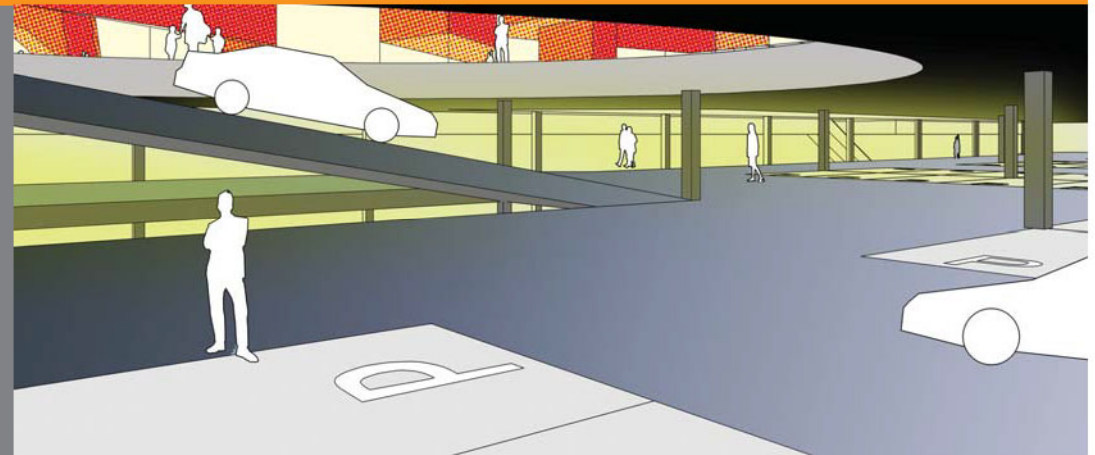


INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1. Vooraf	2
1.2. Probleemstelling	3
1.3. Ligging in groter verband	4
1.4. Begrenzing	5
2. Huidige situatie	6
2.1. Functionele opzet	8
2.2. Ruimtelijke analyse	
3. Gemeentelijk beleid	9
3.1. Discussienota Ruimtelijk structuurplan Mortsel mei 2003	9
3.2. Beleidsplan Mobiliteit Mortsel juni 2003	10
3.3. Masterplan Fort 4 september 2002	11
4. Planconcept	12
4.1. Algemeen	12
4.2. Functionele opzet	13
4.3. Morfologische opzet	15
4.4. Projecten	21
5. Vervolgtraject	22
5.1. Werkvoorstel	22
5.2. Realisatie	23
Colofon	11



**Raadhuisplein Mortsel, van open ruimte
tot wervend stadsplein**



1. Inleiding

1.1. Vooraf

Na het bombardement op 5 april 1943 bleef van Mortsel een geteisterde gemeente over. Na de oorlog werd de gemeente aangewezen als wederopbouwgebied. Op 1 januari 2000 is Mortsel tot stad verheven.

Op dit moment telt Mortsel een inwonersaantal van ongeveer 25.000. De stad beschikt over 7568, waarvan voor 81% eengezinswoningen en 19% aan appartementen. 42% van de beroepsbevolking werkt buiten de gemeente. De sfeer van het centrum is lokaal en sub-lokaal.



Op 1 januari 2000 is Mortsel tot stad verheven

1.2. Probleemstelling

Het gemeentelijk beleid is gericht op verbetering van het imago en herkenbaarheid van de stad. Eén van de maatregelen om tot meer uitstraling te komen is de omvorming van de open ruimte aan de voorzijde van het Raadhuis tot een wervend stadsplein. Daarbij wordt gedacht aan een ontwikkeling met winkels, horeca, openbare voorzieningen en woningen. Het Raadhuisplein moet een hoogwaardige poort worden van het stadscentrum. De mogelijkheden hiertoe worden gunstig geacht.

Het Raadhuisplein vormt een knooppunt ten aanzien van het openbaar vervoer. Het treinstation "Oude God" bevindt zich op het plein en onder het plein ligt de spoortunnel. Ter plaatse van de hoek Statielei-Raadhuisplein zal op korte termijn de halte komen van de tramlijn tussen Antwerpen en Boechout. Daarnaast heeft de gemeente plannen in voorbereiding voor de aanleg van een parkeergarage in het gebied.

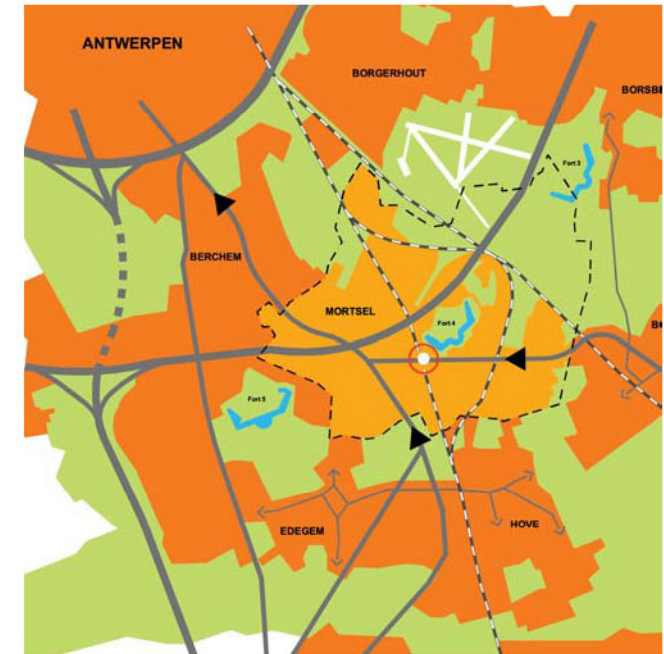
Het programma van eisen houdt de volgende punten in:

- een maximale kwaliteit van de inrichting;
- streven naar een besloten pleinruimte;
- een hechtere relatie met de winkelgebied van de Statielei;
- de inpassing van een winkel als trekker aan het uiteinde van de Statielei;
- het ontwikkelen van levendige functies rondom het plein;
- voldoende parkeervoorzieningen voor de opvang van centrumbezoek en treinreizigers;
- rekening houden met ruimte voor de weekmarkt.

Het Raadhuisplein moet een hoogwaardige poort worden van het stadscentrum.

1.3. Ligging in groter verband

Mortsel maakt onderdeel uit van de stedelijke ring rond Antwerpen en ligt temidden van een agglomeraat van gemeenten en groene gebieden. Het stedelijk landschap bezit geen heldere structuur. Vaak is het nauwelijks waar te nemen waar de ene gemeente ophoudt en de andere gemeente begint. In de gemeente zelf bestaat weinig onderscheid naar centrumgebied en aangrenzende woongebieden, hetgeen onder andere veroorzaakt wordt door een veelal gelijkgeaard bebouwingsbeeld van geheel of gedeeltelijk aaneengesloten lintbebouwingen. Anderzijds ontbeert het centrumgebied een krachtige inkadering en zijn er geen duidelijke toegangen aanwezig van het centrum.





**de omvangrijke open ruimte aan de voorzijde
van het Raadhuis**

1.4. Begrenzing

De opdracht heeft feitelijk betrekking op het gehele stedelijke gebied van Morsel. Als zodanig wordt als studiegebied aangemerkt de gehele centrumstructuur: Het gebied bestaande uit de Mechelsesteenweg, de Antwerpsestraat, de Statielei en de Liersesteenweg met het aansluitende stratenstelsel en met de toevoeging van het gebied van Fort 4. Het projectgebied betreft een onderdeel van de centrumstructuur, welke wordt bepaald door de omvangrijke open ruimte aan de voorzijde van het Raadhuis.



