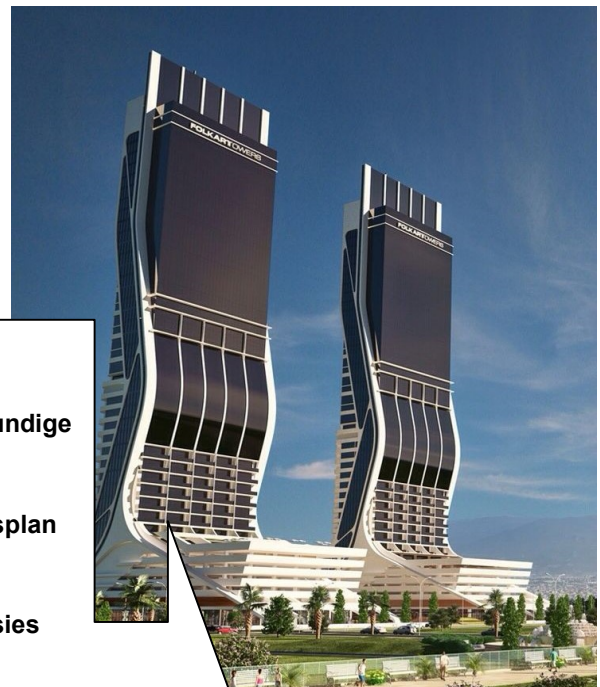
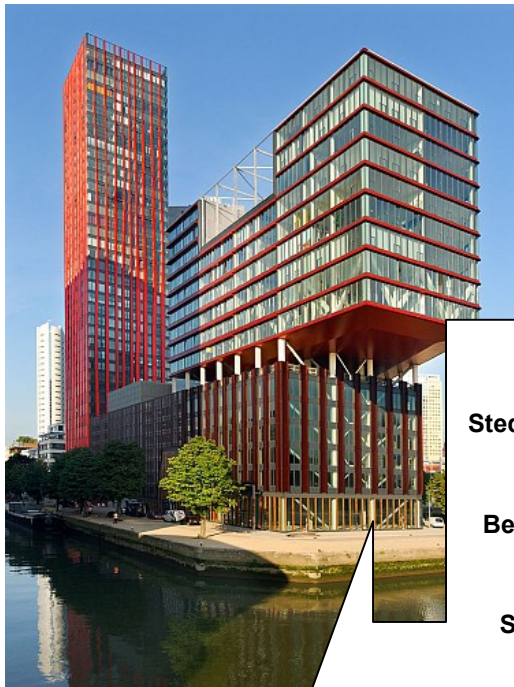


2017



Stedenbouwkundige

Bestemmingsplan

Structuurvisies

Regelgeving

Welstandscomissie

Bouwbesluit

Instrumenten



DE ROL VAN STEDENBOUWKUNDIGE INSTRUMENTEN

‘Onderzoek naar de rol van instrumenten en hun effect op grootschalige multifunctionele bouwprojecten in Rotterdam en Izmir.’

Student

Naam : Mikail Topac
Opleiding : Stedenbouwkunde
Studentnummer : 20.180.64
Mailadres : mtopac@student.avans.nl
: mikail_87@hotmail.com

Begeleiders Avans

Naam : Dhr. I. Bastiaansen
Beroep : Stedenbouwkundige BNSP
Coördinator Minor Regie Stedelijke Vernieuwing
Senior stedenbouwkundige bij Movares Eindhoven

Naam : Dhr. B. Pasmans
Beroep : Planoloog
Docent & afstudeercoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling

Externe begeleiders

Naam : Dhr. F. Werner
Beroep : Associate bij KCAP Architects&Planners te Rotterdam

Contacten voor informatie in Izmir

Naam : B. Yurdakul
Beroep : Stedenbouwkundige bij regiogemeente Izmir/Turkije

Naam : C. Biçen
Beroep : Stedenbouwkundige
Eigenaar van CcB Şehir planlama

Tilburg, 12 januari 2017

Woord vooraf

Voor u ligt de scriptie 'Onderzoek naar de rol van de stedenbouwkundige bij grootschalige multifunctionele bouwprojecten op gebiedsniveau in Rotterdam en Izmir'. Hiervoor doe ik onderzoek voor vier multifunctionele vergelijkbare projecten. Twee hiervan bevinden zich in Rotterdam en de andere twee in Izmir.

Deze scriptie is geschreven in het kader van mijn afstuderen voor de opleiding stedenbouw aan het Avans hogeschool te Tilburg. Onder begeleiding van Dhr. F. Werner, associate bij KCAP Architects&Planners te Rotterdam, en dhr. I. Bastiaansen en Dhr. B. Pasmans als studiebegeleiders van Avans hogeschool ben ik in september 2016 begonnen aan deze scriptie.

Ik wil bij deze graag de volgende personen bedanken die mij veel hebben geholpen bij mijn onderzoek.

Dhr. I. Bastiaansen, Senior stedenbouwkundige bij Movares Eindhoven
Dhr. F. Werner, Stedebouwkundige/Associate bij KCAP Architects&Planners
Dhr. B. Pasmans, Planoloog

Dhr. H. de Haas, projectleider bij Architecten Cie
Dhr. B. Yurdakul, stedebouwkundige bij regiogemeente Izmir
Dhr. C. Biçen, stedebouwkundige en eigenaar bij Ccb mimar-planlama
Dhr. D.B. Aral, Business development executive bij Folkart
Dhr. O. Arat, Architect bij Kreatif mimarlik

Etten-Leur, 2 januari 2017

Samenvatting

Het vak stedenbouw in Nederland is een zeer bekwame vak. Men heeft de stedenbouw al voor de tweede wereldoorlog ontwikkelt, waarbij het voornaamste werk bestond uit planmatiger ordenen¹ van steden en hun buitengebied. Bij Izmir is dit wat later aan de orde gekomen. In de jaren 1960 en 1965 vonden pas de eerste ontwikkelingen plaats.² Anno 2016 zijn beide steden stedenbouwkundig actief, ze hebben beiden hun instrumenten, visies, plannen en regelgeving op diverse schalen. Deze studie geeft meer inzicht over de stedenbouwkundige regelgeving, instrumenten en structuurvisies en wat voor zichtbare effect deze hebben op de projecten Red Apple en First weena in Rotterdam en de projecten Folkart tower en Bayrakli tower in Izmir.

De doelstelling van het onderzoek is om kennis en inzicht te krijgen over de rol van de instrumenten in Rotterdam en Izmir. Mijn onderzoek zal vooral ingaan op de zichtbare aspecten van de gerealiseerde projecten. Hierbij gaat het om de rol die de stedenbouwkundige heeft gespeeld en om, regels die het bouwproject sturen en vormen. Het onderzoek kan voor gemeenten, stedenbouwkundigen en planbureaus die in Izmir of Rotterdam projecten realiseren als een houvast dienen.

De vergelijking tussen de instrumenten in de verschillende landen worden gemaakt door een matrix, waarin regels en instrumenten per schaalniveau worden geordend en waaruit kan worden afgelezen welke instantie verantwoordelijk is voor die regels. Per instrument is afleesbaar / benoemd welk effect het heeft gehad op het zichtbare project.

Voor elk project zijn diverse analyses gedaan. Niet alleen voor het project zelf maar ook zijn omgeving. Deze analyses zijn een hulpmiddel geweest om de relatie van het project met zijn directe omgeving te begrijpen.

Naast de bouwprojectanalyses is er ook analyse gedaan naar de instrumenten en plannen die van toepassing zijn op verschillende schalen. Bij ieder plan en visie zijn bepaalde regels en doelen van toepassing. Door deze in beeld te brengen heb ik een vergelijking gemaakt tussen de plannen en instrumenten voor de vier projecten. Hiermee is in een matrix te zien wat de onderlinge verschil van plannen en visies zijn maar ook welke regels het project bepaalt en aanstuurt.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in regels en instrumenten in Izmir meer gaan op projectniveau. Er wordt nog te weinig ontwikkeld vanuit een stedenbouwkundig plan. Daarnaast missen ze een belangrijke instrument als de welstandcommissie. Wel maken ze mooie grootschalige bouwprojecten als de Folkart, maar het mist toch zijn samenhang met de omgeving. Daarvoor doen we in Nederland uitgebreide analyse om het gebied en zijn karakter te begrijpen.

¹ https://nl.wikipedia.org/wiki/Ruimtelijke_ordering

² http://www.izmimod.org.tr/iknip/04_planlamatarihi.pdf

Inhoudsopgave

Woord vooraf	3
Samenvatting.....	4
Inhoudsopgave	5
Inleiding	6
De stad 'Rotterdam'	8
De stad 'Izmir'	10
Projectgebieden.....	12
Hoofd- en deelvragen	15
Factsheet de Red Apple	17
Factsheet First.....	18
Factsheet FOLKART Tower	19
Factsheet Bayrakli tower	20
Morfologie Bayrakli	21
Morfologie Rotterdam-centrum	22
Volumestudie	23
Straatprofielen	25
Instrumenten in Nederland	29
Instrumenten in Turkije	36
De visuele verschillen in de ruimte van de stad.....	45
Invloed van het bestemmingsplan en structuurvisies bij totstandkoming van de projecten.....	47
Invloed van regelgeving vanuit ruimtelijke ordening op het proces en de inhoud	50
Hoe vertaalt het voorgaande zich naar een ontwerp?	51
Bronnen	55

Inleiding

Dit onderzoek is tot stand gekomen naar aanleiding van mijn fascinatie voor hoe de stedenbouwkunde wordt bedreven in Izmir. In 2015 heb ik kennis gemaakt met dhr. C. Biçen, eigenaar en oprichter van CcB mimarlik-planlama (plan- en ontwerpbureau). We hebben een gesprek gehad over de regelgeving binnen de regiogemeente Izmir, en wat voor effect dit heeft op de stedenbouw. Vanaf dat moment vroeg ik mezelf af waarom Izmir er anders uitzag dan Rotterdam. Lag dit aan de regelgeving? Mijn gevoel zei dat dit kwam vanwege gebrek aan stedenbouwkundige regels en instrumenten.

Naast mijn fascinatie heeft ook mijn afstudeerbedrijf KCAP Architects&Planners veel belangstelling voor hoe stedenbouwkundige projecten in Turkije tot stand komen. Zij zijn daar al vrij actief en zijn in de afgelopen jaren betrokken geweest bij diverse stedenbouwkundige projecten in Istanboel in opdracht van Regiogemeente Istanboel. De belangrijkste zijn de strategisch masterplan voor Fikirtepe in opdracht van Kentsel Strateji, een ontwerporgaan van de gemeente. Daarnaast hebben zij in samenwerking met About Blank een strategisch masterplan gemaakt voor Esenler tuna in opdracht van 'Valley of life - International competition' (eervolle vermelding).

Deze studie biedt inzichten in de rol van de stedenbouwkundige in Rotterdam en Izmir, hun instrumentarium, visies en plannen.

Waar ik naar doel, is door middel van stedenbouwkundig onderzoek te doen kennis en inzicht te krijgen over de rol van de instrumenten in Rotterdam en Izmir. Mijn onderzoek zal vooral ingaan op de zichtbare aspecten van de gerealiseerde projecten. Hierbij gaat het om de rol die de stedenbouwkundige heeft gespeeld en om, regels die het bouwproject sturen en vormen.

