangepast te worden. Het planteam heeft nog geen definitieve reactie gegeven aan het kwaliteitsteam en de regiegroep. Na bespreking in de regiegroep, gepland in oktober 2007, kan het college het besluit nemen over de start van de art 19 procedure. Voor het plan van de openbare ruimte in het project Gemeentewerf wordt gebruik gemaakt van de diensten van landschapsarchitect Cor Geluk, tevens ontwerper van het Havenpark.

*Kanaalzicht*

Ontwikkelaar Triborgh is begonnen met de conceptvorming voor het project Kanaalzicht (een combinatie van de locatie Thijs de Beer en de locatie Triborgh). In het ontwerp wordt gezocht naar ruimtelijke verbanden met de wijk Jeruzalem, het plan Gemeentewerf en Koningshoeven. Er wordt gewerkt aan de vorming van een planteam voor dit project.

*Lourdesplein*

De gemeente en VOF Lourdesplein zijn het niet eens geworden over de aankoop van een stuk gemeentelijk grondgebied op de locatie Lourdesplein door de VOF. Daardoor is de planvorming voor dit gebied vertraagd. Helaas is de Lourdeskerk op 12 maart afgebrand, het was de bedoeling dat karakteristieke elementen van het gebouw opgenomen zouden worden in het stedenbouwkundig plan.

*Aabé fabriek*

Over de herontwikkeling van de Aabé, een plan van BPF Bouwinvest, bestaat tot op heden nog steeds geen duidelijkheid. Er ligt een planconcept dat BPF op haalbaarheid toetst. In oktober a.s. vindt het finale gesprek plaats tussen college en BPF Bouwinvest waarna het college een definitief besluit kan nemen.

*Fabriekskwartier*

In het Fabriekskwartier (zowel noord als zuid) is sprake van verdeeld eigendom. Er hebben zich nog geen ontwikkelaars gemeld met concrete plannen.

*Wolstad*

Er vindt op dit moment nog geen concrete planvorming plaats op de locatie Wolstad.

*Samenvattend*

Al met al zijn of gaan er binnenkort meerdere deelplannen in procedure, zodat er zicht komt op bouwkranen in de Piushaven. Tegelijk wordt aan andere deelplannen al voorbereidend ontworpen. Gezien de nog lange looptijd van het gehele project, is voor andere deelplannen de voorbereiding nog niet opgestart. Dit zal gefaseerd gebeuren.

***Collegebesluit***

1. Het college besluit de voortgangsnotitie Piushaven augustus 2007 vast te stellen.

Voor nadere info kunt u contact opnemen met Gebiedsontwikkeling team projectmanagement vastgoed, mw. Th. Mol, 013 5429202

**Verwijderd: Bijlage!**  
Indicatieve planning  
Piushaven (vastgoed) d.d.  
11 juli 2007.¶  
Programmamonitor  
Piushaven d.d. 28  
augustus 2007

**Met opmaak:**  
opsommingstekens en  
nummering