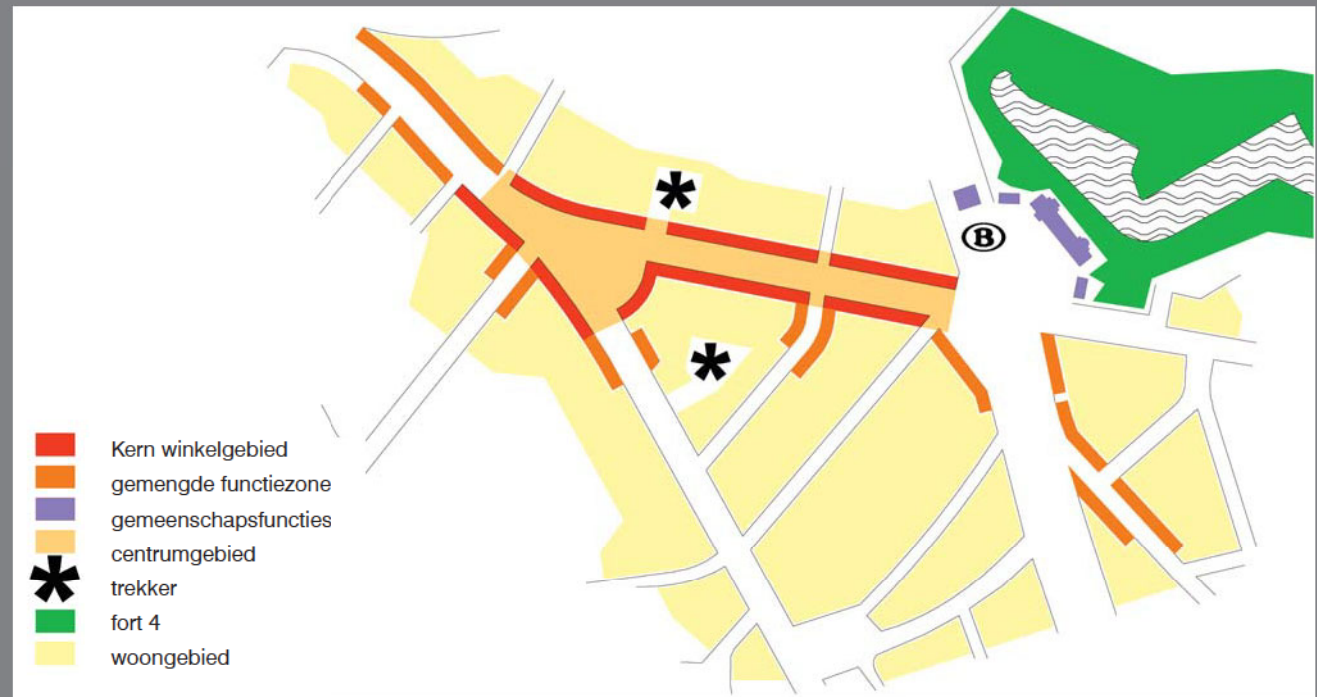
2. Huidige situatie

2.1. Functionele opzet

Mortsel vervult de rol van een belangrijke stadspool met hoogwaardige functies op het vlak van winkelvoorziening, dienstverlening, cultuur, recreatie en bedrijvigheid. Het stadscentrum wordt gevormd door de Antwerpsestraat, de Statielei en het Raadhuisplein. De grootste winkelconcentratie is ter plaatse van de Statielei. Aan weerszijden is sprake van een aaneengesloten winkelfront. Bij een aantal dwarsstraten van de Statielei is sprake van vestigingen van kleinschalige exclusieve winkels. De twee stedelijke ruimten op de uiteinden van de Statielei: het Gemeenteplein en de open ruimte voor het Raadhuis, vormen een onderdeel van de centrumstructuur, doch hebben geen uitstraling. Bij het gemeenteplein ligt het accent bij de horecafuncties. De open vlakte voor het Raadhuis wordt bepaald door geparkeerde auto's. Om de hoek bij het Gemeenteplein, in de richting van de Mechelsestraatweg, bevindt zich de supermarkt Aldi. Deze winkel fungeert als "trekker". Ter plaatse van de ruimte voor het Raadhuis vindt wekelijks de markt plaats. Op de bovenverdiepingen van de winkelpanden zijn veelal woningen gelegen. Mortsel haalt alleen met de Statielei een grootstedelijk niveau. De meeste andere voorzieningen hebben slechts een lokale betekenis.

Voor een bloeiend winkelgebied gelden de volgende vijf factoren:

- volledigheid naar winkelbranchering met winkels voor dagelijkse inkopen en exclusieve winkels;

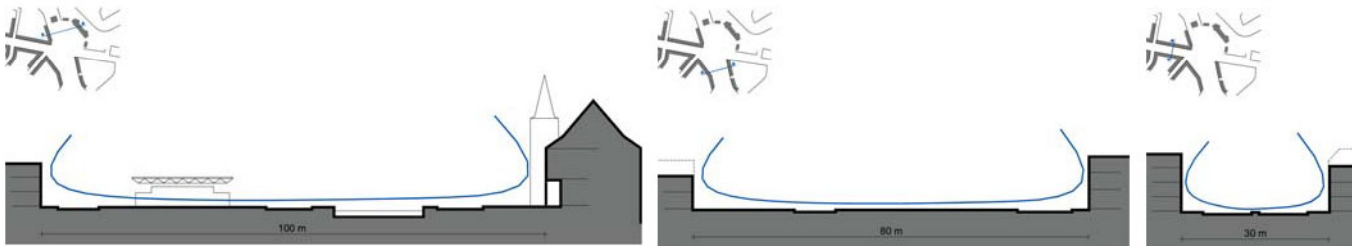


- goede bereikbaarheid vanuit de omliggende woongebieden en buurgemeenten door een gunstige ligging ten opzichte van openbaarvervoer;
- aanwezigheid van goedkope parkeergelegenheid en door een goede situatie binnen het fiets- en voetpadstelsel;
- een uitstraling als samenhangend winkelcentrum met een goede presentatie van de afzonderlijke winkels;
- gezelligheid op straat zowel overdag als 's avonds met een drukte beeld door aanwezigheid van mensen en bewoners.

Conclusie

- Er is sprake van een te grote spreiding van winkelvestigingen.
- De Aldi ligt nogal afgelegen van het winkelgebied
- Er ontbreken grote attractieve winkelvestigingen.
- Het gemeenteplein is toe aan een reconstructie, zowel in ruimtelijke als in functionele zin.
- De winkelsamenstelling van de Antwerpsestraat is de laatste decennia sterk achteruitgegaan.
- De woonfunctie dient te worden geïntensiveerd als een niet weg te denken factor voor een goede centrum sfeer.
- De open ruimte voor het raadhuis werkt als een barrière in het stedelijk weefsel.

- gesloten bebouwing
- - - verspreid staande bebouwing



2.2. Ruimtelijke analyse

Het stedelijk gebied van Mortsel is samengesteld uit dichte bouwblokken met een stelsel van doorgaande wegen, welke elkaar op een min of meer toevallige wijze kruisen. De bebouwingsopzet is in de vorm van lintbebouwing, bestaande uit individuele panden en kleinschalige complexen. Waar bebouwing ontbreekt, is in een aantal gevallen sprake van dimensieloze vlakten. In Mortsel varieert de bebouwing van twee en drie lagen. Op een aantal punten is incidenteel een wat hogere bebouwing van vier en vijf lagen.

De omgeving van het raadhuis is weids en onherbergzaam. De ruimte heeft een enorme afmeting. De breedte varieert van 100 en 75 m en in de lengterichting is feitelijk geen begrenzing van de ruimte vanwege het doorgaande spoortracé. Aan de westzijde wordt het beeld bepaald door een bebouwingswand van panden met twee en drie lagen. De bebouwing dateert hoofdzakelijk van de jaren vijftig en zestig. Het stationsgebouw is in één laag en plat. Aan de oostzijde wordt het beeld bepaald door de lange gevel van het Raadhuis met een goothoogte van 9 m en met een wijde kap. Het gebouw wordt aan beide zijden geflankeerd door de vrijstaande gebouwen van de politie. Het geheel heeft een hoofdopzet als een ensemble. Aan de voorzijde van het raadhuis is een lange vijver gelegen.

Voor een goed stedelijke opzet geleden de volgende spelregels:

- de massa van gebouwen dient zoveel mogelijk in relatie te staan met de omvang van de openbare ruimte;
- een samenhangende hoofdoriëntatie van gebouwen;
- een bebouwingsopzet met duidelijke voorgevelrooilijnen;

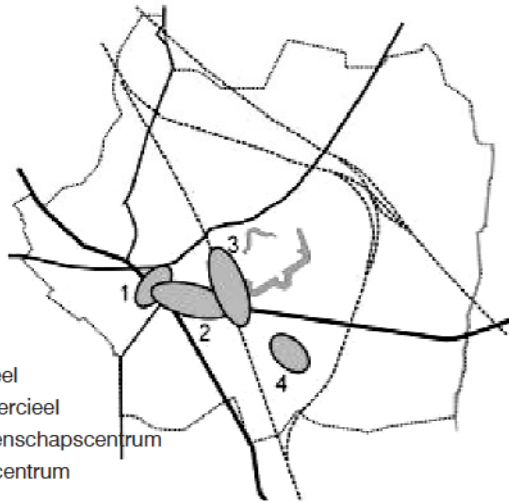


- rondom de pleinen en belangrijke stadsstraten is een hoge bebouwing, geplaatst in strakke voorgevelrooilijnen en een meer nederige bebouwing langs de overige straten;
- ter plaatse van de achtergebieden kan de bebouwing kleinschalig zijn en kunnen de gebouwen op een losse wijze worden gerangschikt.

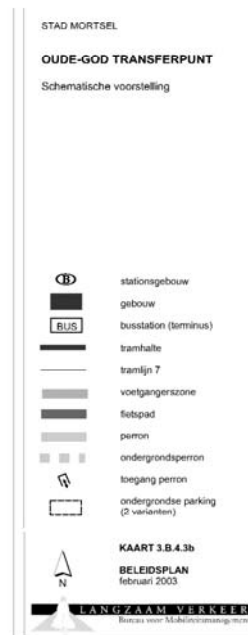
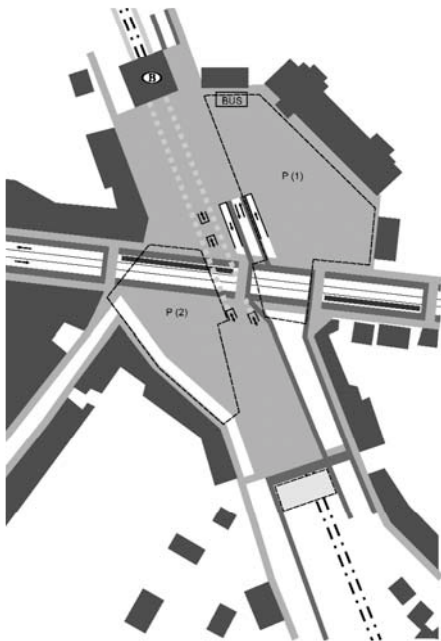
Conclusie

- De ruimte voor het raadhuis vormt feitelijk geen plein.