Het onderzoek kan voor gemeenten, stedenbouwkundigen en planbureaus die in Izmir of Rotterdam projecten realiseren als een houvast dienen.

De vergelijking tussen de instrumenten in de verschillende landen worden gemaakt door een matrix, waarin regels en instrumenten per schaalniveau worden geordend en waaruit kan worden afgelezen welke instantie verantwoordelijk is voor die regels. Per instrument is benoemd welk effect het heeft gehad op het zichtbare project.

De steden en projectgebieden

De stad 'Rotterdam'

Rotterdam is een havenstad van Nederland dat ten westen van het land ligt, in de provincie Zuid-Holland. De stad is gelegen aan de Nieuwe Maas. Deze rivier in de delta wordt gevormd door de Rijn en de Maas. De haven van Rotterdam, lange tijd



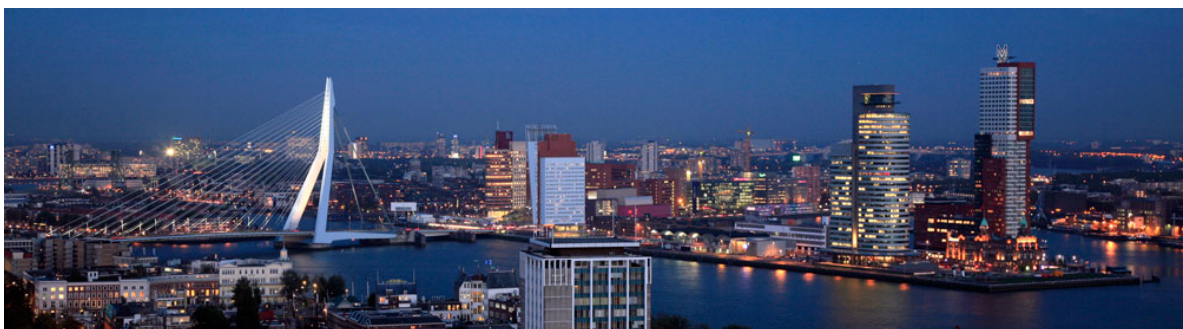
de grootste ter wereld, is de grootste en belangrijkste van Europa. Het havengebied strekt zich uit over een lengte van 40 kilometer.¹

De naam Rotterdam is ontstaan in de dertiende eeuw en verwijst naar een dam in de rivier de Rotte. Door een Duits bombardement in mei 1940 is de historische binnenstad grotendeels verwoest. Het stad heeft daardoor weinig historisch belangrijke

gebouwen overgehouden. In die zin onderscheidt het stad zich van steden als Amsterdam en Utrecht.²

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat er fascinatie voor moderne architectuur. Voor de wederopbouw zijn eigenlijk massaproductie en sobere, zakelijke architectuur benodigd.

Eind jaren zestig zien we de moderne architectuur vaak terug als kille grootschaligheid. Met de kleinschaligheid en het postmodernisme ontstaan tegenbewegingen. In de jaren tachtig van de twintigste eeuw ondervindt het 'nieuwe bouwen' een opmerkelijke ontwikkeling. De stijlkleuren en motiefjes worden populair: witte, gepleisterde gevels, primaire kleuren en kubistische vormen. Deze ooit puur functioneel bedoelde vormprincipes worden nu vooral esthetisch toegepast.



¹ <https://nl.wikipedia.org/wiki/Rotterdam>

² <http://www.rotterdam.nl/hetnieuwebouwen>

Rotterdam staat dus vooral bekend om zijn vernieuwende architectuur (Het nieuwe bouwen). Tussen de wereldoorlogen is het stad de bakermat van het nieuwe bouwen geweest. Het is een snel groeiende, dynamische stad met havens en industrieën.

Algemene gegevens over Rotterdam :

- 630.000 inwoners
- 320 km2 oppervlakte
- Havenstad
- Moderne karakter



De stad 'Izmir'

Izmir is een stad in het westen van Turkije. Het is de hoofdstad van de gelijknamige provincie Izmir. De naam 'Izmir' stamt af van het vroegere 'Smyrna', dat ontstond rond 5000 v. Chr. De stad heeft dus een diepe ontstaansgeschiedenis.¹

In de jaren 1950 telt de stad 240.000 inwoners die in 1985 ruim 1.500.000 inwoners bereikte. De sterke verplaatsing van platteland naar stad vroeg om snelle en grootschalige ontwikkelingen om de groeiende inwoners te kunnen huisvesten. Binnen korte tijd kwam ook veel industrie tot stand. De aanwezigheid van industrie en treinverbindingen maakten de stad alleen maar aantrekkelijker.

Tot de jaren '85 zijn door de bewoners veel vergunningloze zelfbouw woningen gebouwd, de zogenaamde 'gecekondu'. Hierdoor ontstonden achterbuurten. Vanaf de jaren 1985 begon de gemeente met projecten en ontwikkelingen om het volk te huisvesten in betere economische en gezonde woningen.²

Door grootschalige identieke bouwprojecten te herhalen in korte tijd en zonder stedenbouwkundige denken ontstonden weer andere problemen zoals :

- Geen relatie tussen bouwproject en omgeving
- Nauwelijks aandacht aan groen en parken
- Ontbreken van voorzieningen en commercie
- Kwaliteiten van het gebied bleven onbenut



¹ <https://nl.wikipedia.org/wiki/%C4%B0zmir>

² <http://egemimarlik.org/19/05.pdf>

In 2003 had Izmir ongeveer 2.480.000 inwoners en dit aantal is gegroeid naar ruim 4 miljoen inwoners in 2013. Hiermee is de stad, na Istanboel en Ankara, de derde grootste stad van Turkije.

Izmir ligt aan de Egeïsche Zee, aan de Golf van Izmir. Na de haven van Istanboel is die van Izmir de belangrijkste van het land. Verder bevindt zich een internationaal vliegveld ten zuiden van de stad, de luchthaven Adnan Menderes. Ook zijn er treinverbindingen met steden in de rest van het land, waaronder Istanboel en Denizli. Sinds kort is er ook een hogesnelheidslijn naar Ankara.

Algemene gegevens over Izmir :

- 4.000.000 inwoners
- 7.340 km² oppervlakte
- Havenstad
- Historische stad



Projectgebieden

De projectgebieden 'Red Apple en First weena' bevinden zich beiden aan de rand van het centrumgebied.

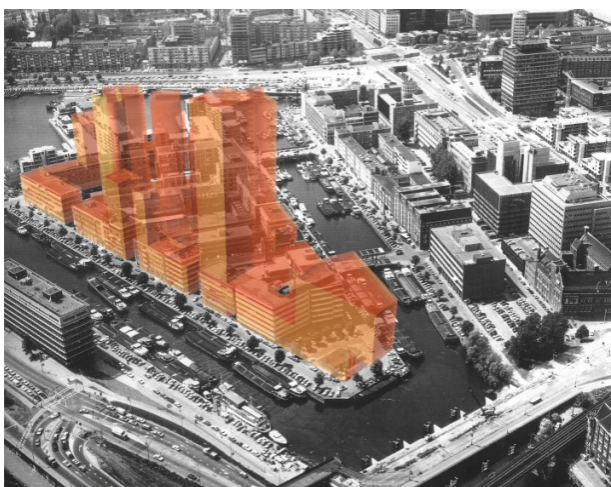
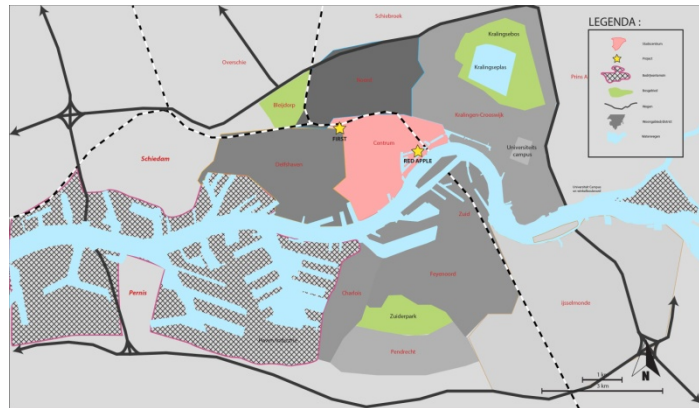
Beide projecten liggen op een strategisch gebied, en vormen een deel van een geheelvormend plan.

De Wijnhaveneiland

De Red Apple ligt tussen de centrum van Rotterdam en de Maas, op het Wijnhaveneiland. Het relatief kleine, driehoekige 'eiland' is in zijn opzet een typisch Rotterdamse buurt: er is een heldere structuur van straten en bouwblokken, met een

herkenbare wederopbouwarchitectuur. Omdat het plangebied in een centrumstedelijk woonmilieu ligt, wilde men deze gebruikspotentieel zo goed mogelijk benutten. Vanaf eind van de jaren tachtig worden plannen gemaakt om van het Wijnhaveneiland een aantrekkelijk woongebied te maken. Er werd een aan Manhattan refererende verdichting gerealiseerd waarbij ook de bestaande bebouwingsstructuur werd behouden. Erg interessant is de ontwikkelingsstrategie die KCAP

Architects&Planners hebben toegepast. In plaats van een stedenbouwkundig plan is er een dynamische transformatiemodel toegepast. Strakke regels hebben ervoor gezorgd dat kwaliteiten als slankheid, uitzicht over de Maas en voldoende daglichttoetreding gewaarborgd werden. De typisch Rotterdamse buurt is hierdoor uniek en een goed voorbeeld van planning op basis van regels.¹



¹ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/wijnhaven-rotterdam/>

De Rotterdam Central District

Supermoderne station, ov-mogelijkheden, kantoren, wonen, commerciële functies, ligging aan het centrum en ruimte voor ontwikkelen maken RCD een unieke toplocatie en een mooie stadsentree voor Rotterdam. Door een PPS met diverse disciplines is het gebied ontwikkeld tot een internationaal toegangspoort tot het binnenstad van Rotterdam. Het gebied heeft een '24-uurs economie' waarin kantoren en wonen hand in hand gaan met commerciële functies. De termen 'Glocal en mixone' zijn dan ook zeer kenmerkend voor het gebied en weerspiegelen het karakter en de identiteit. De kern van het idee voor de ontwikkeling van de RCD komt voort uit een motie die is ingediend, en in maart 2011 aangenomen door de gemeenteraad. **Zie bijlage 1**

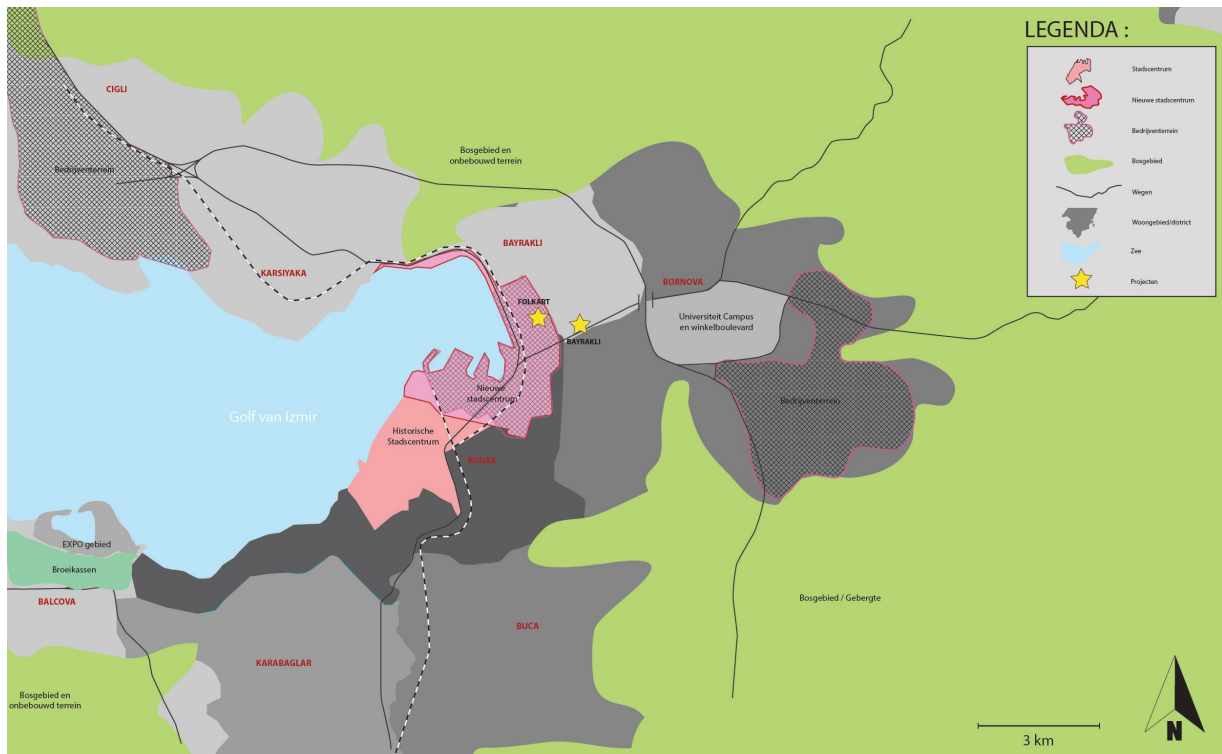


De nieuwe stadscentrum 'Bayraklı'

De projecten Folkart towers en Bayraklı tower bevinden zich in de deelgemeente Bayraklı. In 2003 is er een prijsvraagcompetitie gehouden voor het havengebied en omgeving. Hieruit is het strategisch stedenbouwkundig structuurplan uitgekomen als winnend plan.¹ Hoewel het plande winnende was, is het niet in zijn geheel overgenomen. Maar de kernpunten van het plan zijn in hoofdlijnen lijdend gebleven.



¹ http://cografya.ege.edu.tr/18_4.pdf



De belangrijkste punt die we zo kunnen noemen is het benoemen van Bayrakli als 'De nieuwe stadscentrum'. Hierdoor zijn door de jaren heen veel projectontwikkelaars en investeerders een actieve rol gaan spelen in het gebied. Vooral de laatste 5 jaar kun je een aanmerkelijke stijging zien in grootschalige hoogbouwprojecten in de deelgemeente Bayrakli.¹ Het gebied is heel goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met de auto. Het gebied bevat zowel woongebieden als bedrijventerreinen met kantoren. Het project Bayrakli tower ligt net buiten de grenzen van het plangebied 'nieuw stadscentrum', maar in de praktijk zie je daar weinig van terug. Het gebied is constant in ontwikkeling, en zeer aantrekkelijke vanwege de ligging aan de snelweg naar Ankara. Er lopen tevens projecten om de verbinding Izmir-Istanboel te verbeteren. De reistijd wordt verlaagd van 9 uur naar 3,5 uur.² Dit



lijkt een zeer gunstig ontwikkeling voor Bayrakli. Verlaging van de reistijd zou de netwerken met Istanboel weleens op een heel ander niveau kunnen brengen.

¹ <http://www.egepostasi.com/haber/yerli-ve-yabanci-yatirimcinin-ilgisi-izmir-de-arsa-fiyatlarini-yuzde-40-artirdi/40282>

² <http://www.ensonhaber.com/istanbul-izmir-otoyolunun-yuzde-64u-tamamlandi-2016-06-24.html>

Hoofd- en deelvragen

Hoofdvraag

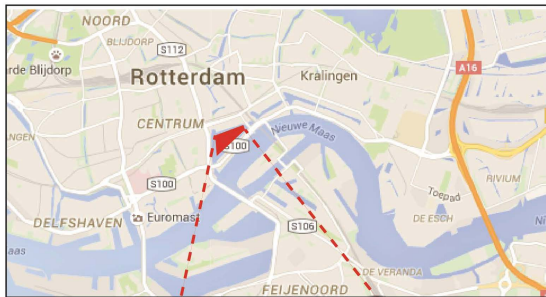
Welke verschillen zijn er buiten in de ruimte zichtbaar die ruimtelijke regelgeving aan de stedenbouwkundige biedt in de steden Rotterdam en Izmir en wat betekent dit voor de rol van de stedenbouwkundige in het proces, de inzet van instrumenten en de 'visuele' uitkomst?

Deelvragen

- Welke regels vanuit welk instrumentarium bepalen de uiterlijke verschijningsvorm van het project ofwel welke zichtbare onderdelen van de projecten zijn herleidbaar naar de regelgeving?
- In hoeverre hebben het bestemmingsplan en de structuurvisie invloed op het tot stand komen van het bouwprojecten de Red Apple en Folkart towers?
- Welke invloed heeft regelgeving vanuit Ruimtelijke Ordening op het proces? En welke op de inhoud?
- Hoe vertaalt het voorgaande zich naar het uiteindelijke ontwerp?

Analyse

Red Apple



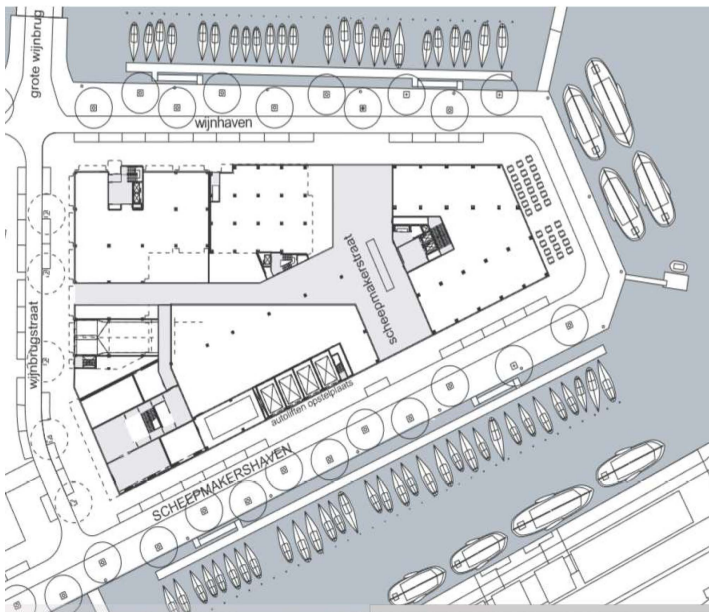
Op de kop van The Red Apple komen de convergerende lijnen van het Wijnhaveneiland samen in een vijfhoekige kopblok dat uitkraagt over de onderbouw. Dit kopblok heeft acht bouwlagen en bevat met 79 appartementen een derde deel van de woningen. De overige 150 woningen zijn ondergebracht in een toren met een vierkante grondvlak met op de meeste lagen vier appartementen en op de bovenste vier lagen drie appartementen. De woningen liggen rond een centrale kern met liften, trappenhuis en leidingschacht.

De kelder en de acht parkeerlagen bieden in totaal ruimte voor 338 auto's. De parkeergarage is bereikbaar met vier autoliften. De begane grond bevat 1600 vierkante meter commerciële ruimte. De vijf verdiepingen erboven bevatten in totaal 3900 vierkante meter kantoorruimte. Door de passage door het gebouw en de aanleg van twee nieuwe bruggen is het gebouw in het voetgangerscircuit opgenomen. In de skyline van Rotterdam kenmerkt The Red Apple zich door zijn felrode gevellijnen. Deze lijnen worden gevormd uit geanodiseerde aluminium panelen zonder verdere toevoeging van verf. De lijnen van de toren zijn verticaal georiënteerd en nemen af in breedte naar boven toe, waardoor de slanke vorm van het gebouw benadrukt wordt. Bij de gevel van het kopgebouw zijn lijnen in horizontale richting beeldbepalend. Voor het lifestyle concept en het interieur is samengewerkt met Jan des Bouvrie. Met de grote variatie aan woningen in een intieme stedelijke omgeving komt The Red Apple tegemoet aan de levensstijlen van deze tijd.

Met 124 meter rijst de Red Apple vanaf de kop van het Wijnhaven-eiland omhoog, op een schakellocatie tussen de binnenstad van Rotterdam en de Maas.

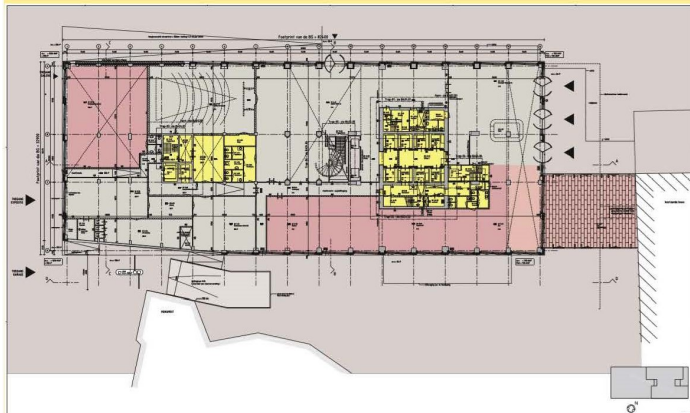
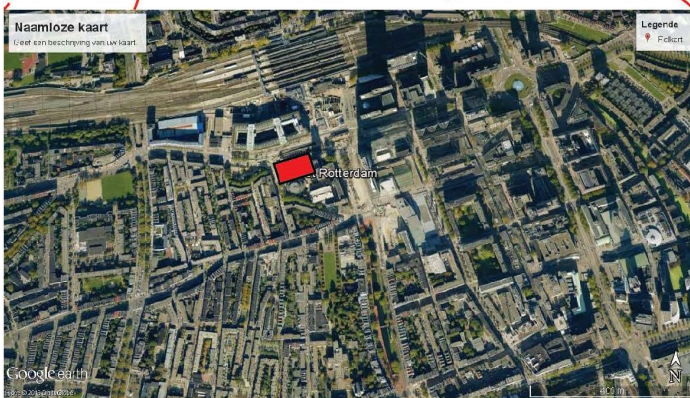
The Red Apple ligt op een beeldbepalende locatie, op de kop van het Wijnhaven-eiland, aan drie zijden omgeven door water, met uitzicht op de Maas en de Oude Haven. De Harbour Village Rotterdam was het eerste multifunctionele gebouwencomplex van de ontwikkelingsfase van het in Rotterdam centrum gelegen Wijnhaven-eiland, gevolgd door de Waterstadstoren, Scheepmakerstoren, The Red Apple, 100hoog en Up:Town.