- Het raadhuis sluit de relatie met het fort af en de vijver ligt in de weg.
- De verbinding van de Statielei en de Liersesteenweg is onsamenhangend.
- De ruimtelijke aansluiting van de St. Benedictusstraat en de Liersesteenweg is zwak.
- De inrichting van de ruimte is onvoldoende toegesneden op de verblijfsfunctie.
- De aanliggende bebouwing staat qua massa niet in verhouding met de ruimte.



- 1 cultureel
- 2 commercieel
- 3 gemeenschapscentrum
- 4 dorpscentrum



3. Gemeentelijk beleid

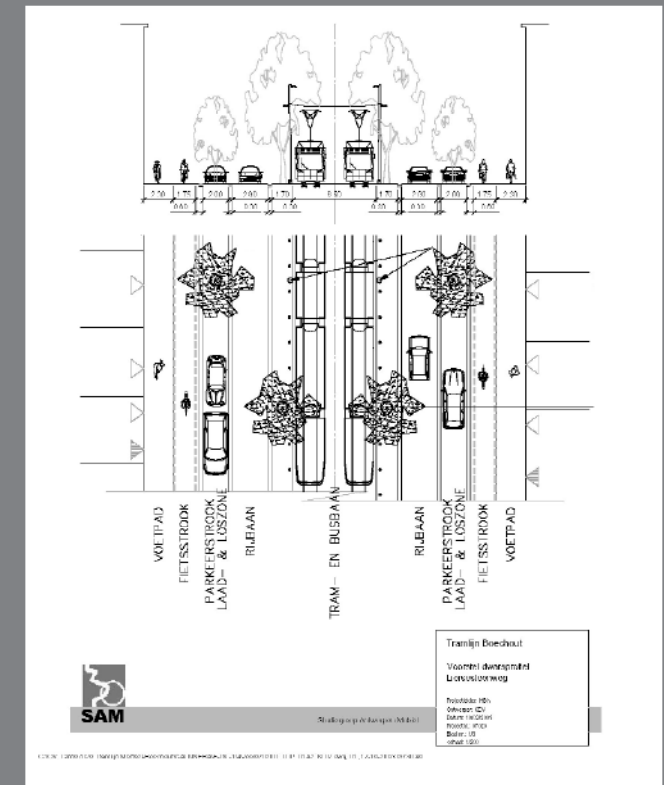
3.1. Discussienota Ruimtelijk structuurplan Mortsel mei 2003

De nota bundelt een groot aantal thema's, invalshoeken, voorstellen en concepten die straks in het structuurplan verder uitgewerkt worden. In ons voorstel voor de toekomstige inrichting van het Raadhuisplein is uitgegaan van de in de nota aangegeven beleidsdoelstellingen. De aandacht was met name gevestigd op de versterking van het stadscentrum als geheel, de uitbouw en completering van het winkelapparaat, de intensivering van de woonfunctie en het versterken van de beeldwaarde van de stad.

3.2. Beleidsplan Mobiliteit Mortsel juni 2003

Uitgangspunt is de ontwikkeling van het plangebied tot een voorstedelijk knooppunt voor openbaar vervoer. Het Raadhuisplein dient te worden versterkt als toegangspoort tot het centrum. Uitgangspunt is de verlenging van de tramlijn naar Boechout. De Antwerpsestraat, Statielei en de Liersesteenweg vormen een verbindingsfunctie en er wordt gestreefd naar een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en langzaam verkeer. Bij de herinrichting van het Raadhuisplein zijn de volgende punten meegenomen:

- de ontwikkeling van een Polyvalentplein;
- de verkeersafwikkeling met fietsroutes, rijlappers voor autoverkeer en de verbinding van fietsroutes;
- de ondergrondse parking als centrumparking;
- "park-and-ride" voorziening en fietsenstalling;
- de uitbouw van de tramhalte op het plein en de bushalte;
- het integreren van het station als publieke ruimte.



Het Raadhuisplein dient te worden versterkt als toegangspoort tot het centrum.



Het fort 4 zal moeten worden omgevormd tot een creatieve kazerne.

3.3. Masterplan Fort 4 september 2002

Momenteel is geheel fort 4 eigendom van de gemeente. Bij de gemeente staat voorop dat het het fort gebruikt wordt door de bevolking als een stedelijk park. Het fort 4 zal moeten worden omgevormd tot een creatieve kazerne. Er wordt niet gestreefd naar een niet historische museale reconstructie, maar naar een dynamisch eigentijds project, waarin natuur en patrimonium optimaal worden beschermd, geïntegreerd en ontwikkeld. Naast restauratie van de aanwezige gebouwen en het herstel van het grachtenstelsel wordt uitgegaan van een dichte beplanting. Voor een goede integratie met het centrum van Mortsel moet bij de planontwikkeling voor het Raadhuisplein rekening gehouden worden met het aanbrengen van een voetgangersbrug via het raadhuis naar het evenementenplein in het fort.

4. Planconcept

4.1. Algemeen

Door het aanbrengen van een onderscheid naar centrumgebied en woongebied ontstaat een kader waarop het gemeentelijk beleid kan worden gebaseerd. De tweedeling zal een en ander verduidelijken. In een woonmilieu staan rust, veiligheid, groen en speelruimte voor kinderen op de eerste plaats. In het centrumgebied gaat het om optimale mogelijkheden voor openbare en commerciële voorzieningen. In het woonmilieu past een terughoudend beleid voor vestiging van niet woonfuncties. In het centrumgebied staat de ontwikkeling van publieksgerichte voorzieningen en werkfuncties en een gezellige sfeer centraal. Met name de begane grond van panden dienen in relatie te staan met de voetgangersgebied aan de straat.

Het centrumgebied kan nader worden gestructureerd door belangrijke openbare gebouwen met culturele, educatieve en maatschappelijke functies. Aansprekende gebouwen op de scharnierpunten van de stedelijke plattegrond zorgen voor herkenbaarheid, zodat logische routes aanwezig zijn tussen de hoofdfuncties. Het centrumgebied kan vervolgens worden verdeeld naar het kernwinkelgebied en de gemengde functiezones.

Als kernwinkelgebied kan worden gedefinieerd: het gemeenteplein met de aanliggende bebouwing, de Statische met de winkels aan weerszijden en het Raadhuisplein in de richting van het station enerzijds en in de richting van de St. Benedictusstraat anderzijds. Uit oogpunt van beloopbaarheid geldt voor het kernwinkelgebied in principe een maximale omvang

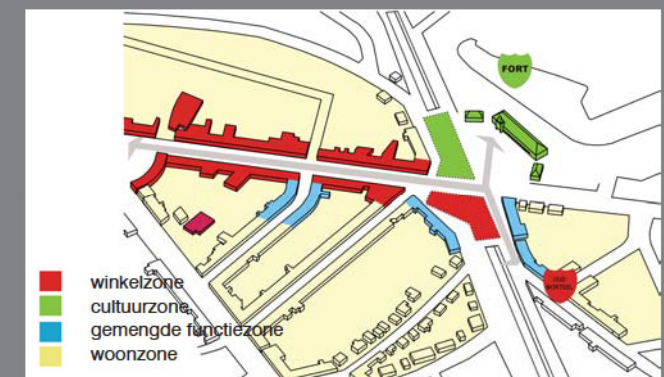
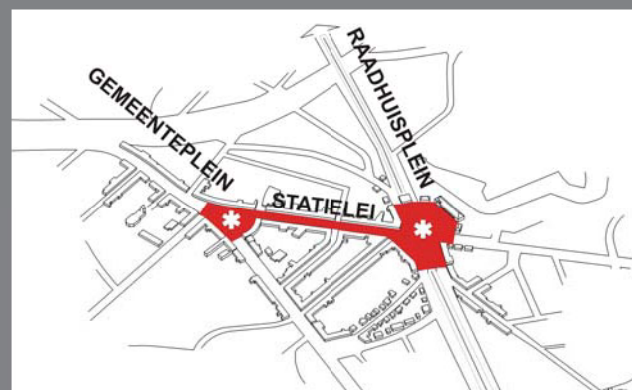
Door het aanbrengen van een onderscheid naar centrumgebied en woongebied ontstaat een kader waarop het gemeentelijk beleid kan worden gebaseerd.