Het Wijnhaven-eiland ligt op een strategische plek in de stad. Na de 2e Wereld Oorlog is het gebied rond het Wijnhaven-eiland volgebouwd met bedrijfsgebouwen. Vanaf eind van de jaren tachtig wordt getracht van het Wijnhaven-eiland gebied een aantrekkelijk woongebied te maken. Architect Kees Christiaanse van KCAP ontwierp het stedenbouwkundige plan waarin strakke spelregels zijn vastgelegd voor de bebouwing met evenwicht tussen nieuwe en bestaande bebouwing en het behoud van voldoende uitzicht en bezonning in het gebied.



- **The Red Apple- 2009**
- **i.o.v. Woonstichting PWS**
- **Ontwerp : KCAP architects&Planners / J.des Bouvrie**
- **Bouw : TBI-groep, Bouwcombinatie Heijmerink**
- **35.000 m2 op projectgebied van 5.250 m2**
- **124 meter hoog**
- **45 miljoen euro**
- **40 verdiepingen**
- **FSI : 3,9**
- **Wonen, kantoor, commercieel en parkeren**

FIRST



FIRST is de nummer één kantoorlocatie van Rotterdam. De architectuur is hoogwaardig, de plek perfect. FIRST ligt in het hart van het prestigieuze Rotterdam Central District. Recht tegenover Rotterdam Centraal: de entree naar de stad, de portal naar Europa.

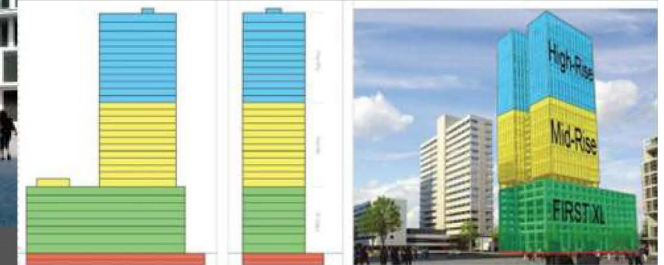
Onderdeel van FIRST is de ruim 120 meter hoge FIRST TOWER. Een gebouw met een zeer hoog kwaliteitsniveau en uitstekende faciliteiten, zoals een restaurant en een centrale entree met bewaking en receptie. De locatie van FIRST is bijzonder: tegenover Rotterdam Centraal, in het hart van Rotterdam Central District. FIRST is hierdoor uitstekend bereikbaar. De directe omgeving van het gebouw biedt daarnaast volop voorzieningen, zoals winkels, restaurants, bars en terrassen. Bovendien ligt FIRST aan de Culturele As met zijn theaters, een concertgebouw, topmusea en galeries. FIRST betekent werken in een dynamische omgeving. Het stadscentrum aan uw voeten en Europa binnen bereik. FIRST is bovendien zeer goed bereikbaar met de auto. Parkeren kan onder het gebouw (200 plaatsen), op het binnenterrein (400 plaatsen) of in een van de openbare parkeergarages in de directe omgeving (1.500 plaatsen).

De hoofdentree, vormgegeven door de Architecten Cie. en Fokkema & Partners, bevindt zich evenals de andere entreelobby's in de twee lagen tellende plint. Ook publieke functies zoals een restaurant en een kunstgalerie zijn ondergebracht in dit transparant ontworpen deel.

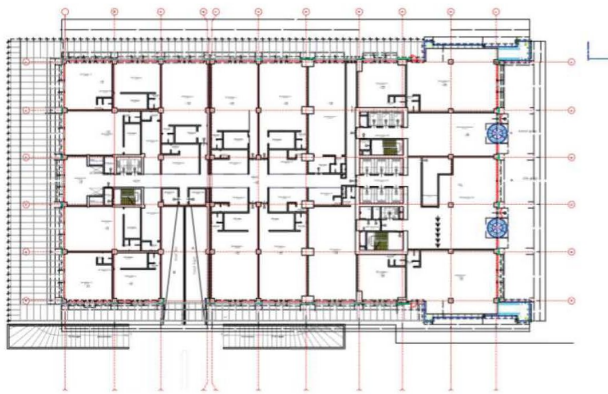
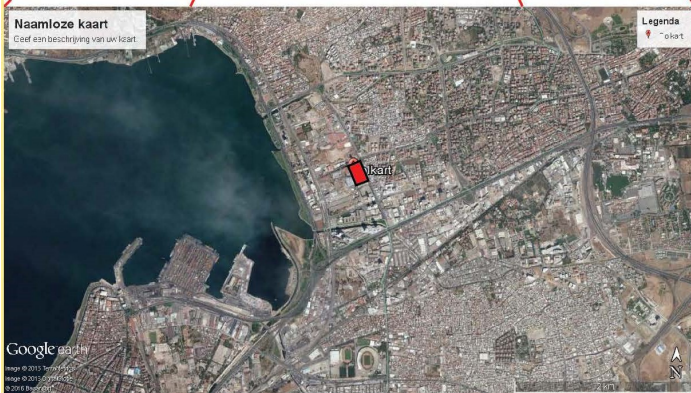
Als voortzetting van de plint wordt de komende maanden aan de oostzijde van het gebouw een glazen serre gerealiseerd, die FIRST Rotterdam verbindt met de bestaande bebouwing. Na de verhuizing van NautaDutilh wordt het lage deel van het oude kantoorgebouw aan het Weena hiervoor gesloopt. De serre dient als windscherm en entree naar het als stadstuin vormgegeven binnenhof.

In de top van de toren zijn de verdiepingshoogten groter, wat dit deel van het gebouw een exclusiever karakter geeft. Hier bevinden zich ontvangstruimten, een vergadercentrum, een restaurant en een bar met buitenterrassen.

FIRST Rotterdam omvat 44.500 vierkante meter aan kantoorruimte, 800 m2 commerciële ruimte en 190 ondergrondse parkeerplaatsen.



- First - 2016
- i.o.v. Maarsen groep MAB
- Ontwerp : Architecten Cie
- Bouw : Boele en van Eesteren, Wessels Zeist
- 50.000 m2 op projectgebied van 3.000 m2
- 120 meter hoog
- 80 miljoen euro
- 30 verdiepingen
- FSI : 12,9
- Kantoor, commercieel en parkeren

[illegible]

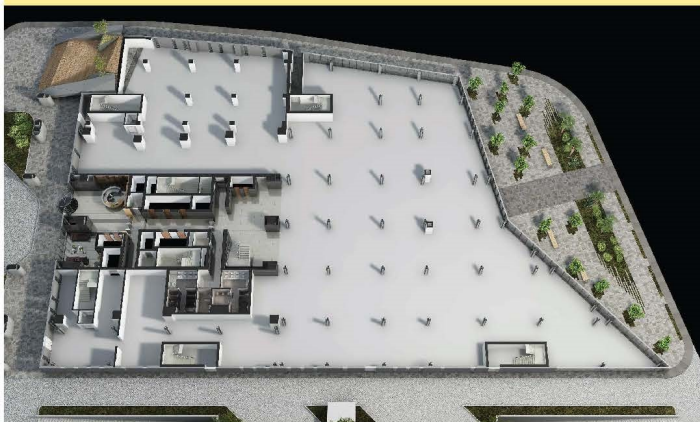
De locatie waar de torens zich bevinden is een gebied wat door de gemeente Izmir in 2003 aangekaart is als de toekomstige "nieuwe stadscentrum". Aanleiding hiervan is een "prijsvraag wedstrijd" die eerder in 2001 werd gehouden. De winnende ontwerp haalde het stadscentrum naar Bayrakli waar meer dan 20 miljoen m² bruto bouwoppervlakte ligt. Tevens is het plangebied zeer dynamisch en heeft op veel gebieden potenties.

De entree van de torens bevinden zich aan de functionele straat 'Manas bulvari' waarin verschillende soorten voorzieningen en publieke functies te vinden zijn. De torens bieden beide ruimte aan 2 verdiepingen commerciële functies, 5 verdiepingen parkeergelegenheid, 11 verdiepingen wonen met daarop 26 verdiepingen kantoren. De torens beschikken over een LED scherm van 800 m2 en is over een groot deel van Izmir te zien. De bovenste verdiepingen zijn ingericht als terras, hier kan je uitkijken naar het mooie Izmir die aan je voeten ligt.



- Folkart - 2014
- i.o.v. Saya group / Folkart GY
- Ontwerp : Yagcioglu Mimarlik
- Bouw : Folkart yapi sanayi insaat A.S.
- 150.000 m2 op projectgebied van 27.000 m2
- 200 meter hoogte
- 130 miljoen euro
- Beide 45 verdiepingen
- FSI : 5,55
- Kantoren, wonen, commercieel en parkeren

BAYRAKLI



Izmir Bayrakli heeft dankzij dit project een hoogbouw kantoor home-office d erbij. Het project bevindt zich aan een intensieve snelweg waarmee het zeer goed te bereiken is vanuit alle plaatsen in Izmir. Het project ligt aan het randgebied van de toekomstige 'nieuwe stadscentrum'.

Het project met een oppervlakte van 6839 m2 telt in totaal 24 verdiepingen en maar liefst 171 kantoren. Het project onderscheidt zich van andere door zijn moderne ontwerp en technische kenmerken. Zo beschikt het gebouw over 3 ondergrondse parkeerverdiepingen met autolift, en heeft het gebouw een speciale gevelconstructie (custom design panel) waarmee de montagetijd 50% is versneld. Het project beschikt ook over een speciale gevelconstructie wat het gebouw 50% steviger maakt voor aardbevingen. Voor men die het kantoorgebouw willen ingaan is er een fingerscan systeem. Het gebouw beschikt daarnaast over verschillende faciliteiten van supermarkt tot winkelen, kappers, spa, fitness, 24 uur beveiliging, restaurants enz.

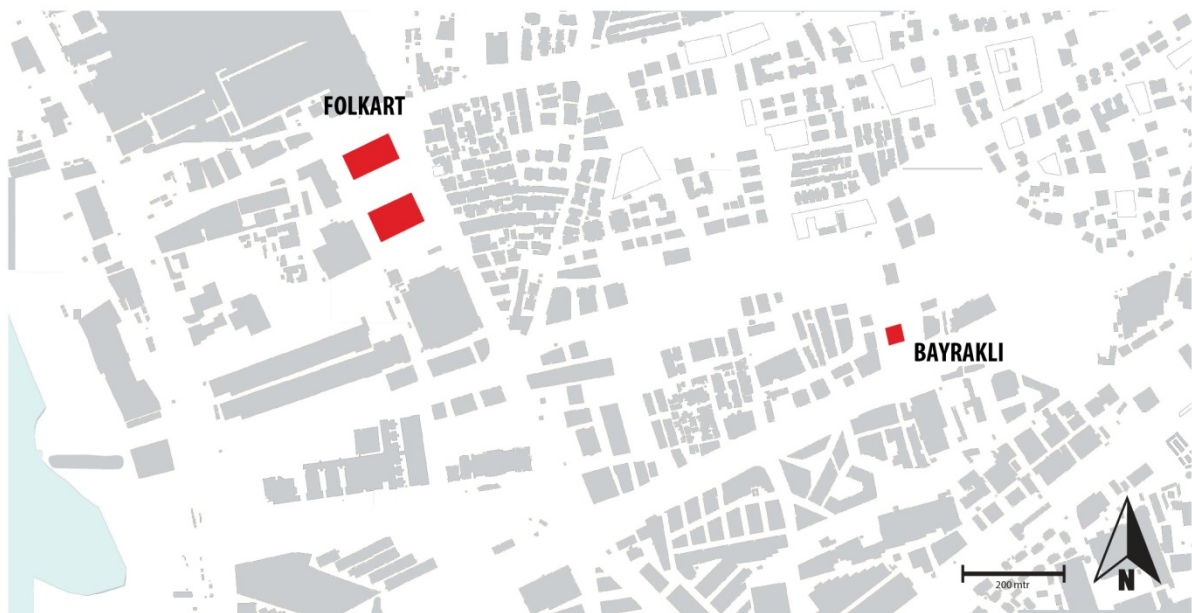
Het project is uitgerust met in totaal 12 verdiepingen. Gezien de diversiteit van commerciële functies en parkeren ondergronds trekt dit gebouw veel mensen. Enerzijds vanwege de brede aanbod aan functies, en anderzijds omdat het gebouw veel dynamiek brengt in het plangebied tezamen met soortgelijke projecten in zijn omgeving.



- **Bayrakli tower - 2013**
- **i.o.v. Kavuklar gayrimenkul gelistirme**
- **Ontwerp : Kreatif mimarlik**
- **Bouw : Kavuklar insaat / Miray insaat**
- **45.000 m2 op projectgebied van 6.839 m2**
- **100 meter hoogte**
- **44,5 miljoen euro**
- **24 verdiepingen**
- **FSI : 6,6**
- **Kantoren, wonen, commercieel en parkeren**

Morfologie Bayrakli

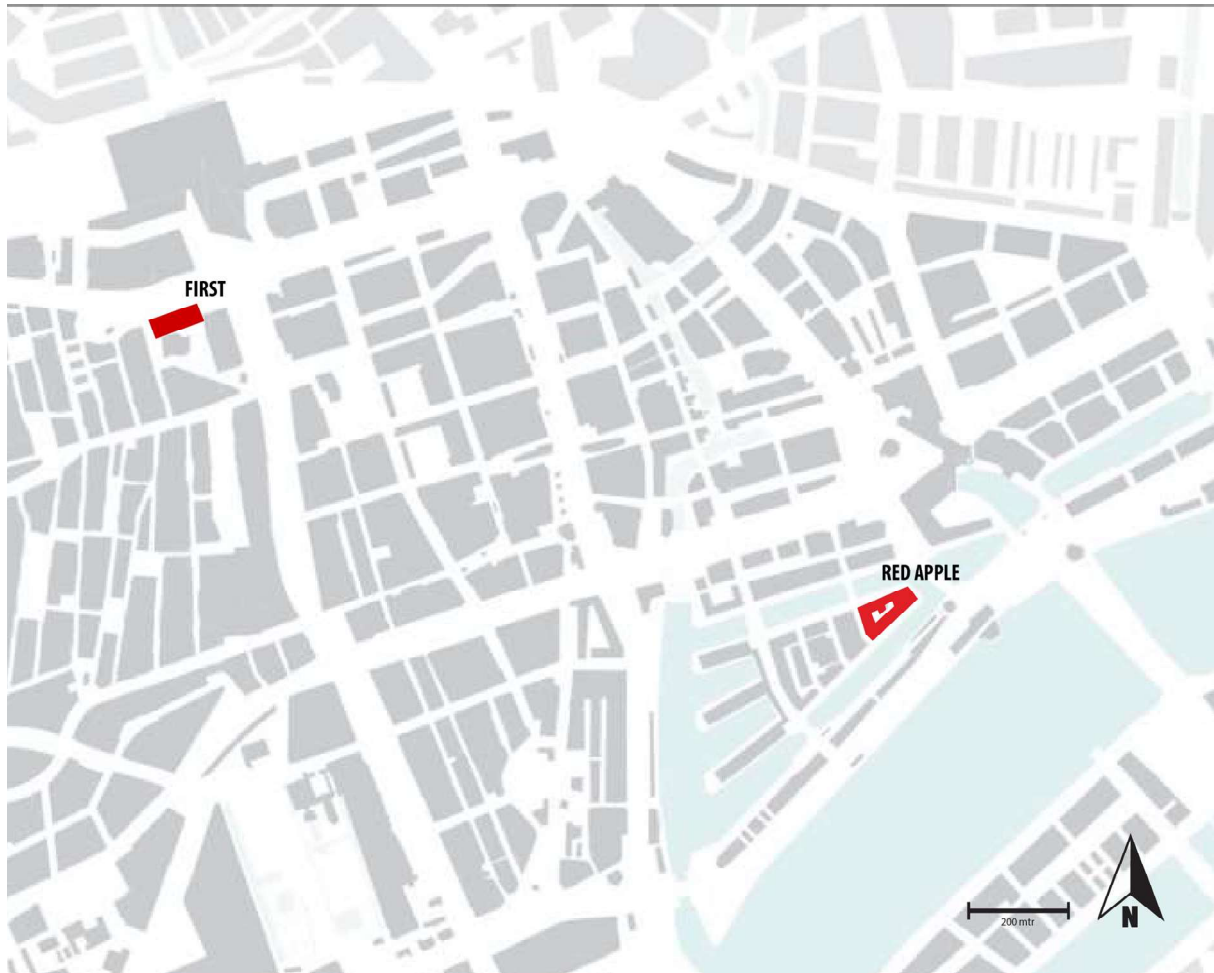
Op de afbeelding hierboven is de morfologie van het projectgebied weergegeven. De projecten Folkart en Bayrakli tower zijn rood, en de overige bebouwing grijs. Het westen van het plangebied wat dichterbij de zee ligt en waar zich ook de Folkart twintowers bevinden is een bedrijventerrein te zien. Aan de grootte van de korrel is een verschil te zien tussen de Folkart towers en het oostelijker gebied. Het gebied wat ten oosten van de Folkart tower ligt is de grens van een woongebied met aan de plinten commerciële voorzieningen. Een typisch woonwijk uit de jaren '70. Dit verklaart ook de fijnmazige korrel.



Het organische ontstaan van het district is aan de structuur van de bouwvolumes goed te zien. Het stedenbouwkundig structuur is in die tijd nog niet ontwikkeld. In de bedrijventerrein en op lege plaatsen waar projectontwikkelaars hun projecten willen realiseren in Bayrakli wordt dan ook op het gebied van de korrel weinig invloed uitgeoefend door de overheidsinstellingen. Omdat voor diverse gebieden in de Imar plan functiebestemmingen zijn gegeven en tevens ook bouwtechnische eisen gekoppeld zijn, kan er achteraf niet veel meer gestuurd worden door de overheidsinstellingen. Hierdoor krijg je over 5 á 10 jaar bijvoorbeeld grootschalige projecten als Bayrakli en Folkart in een woonwijk met een fijnere korrel.

Morfologie Rotterdam-centrum

In de afbeelding hieronder is de morfologie van het projectgebied in Rotterdam weergegeven. In het rood zijn de twee projecten Red Apple en First weergegeven die allebei in het centrum van Rotterdam liggen.



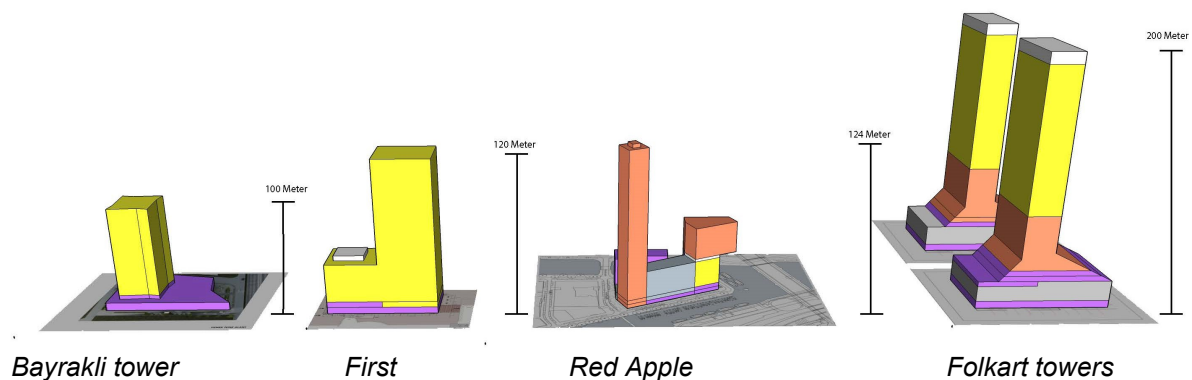
Na de tweede wereldoorlog en het bombardement van Rotterdam zijn er weinig kleine historische gebouwen overeind gebleven, vandaar dat de binnenstad van Rotterdam er zo anders uitziet als in andere steden, zoals bijvoorbeeld Izmir of in Nederland zoals Utrecht en Amsterdam. De kleine fijnmazige korrel is in Rotterdam verdwenen en daarvoor in plaats kwam de grote functionele korrel met hoogbouw. Dit kwam door de naoorlogse architectuurstroming van het nieuwe bouwen ofwel de moderne architectuur. Het gedachtegoed was dat het gebouw functioneel moest zijn (form follows function), dus licht, lucht en ruimte moest hebben met zo min mogelijk, en het liefst geen ornamenten.¹



¹ <http://www.rotterdam.nl/hetnieuwebouwen>

Volumestudie

De sketchup modellen die hieronder zijn afgebeeld weergeven wat de inhoudelijke functies zijn binnen de projecten. Niet alleen functies maar ook de globale vorm en functieverdeling binnen het gehele project is in één opzicht te zien. Wat opvalt is dat de onderste verdiepingen en de ondergrondse verdiepingen parkeren wordt. Wonen en kantoren is wel een verschil in te zien tussen de Red Apple en Folkart tower. Bij de Red Apple is de slanke 'toren' wonen, terwijl bij Folkart towers de lagere delen van het gebouw wonen is en de hogere verdiepingen kantoor. Een ander opvallend verschijnsel zijn commerciële functies. Voor de bereikbaarheid en de functionaliteit zijn deze op de beganegrondvloer gerealiseerd.