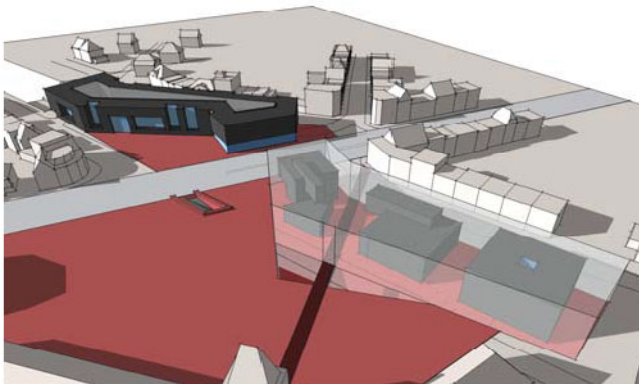
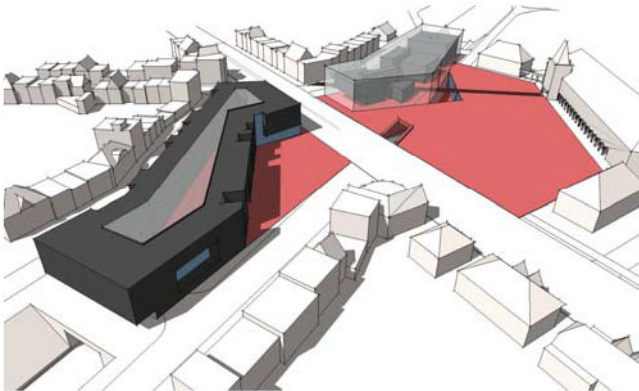
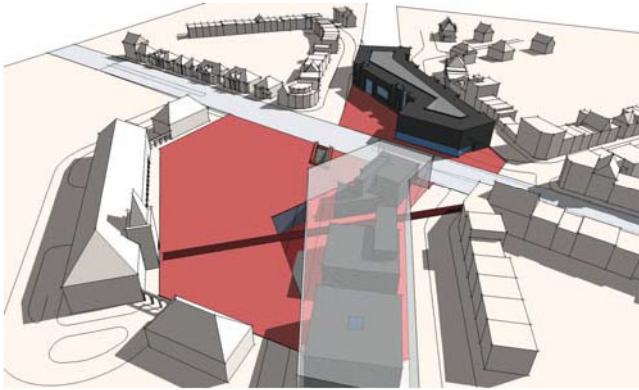
tussen de 300 en de 500 m. Als overige straten in het centrumgebied kunnen worden genoemd de aanliggende gedeelten van de Antwerpsestraat, de Pieter ReypensLei en de St. Benedictusstraat. Bij deze delen wordt uitgegaan van een gemengde functiesamenstelling.

Om te komen tot een aanloop in dit gebied is een grote krachtsinspanning vereist, waarbij de volgende factoren van belang zijn:

- een grote diversiteit van winkelvestigingen en dienstverlenende bedrijven;

- een aaneengesloten winkelfront met afwisselende etalages;
- een wervend winkelwaartepunt aan het uiteinde van het kernwinkelgebied;
- een intensief druktebeeld van bezoekers;
- de inrichting van het openbaar ruimte maximaal toegesneden op de verblijfsfunctie;
- eventueel autoverkeer heeft een ondergeschikt karakter;
- voldoende parkeervoorzieningen op een maximale afstand van 200 m.





4.2. Functionele opzet

De bovenstaande principes hebben althans ten aanzien van het Raadhuisplein in het ontwikkelingsvoorstel een uitwerking gekregen in de vorm van de inpassing van twee gebouwen: een zuidgebouw en een noordgebouw.

Bij het zuidgebouw staat de samenhang met de winkelstructuur van de Statielei op de eerste plaats. Een omvangrijke winkeltrekker in één of twee verdiepingen met een oppervlakte van minimaal 1500 m² vormt de hoofdfunctie. Deze winkelfunctie vormt vanwege haar prominente ligging het middelpunt in de winkelomgeving. Deze winkel heeft een hoofdtoegang aan de zijde van het Raadhuisplein en één in het zicht van de Statielei. De winkeltrekker vormt als het ware het eindpunt van de winkellint. De bevoorrading zal plaatsvinden via een lus dwars door het gebouw, vanaf de St. Benedictusstraat naar de Floralaan en vervolgens over de spoorbaan terug naar de St. Benedictusstraat. Aan de binnenzijde van het gebouw zijn dan mogelijkheden voor laden en lossen.

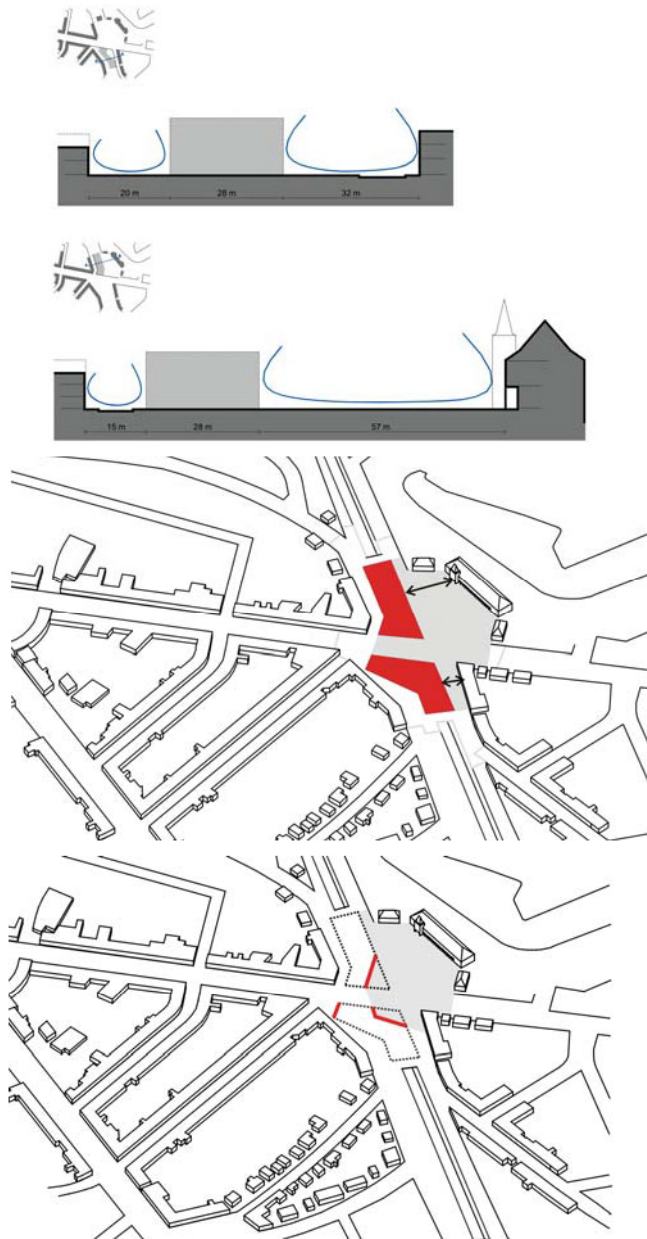
De rest van de begane grondverdieping in het zuidgebouw dient voor een divers pakket aan kleinschalige functies: kantoren, dienstverlenende bedrijven en winkels.

Op de verdiepingen komen woningen in drie lagen in de vorm van appartementen voor alleenstaanden en ouderen. Deze woningen zijn gesitueerd aan de buitenzijde van het zuidblok. Een gemeenschappelijke binnenhal met rondom galerijen geeft toegang tot de woningen. In de binnenhal kunnen vides worden aangebracht, welke een relatie hebben met de winkelruimtes op de begane grond. Geraamd wordt dat ruimte is voor circa 60 appartementen. Onder het zuidgebouw komt een parkeerkelder voor bewoners en eventueel personeel van de winkels.

Aan de achterzijde van het zuidgebouw komen de gemeenschappelijke toegangen tot de woningen. De Floralaan wordt heringericht tot een intieme stadsruimte met woningen. De toegang tot de woningen geeft ook aansluiting op de gedeeltelijk onder de Floralaan gelegen parkeerkelder.

Bij het noordgebouw staat een verzameling van groot stedelijke functies centraal. Te denken valt aan een bioscoop, een grandcafé of een stadsgehoorzaal. Het noordgebouw geeft ook plaats aan de hal van het station en het postkantoor. Met name de hoek met de Statielei leent zich vanwege de prominente positie voor een wervende functie. Uitgegaan is van een bouwvolume met een transparante opzet, zodat de functies ook in de avonden een uitstraling hebben. Aan de pleinzijde is zodanig gemodelleerd dat mogelijkheden ontstaan voor horecaterrassen in de zon. Het noordelijk deel van het hoofdgebouw is bedoeld voor een cluster woningen in vier lagen voor ouderen. De capaciteit wordt geraamd op circa 18 woningen. Deze plek is vooral gunstig gezien haar positie (uitzicht op het in de toekomst levendige Raadhuisplein). Vanuit het noordgebouw is een directe relatie met de onder het gebouw gelegen spoortunnel.



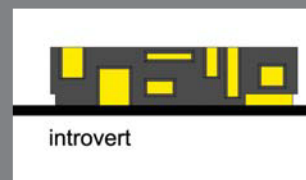


4.3 Morfologische opzet

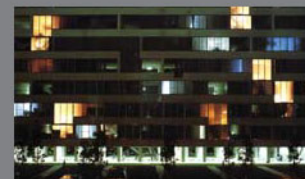
Het concept dat de basis vormt voor het ontwerp is ingegeven vanuit een beginsel van open en dicht, van transparant en gesloten. Twee bouwvolumen zijn gekozen met een gelijke maatvoering van de omhullende massa. Hoewel sprake is van een verschillend grondplan, zijn beide blokken bedacht met een strakke buitenzijde en met een gelijke hoogte. Een blok heeft een omhulling van glas en is uitgevoerd met inwendige modulen. Het andere blok is meer traditioneel en heeft een strakke keramische buitengevel.

De twee grootschalige gebouwen, het noord- en het zuidgebouw, geven uitdrukking aan de betekenis als wachtters bij de toegang van het centrum van Morsel. De blokken zijn aan weerszijden van de as "Statielei en Lierssteenweg" geplaatst en zodanig gesitueerd dat aan de voorzijde van het Raadhuis een stedelijke pleinruimte ontstaat.

De maatvoering van de gebouwen is gericht op een goede verhouding tussen de opstaande wanden en de open ruimte. De blokken hebben een hoogte van 14 m. Bij de open ruimte is uitgegaan van dimensie van om en nabij de 45 m. De verhouding "een op drie" veroorzaakt een besloten binnenstadmilieu. Bij de exacte plaatsing van de blokken is afstemming betracht met de aanwezige tunnelbak van de trein. De blokken staan met een juk over de tunnelbak.



introvert

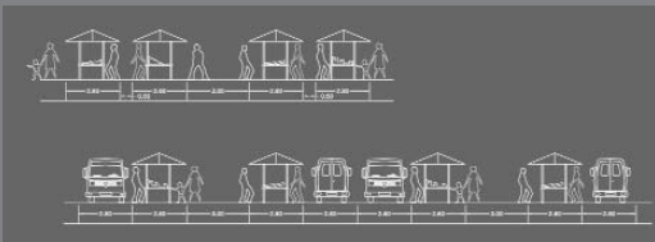
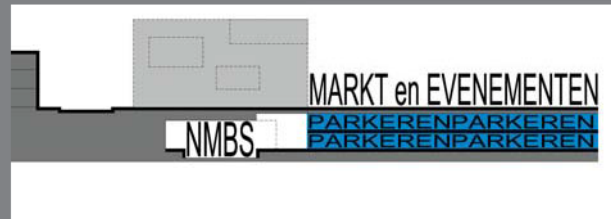
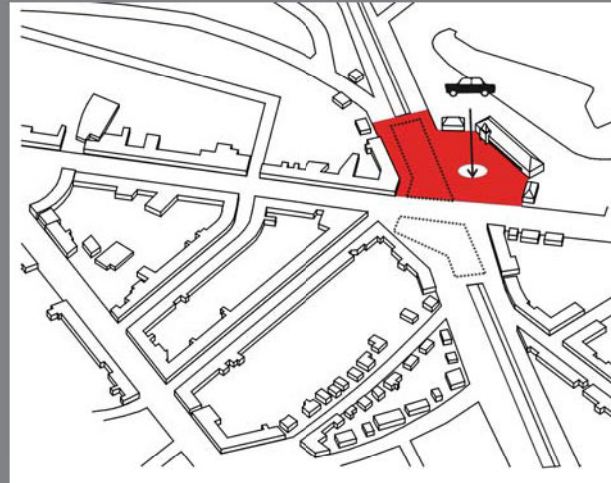


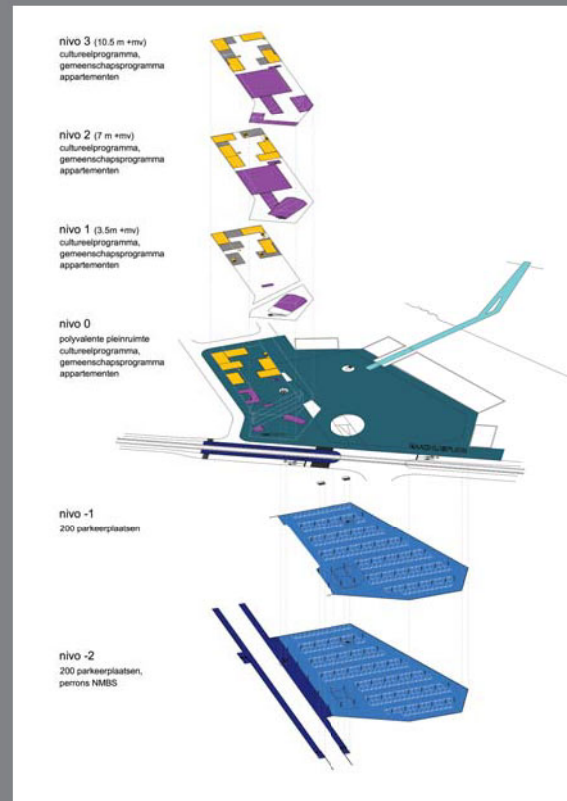
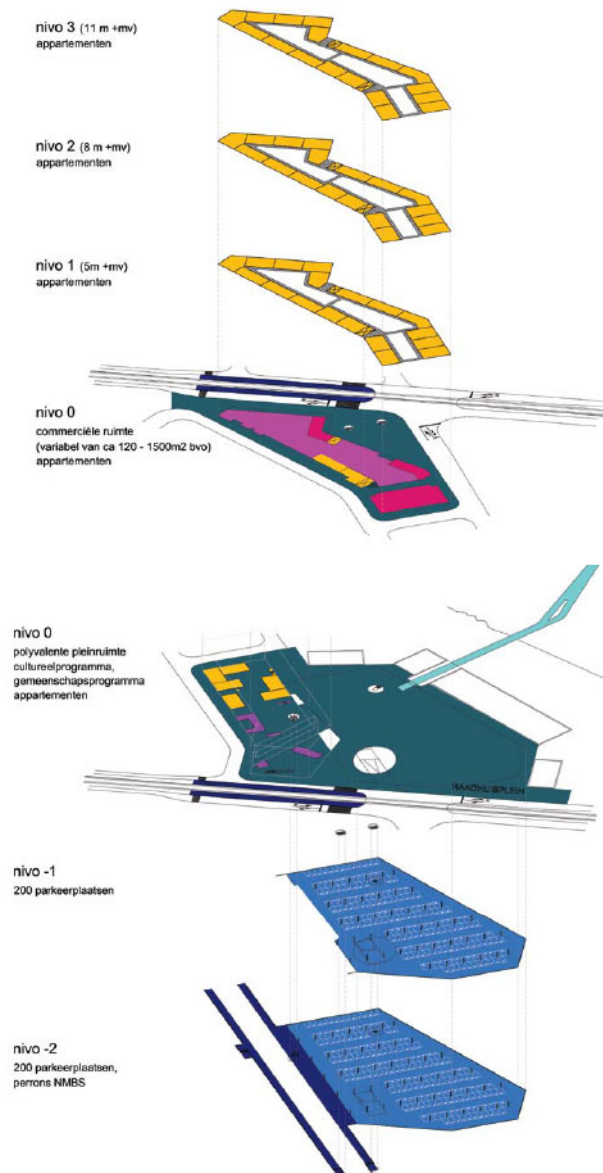
extravert



Met de inpassing van de bebouwing wordt de relatie tussen de Statielei en de Liersesteenweg versterkt. Het nieuw gebouw vult het gat tussen de hoek van de Prins Leopoldlei en de Statielei en de hoek St. Benedictusstraat en de Liersesteenweg. Aan de oostzijde van de Floralaan en de Grotehof ontstaan bebouwingswanden, zodat een straat ontstaat met een dwarsprofiel van 15 m breed. De inpassing van het zuidgebouw heeft bovendien tot gevolg dat de St. Benidictusstraat een meer besloten stadsstraat wordt.

In principe wordt uitgegaan van een maximum van vier bouwlagen. Voor de begane grond is vanwege de publieke en extraverte sfeer uitgegaan van een hoogte van minimaal 4 m. Aan de pleinzijde met de St Benedictusstraat en Raadhuisplein wordt uitgegaan van een aaneengesloten strakke stedelijke wanden. In de achterstraten ontstaat een wat losser beeld, minder gesloten en meer gevarieerd, een en ander in afstemming op de aanwezige bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat. Een belangrijk kwaliteitsaspect is de oriëntering van de afzonderlijke functies aan de hoofdruimte met extra nadruk op de presentatie van de hoofdtoegangen. Het gaat daarbij om de twee meest prominente functies: de winkeltrekker in het zuidgebouw en het station in het noordgebouw.

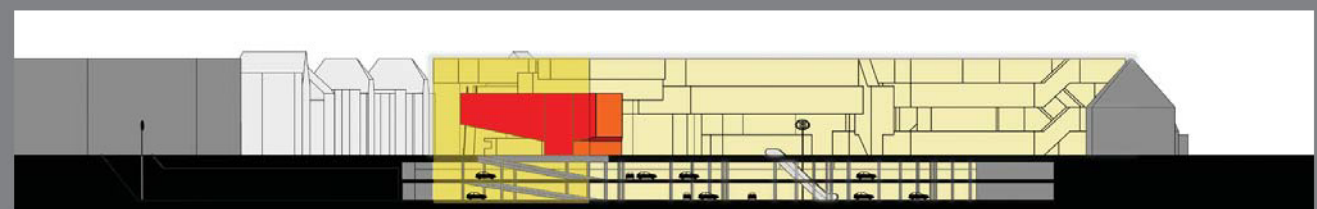




Het noordgebouw kan worden uitgevoerd als een winter-tuin, waarbij door het hele jaar heen sprake is van een mediterrane klimaat. Door deze omstandigheid bestaan in het gebouw mogelijkheden voor subtropische plantensoorten. Wellicht kan het begin van het voorjaar worden gevierd met een manifestatie, waarbij de subtropische palmen etc. naar buiten, het plein op, worden gerold.

De treintunnel vormt een structurerend element in de opzet van het plan. Onder het noordplein is een parkeergarage in twee lagen. Elke laag telt circa 200 plaatsen. De parkeergarage is bedoeld voor de opvang van centrumbezoek. Aan de oostzijde van de treintunnel wordt de parkeergarage ingepast, zodat een open zichtrelatie ontstaat. Op deze wijze ontstaat een opzet van een parallel ligging van de spoorperrons en de parkeergarage. Uitgegaan is van de inrit van de centrumgarage aan de Lierssteenweg juist tegenover de aansluiting van de St. Benedictusstraat. Vanaf het zuidplein is een ondergrondse toegang of voetgangerstunnel geprojecteerd naar de centrumgarage.