Roze : Wonen
Geel : Kantoren
Paars : Voorzieningen
Grijs : Parkeren



Als we kijken naar het volume zien we dat de Folkart towers kolossaal groot zijn vergeleken met de andere projecten. Dit wordt mede veroorzaakt door de functie- en hoogtebepaling die voor het desbetreffend gebied in de bestemmingsplan geldend is. De hoogtegrens voor het plangebied van Folkart is 'vrij'. Aan de hand van de Taks en Kaks normen worden de projectgrenzen, bebouwingsoppervlakte en verdiepingen bepaald, en zo krijgt het project vorm.¹

¹ http://www.veriemiak.com.tr/arsaniza-ne-kadar-kat-cikabilirsiniz-taks-ve-kaks-nedir-haber_detayi231.html?PHPSESSID=a6df686cbaa71fef53011ed9df5c0abd

Aanvullend op de volumestudie is in het tabel hieronder een overzicht te zien van de verdiepingen en wat voor functies zich daar bevinden. We zien hierin het volgende:

	RED APPLE	FIRST	FOLKART	BAYRAKLI
Realisatiejaar	2009	2016	2014	2013
Oppervlakte Projectgebied	5.250	3.500	27.000	6.839
Totale BVO	50.000	45.000	150.000	40.000
Hoogte (m)	124	120	200	100
FSI (hoogbouw)	9,5	12,9	5,6	5,8
Verdiepingen	40	30	45	24
Realisatiekosten (mln euro's)	45	80	130	44,5
Afstand tot stadscentrum (km)	1	0,5	5	6
Parkeren	Bovengronds	Ondergronds	Onder+boven	Ondergronds
Wonen	Ja	Nee	Ja	Nee
Kantoor	Ja	Ja	Ja	Ja
Commercieel	Ja	Ja	Ja	Ja

- Bayrakli tower en First bevat geen wonen
- Alle projecten hebben aan de plinten commerciële voorzieningen
- Folkart towers A en B zijn grotendeels hetzelfde, maar niet identiek
- De bovenste verdieping van de Bayrakli tower en Red Apple zijn anders, en bevatten exclusieve indeling dan de onderliggende verdiepingen.

	Bayrakli tower	Folkart blok A	Folkart blok B	RED APPLE	FIRST
BG	winkelen	winkelen	winkelen + bios	parkeren/winkelen	functies
1	winkelen	parkeren	parkeren	winkelen	restaurant + kantoor
2	Fitness club	parkeren	parkeren	wonen-parkeer	kantoor
3	Kantoor 1	parkeren	parkeren	wonen-parkeer-kantoor	kantoor
4	Kantoor 1	parkeren	parkeren	wonen-parkeer-kantoor	kantoor
5	Kantoor 1	parkeren + fitness	parkeren	wonen-parkeer-kantoor	kantoor
6	Kantoor 1	fitness + zwembad	bowling + entert.	wonen-parkeer-kantoor	kantoor
7	Kantoor 1	SPA	wonen	wonen-parkeer-kantoor	kantoor
8	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen-parkeer	kantoor
9	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
10	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
11	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
12	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
13	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
14	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
15	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
16	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
17	Kantoor 1	wonen	wonen	wonen	kantoor
18	Kantoor 1	kantoor	Folkart art galerie	wonen	kantoor
19	Kantoor 1	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
20	Kantoor 1	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
21	Kantoor 1	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
22	Kantoor 1	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
23	Kantoor 2	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
24	terras collectief	kantoor	kantoor	wonen	kantoor
25		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
26		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
27		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
28		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
29		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
30		kantoor	kantoor	wonen	kantoor
31		kantoor	kantoor	wonen	
32		kantoor	kantoor	wonen	
33		kantoor	kantoor	wonen	
34		kantoor	kantoor	wonen	
35		kantoor	kantoor	wonen	
36		kantoor	kantoor	wonen	
37		kantoor	kantoor	wonen	
38		kantoor	kantoor	wonen	
39		kantoor	kantoor	wonen	
40		kantoor	kantoor	wonen-2	
41		kantoor	kantoor		
42		kantoor	kantoor		
43		kantoor	kantoor		
44		Technische ruimten	Technische ruimten		
45		Technische ruimten	Technische ruimten		

Straatprofielen

De Red Apple

In bijlage 2 zijn straatprofielen weergegeven van de straten die grenzen aan het project Red Apple. De Red Apple heeft een directe ligging aan een brede stoep van 3 meter op de Wijnbrugstraat. Je kunt aan beide zijden van de 5 meter brede weg langsparkeren. Je kunt hier en daar nog wel een boom zien tussen de langsparkeervakken, maar meer dan dit kom je in het straat niet tegen aan groen. Mijn persoonlijke beleving wanneer ik door het straat loop is alsof ik door een hoogstedelijk gebied loop (door hoge bebouwing aan beide zijden). Je krijgt daardoor ook het gevoel dat het een smalle straat is. De brede stoepen aan beide zijden van de weg geven daarentegen weer meer ruimte aan de voetganger.



De straat wijnhaven is ten opzichte van de wijnbrugstraat groener. Daarnaast ligt het straat aan het water waar je een boot kunt aanmeren. Je kunt ook hier aan de zijkant van het weg langsparkeren, maar wel aan één kant. Op de kop van het bouwproject kunnen voetgangers en fietsers oversteken d.m.v. een fietsbrug.

Zie bijlage 2



Straatprofiel First

Het project First ligt aan de Weena en de Diergaardesingel. De Weena heeft een breed straatprofiel. Er is een goed netwerk van wegen en verbindingen. Tussen elk weg heeft men plaats gemaakt voor een groene tussenberm met bomen.

Aan de noordzijde ligt het project aan een breed stoep van 5 meter waar ook een fietsweg langs ligt. Aan de oostzijde van het project, waar het project grenst aan de bestaande weenapoint gebouw zit tevens de ingang. Recht voor de First begint de Weenatunnel. Boven de tunnel is toegang naar het centraal station, het kruisplein en de verbinding met de weenapoint gebouw mogelijk. Het project is zeer goed te bereiken.



Aan de zijstraat ligt de First aan een 5 meter brede stoep. Het is een niet al te drukke straat met hier en daar wat groen en aan beide zijden parkeermogelijkheden. De straat verandert na 50 meter 1 richtingsverkeer waardoor je niet rechtdoor kunt. Aan de overkant van de weg ligt het 'speelcentrum weena', omringt met bomen. Het gebouw richt zich meer naar de weena. Ook heeft het gebouw geen ingang aan de diergaardesingel. Er is alleen een overheaddeur t.b.v. expeditie aanwezig.

Zie bijlage 3



Straatprofiel Folkart towers

Het projectgebied met de twintowers Folkart zitten ingeklemd tussen 4 wegen. Ten noorden en oosten liggen hoofdwegen waarmee het projectgebied zeer goed te bereiken is. Door middel van de andere twee straten kan men het achterliggend gebied en kleine functies bereiken die zich aan de plint bevinden, zoals de autoschoonmaakbedrijf. De hoofdingang van het gebouw bevindt zich aan de Manas bulvari. Deze hoofdweg sluit in zijn verlengde aan op de snelweg naar Ankara, waar ook de Bayrakli tower langs ligt.



Aan de noordzijde, de Haydar Aliyevstraat tref je de ingang voor overdekt parkeren binnen de Folkart. Als we kijken naar de straatprofielen in bijlage 4 zien we dat de straten een breed profiel hebben. Er ligt een dubbele 3-strooks autoweg. Er is geen fietspad aanwezig, en voetpad ligt alleen aan de overzijde van de weg. Tussen de wegen is een groen tussenberm te zien. Ook kan men dwarsparkeren aan de zijde van Folkart tower.



Zie **bijlage 4**

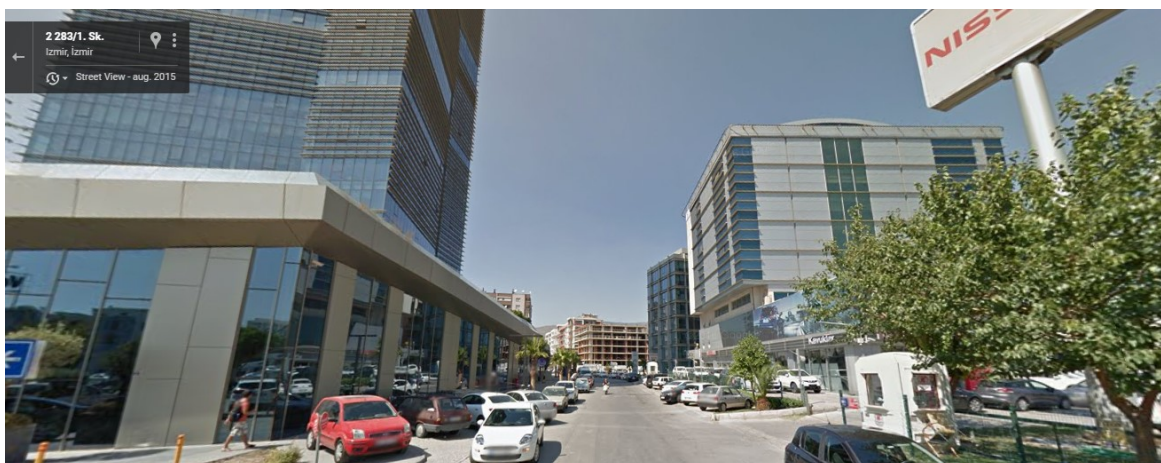
Straatprofiel Bayrakli

Als we kijken naar het straatprofiel van Bayrakli tower zien we dat het gelegen is aan de zijweg parallel aan de snelweg naar Ankara. Via deze weg is de ondergronds parkeerplaats te bereiken. Het gebouw oriënteert zich vooral richting de snelwegzijde. Hier grenst het project aan de stoep, de zijweg van de Ankara-snelweg en er bevindt zich een viaduct recht voor de supermarkt uitgang van Migros. Hiermee is het gebied aan de overzijde te bereiken waar ook de metroverbinding ligt. Ik heb hier in 2015 gebruik van gemaakt en ik kan zeggen dat het erg intensief gebruikt wordt.



Onder de viaduct door kom je bij de zijstraat van het project. Hier bevindt zich een weg met een brede stoep aan de projectzijde. Je kunt hier aan beide zijden van de weg parkeren. Aan de overkant van het project bevindt zich een Nissan dealer. Het dakterras op de 1^e verdieping rekt zich uit over de gehele dakoppervlakte. Hierdoor heeft u uitzicht op de Ankara-snelweg maar ook de zijstraat.

Aan de westzijde ligt er een zandweg en een onontwikkeld gebied. Hierdoor is deze straat momenteel ook niet functioneel voor het Bayrakli tower.