Aan de uiteinden van de perrons ter plaatse van de treintunnel komen toegangen. De pleinruimte geeft aansluiting op de toegang via het raadhuis naar het fort. Een en ander in afstemming op het Masterplan Fort 4.



doorsnede Raadhuisplein

De doorgaande as Statielei Liersesteenweg loopt over het plein heen. In het tracé van de Statielei en de Liersesteenweg komt de tramhalte. Deze tramhalte wordt gecombineerd met het zebrapad over de straat tussen het zuidplein en het noordplein. Ter plaatse van de Lodewijk Dosfellei zal een "park en ride" voorziening worden opgenomen. De parkeergarage is uitgevoerd met een gedeeltelijk opengewerkt dek, zodat volstaan kan worden met natuurlijk ventilatie.

De rijbaan ter plaatse van de Lodewijk Dosfellei wordt omgeleid via de Grotehof. Het Raadhuisplein wordt ingericht ten behoeve van de weekmarkt. De markt kan naar wens worden uitgebreid in de richting van de St. Benedictusstraat en de Lodewijk Dosfellei.

Het Raadhuisplein wordt uitgevoerd met een natuurstenen bestrating. Gestreefd is naar een formele uitstraling, welke recht doet aan de betekenis van de ruimte als middelpunt van de stad.

Aan het plein is met groot rechtop staande letters de naam "Raadhuisplein" toegevoegd. De pleinruimte is voor het overige neutraal gebleven, zodat bebouwing maximaal tot haar recht kan komen.

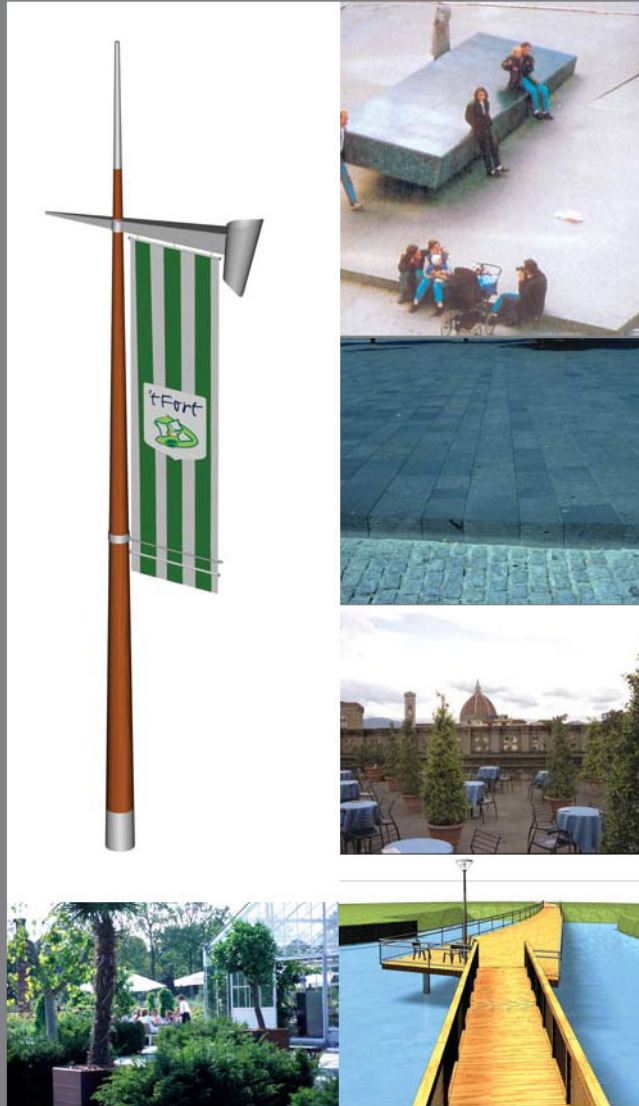


doorsnede Statielei

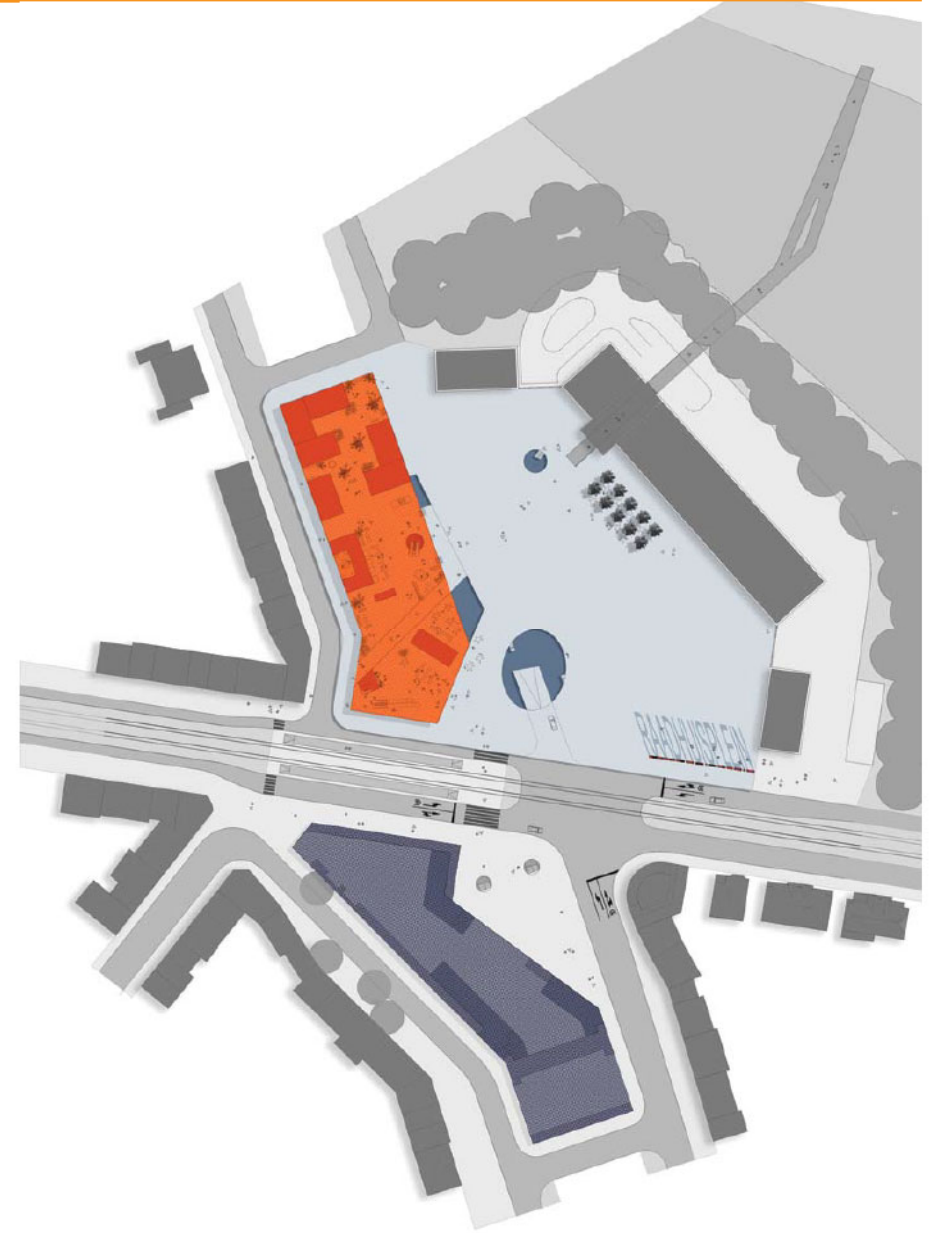


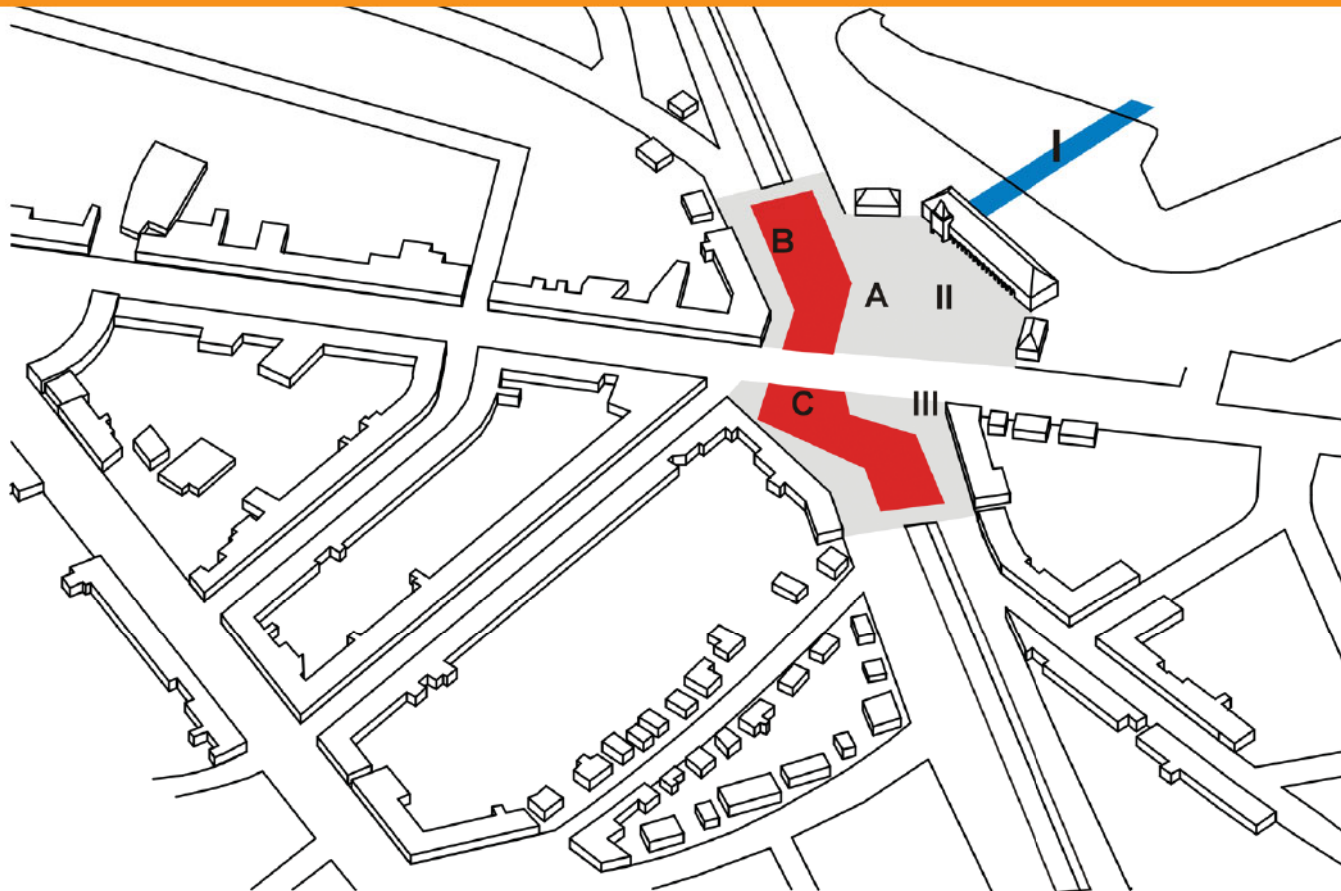
Referentie bouwblok Zuid

Referentie bouwblok Noord



Referentie Raadhuisplein





4.4. Projecten

In het plan zijn de afzonderlijke projecten nader aangegeven:

- I De bouw van een parkeergarage onder het Noordplein
 - II De inrichting van het Noordplein
 - III De inrichting van een Zuidplein
 - IV Het maken van een brugverbinding via het Raadhuis naar Fort 4
-
- A. De ontwikkeling van een noordgebouw
 - B. De ontwikkeling van een zuidgebouw

5. Vervolgtraject

5.1. Werkvoorstel

Bij de aanpak van het project Raadhuisplein wordt uitgegaan van een public private partnership (PPP) met inschakeling van projectontwikkelaars. Er zijn diverse typen projectontwikkelings-maatschappijen (PO):

- a. een PO als bouwmaatschappij met relaties naar beleggers;
- b. een PO met eigen fondsen en die geïnteresseerd is in blijvende exploitatie;
- c. een PO in de rol van promotor en/of intermediair tussen betrokken partijen (architecten, aannemersmaatschappijen, beheerders, beleggers, etc)

De keuze heeft voor- en nadelen. Bij een PO van het type A staat de prijs/kwaliteit verhouding onder druk en is de prijs afhankelijk van de kwaliteit van de bouwondernemer. Bij type B gaat het vooral om commerciële doelstellingen. Een duurzaam resultaat is niet altijd gegarandeerd. De PO type C zal zich vooral zakelijk profileren. Deze PO heeft een zelfstandig belang en let vooral op een kwalitatieve en zorgvuldige uitvoering. Een keuze voor één van bovenstaande ontwikkelaars is afhankelijk van de situatie en de aard van het te ontwikkelen project.

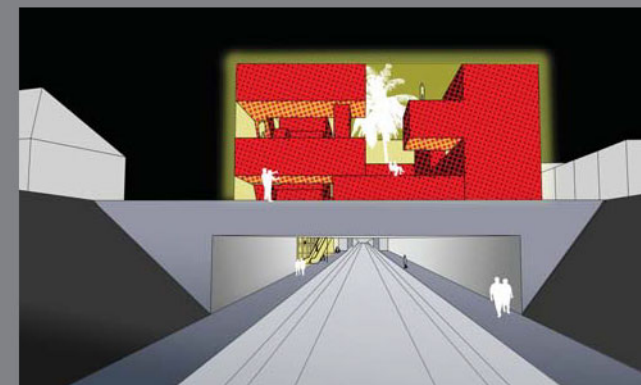
In het vervolgtraject kunnen twee fasen worden onderscheiden:

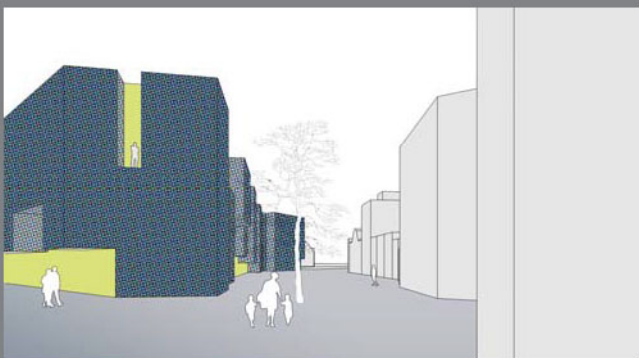
- een eerste of oriënterende fase, waarin het project en de doelstelling met een PO worden verkend en doorgesproken. Het gaat daarbij om een juridische vrijblijvende fase op basis van een gentlemen's agreement. Het overleg moet plaatsvinden op basis van duidelijke afspraken over juridische gebondenheid en over een eventuele inspanningsvergoeding.

- een tweede fase, waarbij een projectontwikkelingscontract wordt gesloten met het oog op een welomschreven eindresultaat. Het doel is te komen tot een samenwerkings-overeenkomst en/of een leveringsverplichting. Vaak is een dergelijk contract een contract in de vorm van een raamovereenkomst met spelregels over de verschillende procedures en over verschillende deelovereenkomsten. De keuze voor deelovereenkomsten is vanwege de vrijheid om van verdere opdrachten af te zien, indien de voorafgaande fase niet naar genoegen is afgerond.

Het ontwikkelingscontract dient in het algemeen de volgende punten te bevatten:

- uitgangspunten, doelstellingen en randvoorwaarden;
- de in het project begrepen werken en verrichtingen en begrenzingen van het project;
- de omlijning van het aandeel van de gemeente en de projectontwikkelaar;
- de organisatievorm voor de uitvoering met de werkprogramma's;
- het besluitvormingsproces;
- kosten aspecten (normering, toerekening en dekking);
- de financiering;
- de verwerving en de inbreng van gronden;
- de juridische aspecten.





Gepleit wordt voor het samenstellen van een projectteam, welke tot taak heeft de uitvoering van de projecten te begeleiden. Naast de vertegenwoordiging van beide partijen, de gemeente en PO, kunnen in het team adviseurs worden benoemd. De projectcoördinator draagt zorg voor afstemming van de werkzaamheden.

Het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) vormt bij uitstek het integratiekader voor het juridisch vastleggen van de gewenste ontwikkeling. Het BPA bevat voorschriften over de bestemming van de gronden en het toelaten van activiteiten, geeft bepalingen over morfologie en typologie van de bebouwing en spreekt zich uit over de beeldkwaliteit en de welstand.

Een BPA kan op verschillende momenten aan de orde komen:

- vooraf aan de projectontwikkelingsactiviteit;
- voorafgaand aan de project realisering, maar pas als het initiatiefplan van de projectontwikkelaar klaar is;
- het BPA vormt het sluitstuk en legt de na realisering ontstane situatie vast.

5.2. Realisatie

Bij het project Raadhuisplein wordt onderscheid gemaakt naar twee hoofdonderdelen: de centrumparking en de herinrichting van het openbaar gebied enerzijds en de ontwikkeling van de bebouwingsprojecten anderzijds.