Zie bijlage 5

Instrumenten in Nederland

De bestemmingsplannen en structuurvisies in Nederland zijn hiërarchisch opgesteld. Hieronder volgt de opstelling van nationaal niveau tot het gemeentelijke bestemmingsplan. We kennen in Nederland de volgende structuurvisies:

1. Nationaal Rijksstructuurvisie Infra en Ruimte
2. Provinciaal ruimtelijk structuurvisie
3. Regionale structuurvisie
4. Gemeentelijke structuurvisie
5. Bestemmingsplan

Plansoort	plangebied	schaal	bevoegdheid plan opzetten	bevoegdheid plan goedkeuring
Rijksstructuurvisie	Land	n.v.t	Ministerie van Infra en Milie	Regering/parlement
Provinciaal structuurvisie	Provincie	n.v.t	Provincie Zuid-holland	Provincie
Regionaal structuurvisie	Regio	n.v.t	Regio Rotterdam	Regiobestuur/Provincie
Gemeentelijke structuurvisie	Gemeente grenzen	n.v.t	Gemeente Rotterdam	Gemeenteraad
Bestemmingsplan	Stadsdeel/ wijk	n.v.t	Gemeente Rotterdam	Gemeenteraad

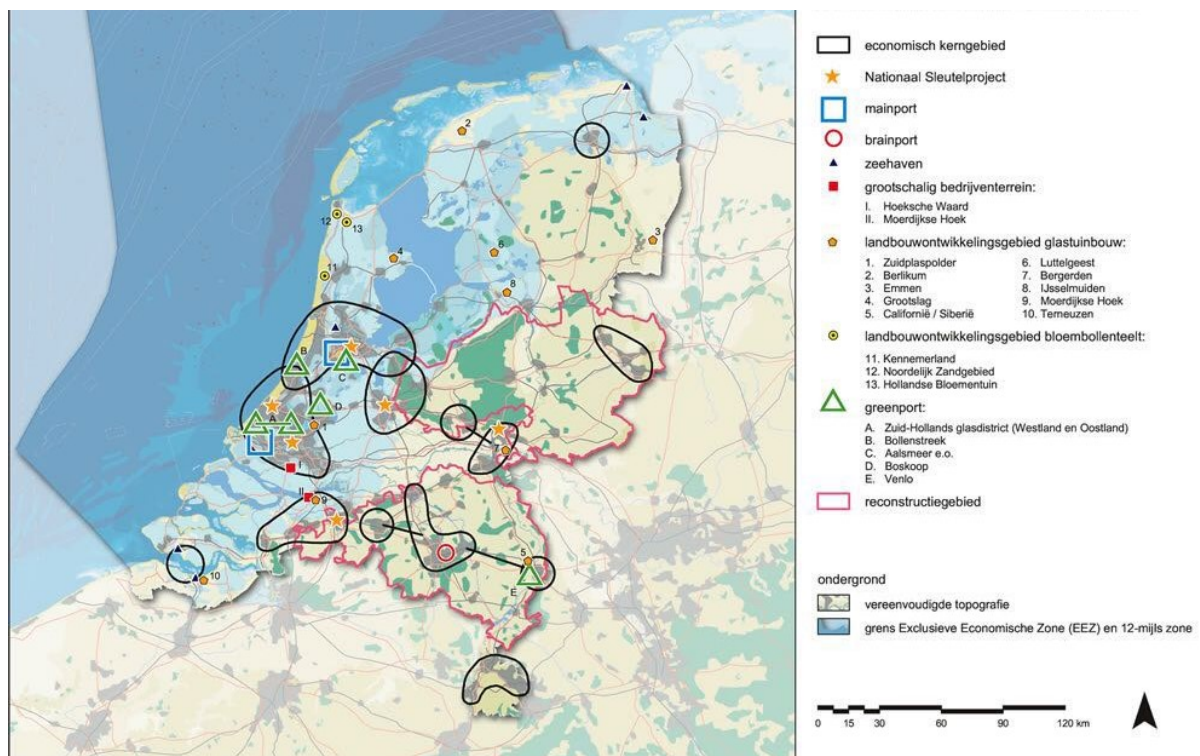
1. Nationaal Structuurvisie Infra en Ruimte

De Rijksoverheid wil dat de belangrijkste economische regio's, woongebieden en werkgebieden goed bereikbaar en leefbaar zijn. Deze doelen staan in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Doelen Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit:

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) beschrijft het kabinet 3 hoofddoelen voor de periode tot 2028:

- Verbetering concurrentiekracht;
- Verbetering bereikbaarheid;
- Verbetering leefomgeving, milieu en water



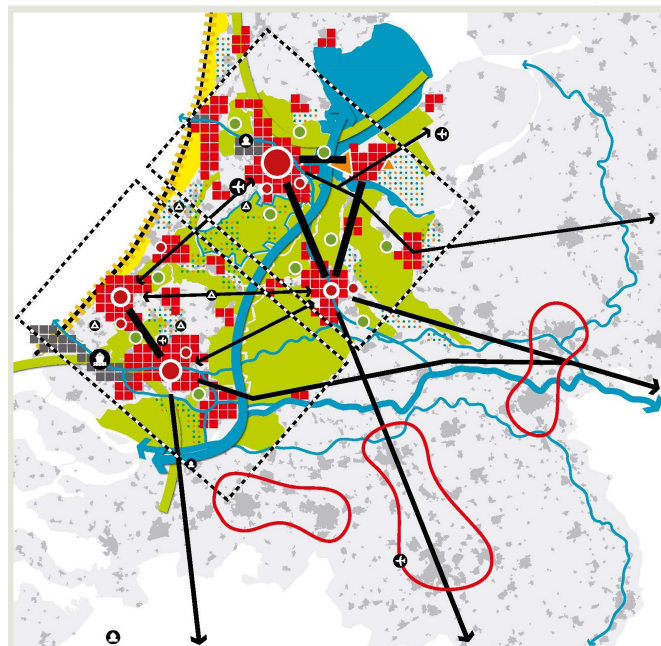
2. Provinciale ruimtelijke structuurvisie

In de structuurvisie dat voorheen het streekplan was, geeft de provincie een bepaald strategisch beleid voor de gemeenten. Een gemeente kan daar alleen van afwijken indien er een goede motivering voor is. De gemeenten onderzoekt en overweegt de beleidspunten en afhankelijk van de situatie maken ze keuzes. De provincie toetst vervolgens of hun plannen overeenkomen met plannen van de gemeente. Als deze niet overeenkomen kan er door de provincie een inpassingsplan gemaakt worden. Het is de bedoeling dat de structuurvisies op elkaar worden afgestemd en als uitgangspunt geldt voor bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten.¹

Voor de provincies ligt de invulling van hun taken en opdrachten niet vast. In sommige situaties hebben provincies wel vaste taken, omdat deze in bepaalde wetgeving is vastgesteld. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bijvoorbeeld vastgesteld dat de provincie in hoofdlijnen bepaalt of steden en dorpen kunnen uitbreiden. Hiernaast bepalen zij ook waar bedrijventerreinen en kantorenparken mogen komen. Naast deze diversiteit van taken die de Provincie is opgelegd, kan de provincie ook zelf bepalen welke taken zij wil aanpakken. Anders verwoord: de provincie heeft naast zijn wettelijk opgelegde taken een 'open huishouding', refererend naar artikel 124 van de grondwet.²

De taken van de provincies liggen vooral op de volgende terreinen:

- Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
- Uitbreidingsgebieden dorpen en steden
- Milieubeheer
- Samenleving en cultuur
- Toezicht op de waterschappen
- Economische en agrarische zaken, toerisme en recreatie
- Openbaar vervoer en provinciale infrastructuur
- Toezicht op de gemeenten



¹ https://nl.wikipedia.org/wiki/Wet_ruimtelijke_ordening

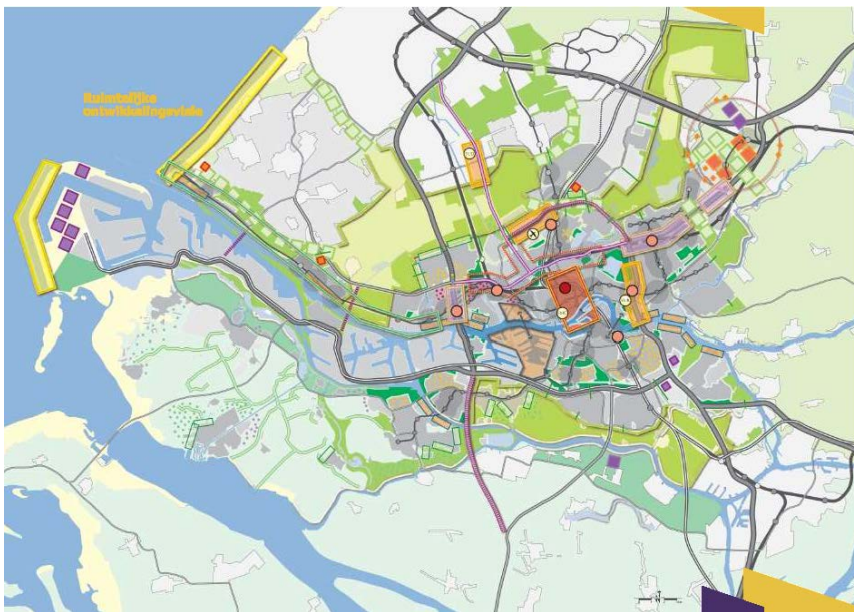
² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/provincies/inhoud/taken-provincie>

3. Regionaal structuurvisie

De regionaal ruimtelijk ontwikkelingsvisie (ook wel een regionaal structuurplan genoemd) laat zien waar in de regio de beste ontwikkelingsmogelijkheden liggen. Door middel van strategieën te bepalen helpt de visie de plusregio te voldoen aan hun opgaven¹. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie brengt de kansen van de regio in beeld zodat er naartoe gewerkt kan worden. Een regiovisie heeft als basiseigenschap het verbeteren van een aantal hoofdeigenschappen. Voor de regio Rotterdam zijn dat de volgende punten:

1. Een compleet en goed functionerend groenblauwe raamwerk
2. Een hechte aansluiting op de nationale en internationale economische netwerken
3. Een grotere diversiteit aan kwalitatief goede woon-, werk- en verblijfsgebieden

De ontwikkelingsvisie is een strategisch plankaart, dus het bevat geen gedetailleerde uitspraken per locatie. Het geeft meer de ontwikkelingsrichtingen aan, die in het vervolg projectmatig uit te werken zijn in gedetailleerde programma's en stedenbouwkundige plannen. De plankaart is een weerspiegeling van het strategisch karakter, die in het rapport van de regiovisie tekstueel gedetailleerd is uitgelegd. De ruimtelijke keuzes in de visie worden pas juridisch bindend voor burgers en private partijen, als ze zijn overgenomen en uitgewerkt in de bestemmingsplannen van de gemeente. De geldigheid van de regionale structuurvisie is 10 jaar. Een regionaal plan is verplicht voor de plusregio's om de afstemming tussen de desbetreffende stedelijke gebieden onderling te verbeteren.²



1

file:///C:/Users/mikail/Downloads/RR2020.%20Tien%20punten%20voor%20de%20regio%20Rotterdam.pdf

² <http://www.arenawiki.nl/wiki/Plusregio>

4. Gemeentelijke structuurvisie

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor woningbouw en bedrijventerreinen en bouw van nieuwe plekken voor bedrijven. Het bestemmingsplan en structuurvisie zijn de belangrijkste instrumenten voor de ruimtelijke ordening in een gemeente.

Elke gemeente moet beschikken over een structuurvisie, waarin het ruimtelijk beleid in hoofdzaak vastligt. Zo'n structuurvisie toont aan dat het ruimtelijk beleid op termijn uitvoerbaar is. Een gemeente moet voor het hele gemeentelijk grondgebied één of meer integrale structuurvisies vaststellen. Voor aspecten als natuur, volkshuisvesting, recreatie kunt u afzonderlijke visies maken. Structuurvisies zijn flexibele en doelmatige instrumenten.

De gemeenteraad stelt de structuurvisie vast en bepaalt in belangrijke mate zelf de procedure. Ook zijn structuurvisies een belangrijk vertrekpunt voor concrete ruimtelijke beslissingen en de inzet van bestuurlijke uitvoeringsinstrumenten.