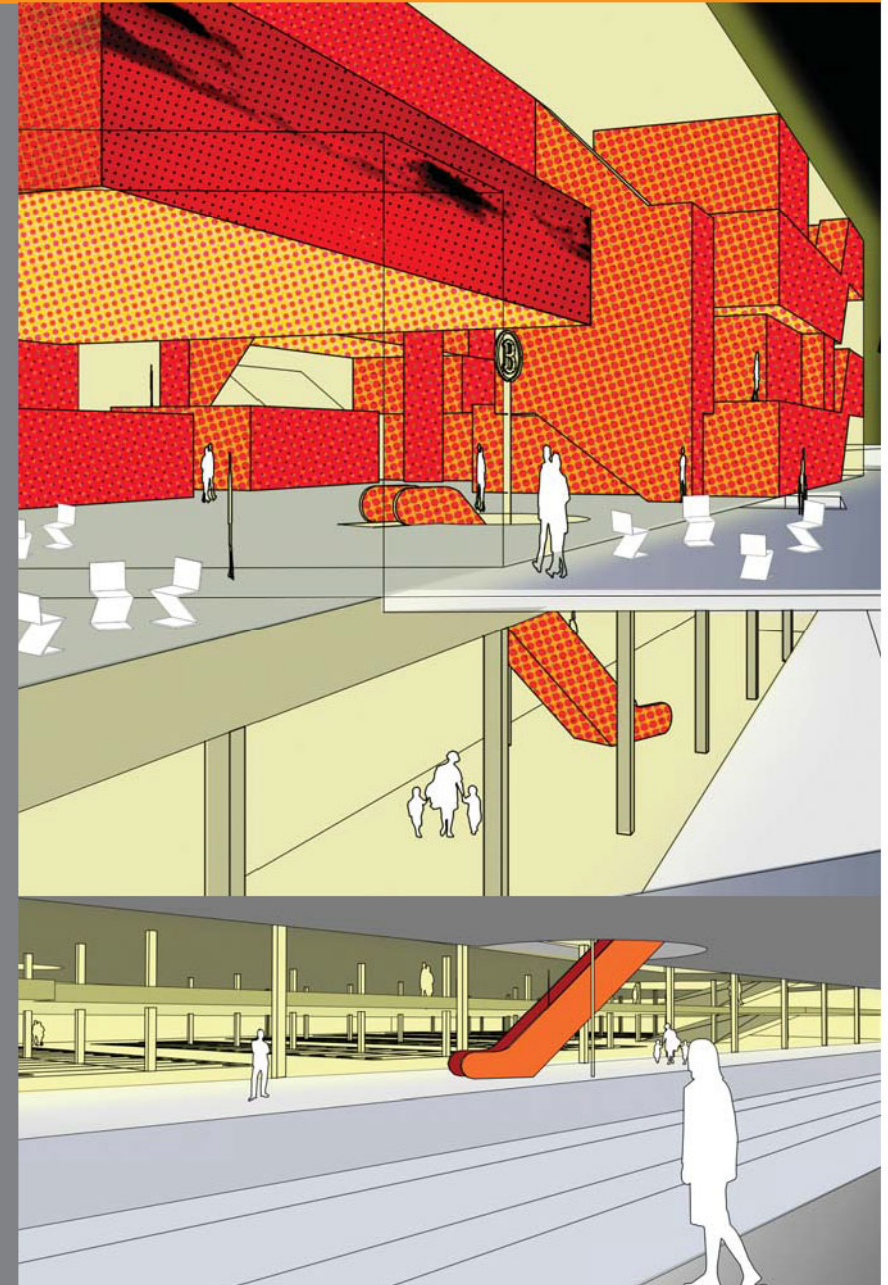
De realisatie van een centrum parking kan worden opgevat als een belangrijke voorwaarde voor een gezond winkelcentrum. Er is sprake van een grote mate van samenhang met de herinrichting van het openbaar gebied: de Statielei, het Gemeenteplein en het Raadhuisplein. Een integrale aanpak is geboden om tot een goede afstemming te komen, zowel ten aanzien van de planopzet als van de uitvoeringstermijnen. Deze integrale plannen dienen onderwerp te zijn bij het overleg met de ondernemers in het centrumgebied. De ontwikkeling van een centrumparking vergt in principe de invoering van een systeem met betaald parkeren. De maatregel is gunstig voor de ondernemingen. Voor eventuele exploitatietekorten kan in het uiterste geval gedacht worden aan invoering van baatbelasting.

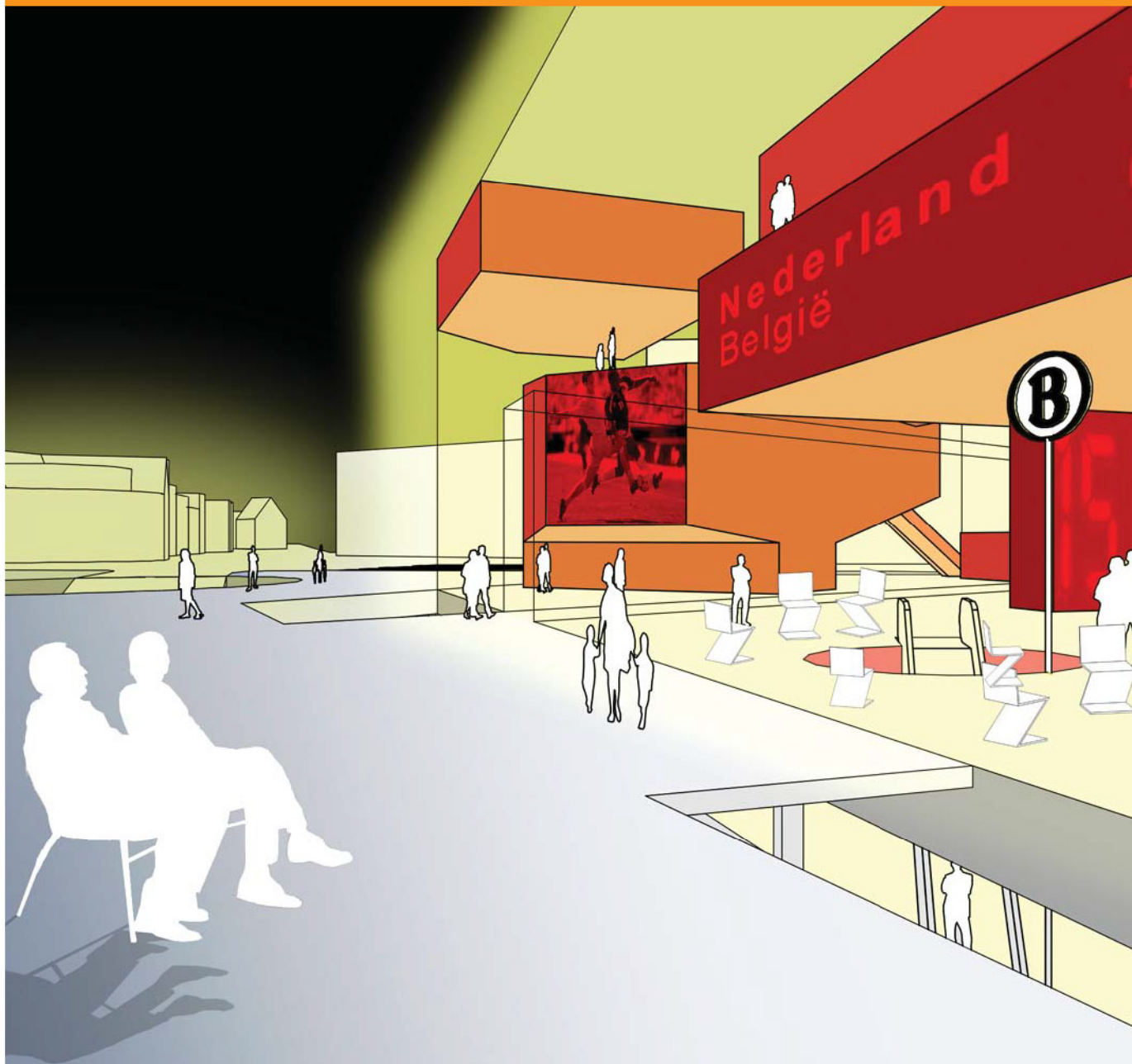
Ten behoeve van de ontwikkeling van de garage kan bovendien gedacht worden aan het instellen van een parkeerfonds. Nieuwe toe te voegen functies in het centrumgebied zullen een bijdrage in het parkeerfonds moeten doen. De centrumparking kan ontwikkeld worden in beheer van de gemeente, dus zonder tussenkomst van een PO of kan als een zelfstandig commercieel project aan een PO type B worden uitbesteed. In dat geval zal de gemeente de rol kunnen krijgen van huurder. In deze functie kan de gemeente haar eisen stellen aan de inrichting van de garage.

De aanpak van de brugverbinding van en naar fort 4 wordt beschouwd als een maatregel in samenhang met de ontwikkeling van het fort.

Bij de ontwikkeling van het zuid- en noordgebouw wordt in eerste instantie de voorkeur gegeven aan een onafhankelijke PO, type C. Van belang is dat beide projecten integraal worden ontwikkeld. De verliesgevende onderdelen van het totale project kunnen worden gecompenseerd met de winstgevende onderdelen. Een onafhankelijke PO kan voor beide projecten nogal van aard verschillen. Voor de projecten het noordgebouw en het zuidgebouw zal de meest geschikte bouwonderneming en belegger gezocht moeten worden.

Om te komen tot een inschatting van de opbrengsten voor de zuid- en noordgebouw kan aan de hand van de residuele grondwaarden een berekening worden gemaakt. Bij deze berekening wordt uitgegaan van een financiële haalbaarheid welke gebaseerd is op de opbrengsten van het te realiseren programma aan woningen en overige voorzieningen. Uitgegaan wordt van de opbrengsten vrij op naam van de verkoop van de in het plan begrepen woningen en de vierkante meters bedrijfsruimten. In eerste instantie wordt uitgegaan dat alle nieuwe niet-woonfuncties worden omgeslagen als bedrijfsruimte, overeenkomend met detailhandel. Vervolgens wordt een inschatting gemaakt van alle ontwikkelingskosten welke nodig zijn om het project te realiseren. Het verschil tussen de geraamde opbrengsten en de ontwikkelingskosten geeft een indicatie van eventuele in rekening te brengen grondopbrengsten.





Colofon

Voor het opstellen van dit studieplan voor het Raadhuisplein van Morsel is in KuiperCompagnons een werkgroep gevormd. In de werkgroep zijn de disciplines vertegenwoordigd die betrokken zijn bij de opzet van een binnenstadsplan.

De leden van de werkgroep zijn:

Wytze Patijn: supervisor / architect
 Helene van Dooremolen: industrieel ontwerper
 Ray Lanswijer: stedenbouwkundige
 Marina Propadalo: ruimtelijk ontwerper
 Marnix Vink: landschapsarchitect