Een structuurvisie is een externe gedragslijn richting burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in een gemeente. Het geeft aan waar welke functies wenselijk zijn en waar niet. In deze visie gaat het dus voornamelijk om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het ruimtelijk beleid. Gemeentes kunnen ook structuurvisies maken voor een thema, zoals water, natuur, bedrijvigheid etc. Een gemeente is verplicht voor het gehele grondgebied één of meer structuurvisies op te stellen. Als de visie van belang is voor de waterhuishouding betreft de gemeente volgens afspraak de waterbeheerders bij het opstellen van zo'n structuurvisie. In het nieuwe stelsel van de Waterwet (2009) stelt de gemeente waterplannen op. De ruimtelijke onderdelen daarvan gelden tevens als structuurvisie volgens de Wro.¹



¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/structuurvisie/uitleg/>

5. Bestemmingsplannen

In het bestemmingsplan wordt aangegeven welke functies en bestemmingen mag worden gegeven aan percelen. Dit kan bijvoorbeeld wonen, agrarisch, kantoren, winkelen, groen of recreatie etc zijn. Daarnaast bevat het plan nadere regels per functie waaraan het te bouwen bouwproject moet voldoen. Zo wordt bijvoorbeeld voor elk plangebied bepaald of er op het gebied gebouwd mag worden, hoe hoog de nok- of goothoogte mag zijn of de minimale dakhelling moet zijn. Het bestemmingsplan bepaalt dus wat er op een perceel moet komen, maar daarentegen beperkt het ook de te bouwen bouwproject in zijn vrijheid door middel van regels vastgesteld voor het desbetreffend gebied.¹

Er zijn drie soorten plannen te onderscheiden:

1. Globale plannen met een uitwerkingsverplichting (als bekend is wat er moet komen, maar er is geen concreet plan)
2. Globale plannen zonder uitwerkingsverplichting (voor te ontwikkelen gebieden)
3. Gedetailleerde plannen (voor bestaande wijken en bedrijventerreinen)

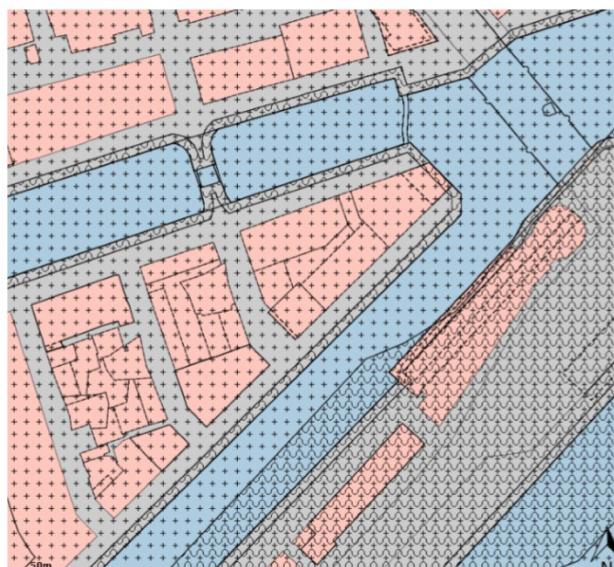
Een globaal plan met uitwerkingsverplichting wordt vaak gemaakt als al wel bekend is dat een bepaald gebied bijvoorbeeld een nieuwe woningbouwlocatie moet worden. (dat is dan meestal in een structuurplan al aangegeven) maar er zijn nog geen concrete ideeën over de opzet/inrichting van dat nieuwe woongebied. In een globaal plan wordt dan volstaan met een aantal richtlijnen, zoals maximale bouwhoogtes, woningdichtheden, de plaats van hoofdwegen en ontsluitingen. De hoofdstructuur wordt dus aangegeven. Vervolgens zorgen burgemeester en wethouders ervoor dat zo'n plan nader uitgewerkt wordt. De basis voor zo'n uitwerking is vaak het zogenaamde stedenbouwkundige plan of verkavelingsplan.

Een globaal plan zonder uitwerkingsverplichting (globaal eindplan) wordt vaak gebruikt om bijvoorbeeld binnensteden te bestemmen. Zo'n globaal plan geeft dan voor een samenhangend gebied de bestemming aan in een heel globaal kaartbeeld, bijvoorbeeld een bestemming "Centrumdoeleinden". In de voorschriften bij dat globale kaartbeeld zijn vervolgens allerlei zaken geregeld, zoals gebruiksmogelijkheden, hoeveel ruimte er wordt toebedeeld aan bepaalde functies (bijvoorbeeld horeca) en maximale bouwhoogten.

Het zichtbare verschil tussen een globaal plan met uitwerkingsverplichting en een globaal eindplan is, dat het eerstgenoemde plan geen rechtstreekse bouwtitel geeft. Dit betekent dat aanvragen voor bouwvergunning eerst op grond van de Woningwet worden getoetst aan het bestemmingsplan.

¹ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>

De gemeenten moeten sinds 1 januari 2010 ruimtelijke plannen digitaal maken, vaststellen en beschikbaar stellen. Na die datum kunt u ruimtelijke plannen alléén rechtsgeldig vaststellen, als zij voldoen aan de digitale vereisten van de Wro.



Instrumenten in Turkije

Ook in Turkije wordt net als in Nederland structuurvisies opgesteld door de verschillende overheidsorganen. De hiërarchische opbouw hiervan is in het tabel hieronder te zien. Men werkt in Metropoolgemeente Izmir met schalen om diverse structuurvisies en plannen te weergeven.

1. Nationaal strategieplan (1/1.000.000)
2. Ruimtelijke strategieplan (1/200.000 - 1/100.000)
3. Subregionale strategieplan (1/50.000 en erboven)
4. Metropolitaans- ruimtelijk strategieplan (1/25.000 – 1/50.000 – 1/100.000)
5. Ordenend Bestemmingsplan (1/2.000 – 1/5.000)
6. Uitvoerend Bestemmingsplan (1/1.000)

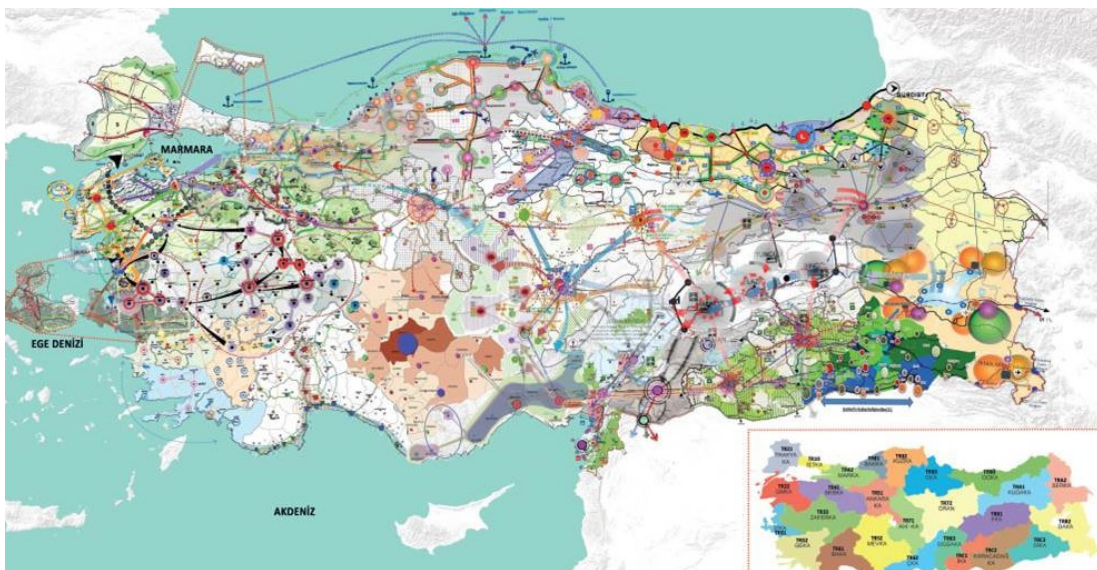
Plansoort	plangebied	schaal	bevoegdheid plan opzetten	bevoegdheid plan goedkeuring
Landelijke ruimte strategieplan	Land	1/1.000.000 en erboven	Staat planning organisatie (DPT)	Ministerraad
Ruimtelijke strategieplan	Regio	1/200.000 en erboven	Regional Development Agency	Staat planning organisatie (DPT)
Subregionale strategieplan	Subregio's	1/50.000 en erboven	Ministerie van openbare werken en Volkshuisvesting	Ministerie van openbare werken en Volkshuisvesting
Metropolitaans ruimtelijk strategieplan	(Metropool) gemeente grenzen	1/50.000 en erboven	Metropoolgemeente	Metropoolgemeente
Bestemmingsplan	gemeente en aangrenzend gebied	1/5.000 1/2.000	Alle gemeenten	Desbetreffende gemeente
Uitvoerend bestemmingsplan	gemeente en aangrenzend gebied	1/1.000	Alle gemeenten buiten grens van metropoolgemeenten	Desbetreffende gemeente

1.Nationaal strategieplan

In de zomer van 2011 treedt een wetsvoorstel op waarin lokale plannen afgestemd moeten worden op (sub)regionale strategieplannen. Daarnaast wordt ook aangegeven dat de hogere schalen (bovenregionale plannen) plaats- en functiebepalend zijn, en als fundament fungeren voor de lagere schalen. Er wordt in “functies en taken van de Ministerie van openbare werken en volkshuisvesting” aangegeven dat de lokale en metropoolgemeentelijke plannen niet tegenstrijdig moeten zijn met de regionale plannen. Om dit in de praktijk te voorkomen worden de plannen beheert en getoetst door het ministerie.

De taken van het “ministerie van openbare werken en volkshuisvesting” zijn als volgt:

- Opstellen van nationale, bovenregionale en metropoolgemeentelijke strategieplannen
- Samenwerking met andere partijen en organisaties voor deze strategieplannen bevorderen en zorgen voor betrokkenheid
- Beheren van deze plannen tot aan uitvoering of ze worden toegepast op lagere schalen
- Zorgen voor een collectief 1 visie
- Het begrijpen van de sociaal-economische en fysieke toestand van de regio
- Het benutten van lokale dynamiek en interne potenties



De bovenregionale en nationale strategieplan bevat in hoofdlijnen de volgende punten :

- Metropool gebieden
- Aandachtspunten voor ontwikkeling
- Corridors voor ontwikkeling
- Productie, levering en consument stromingen
- Stedelijke en regionale netwerken
- De dichtheid van nederzettingen
- Bereikbaarheid en fysieke drempels

2. Ruimtelijke strategieplan

Een regionale strategieplan is een plan met betrekking tot de sociale en economische kerngebieden, ontwikkelen van potentiële vestiging, sectorale doelen, diverse activiteiten om de verdeling hiervan vast te leggen.

Volgens artikel 3194 lid 8. van de wet lmar plan is de Staat Planning Organisatie (Devlet Planlama Teskilati) degene die de regionale plannen in het geval dat zij dat nodig vinden opzetten en of wijzigen.

De DPT maakt voornamelijk regionale plannen en zorgt dat er hiervoor strategieën ontwikkeld worden en deze op kaart weergegeven worden. Dit doen ze in samenwerking met IZKA (Izmir Ontwikkeling Agentschap). Daarnaast hebben zij de functie om te coördineren tussen alle instellingen en organisaties die betrokken zijn bij de regionale plannen en ontwikkelingen.



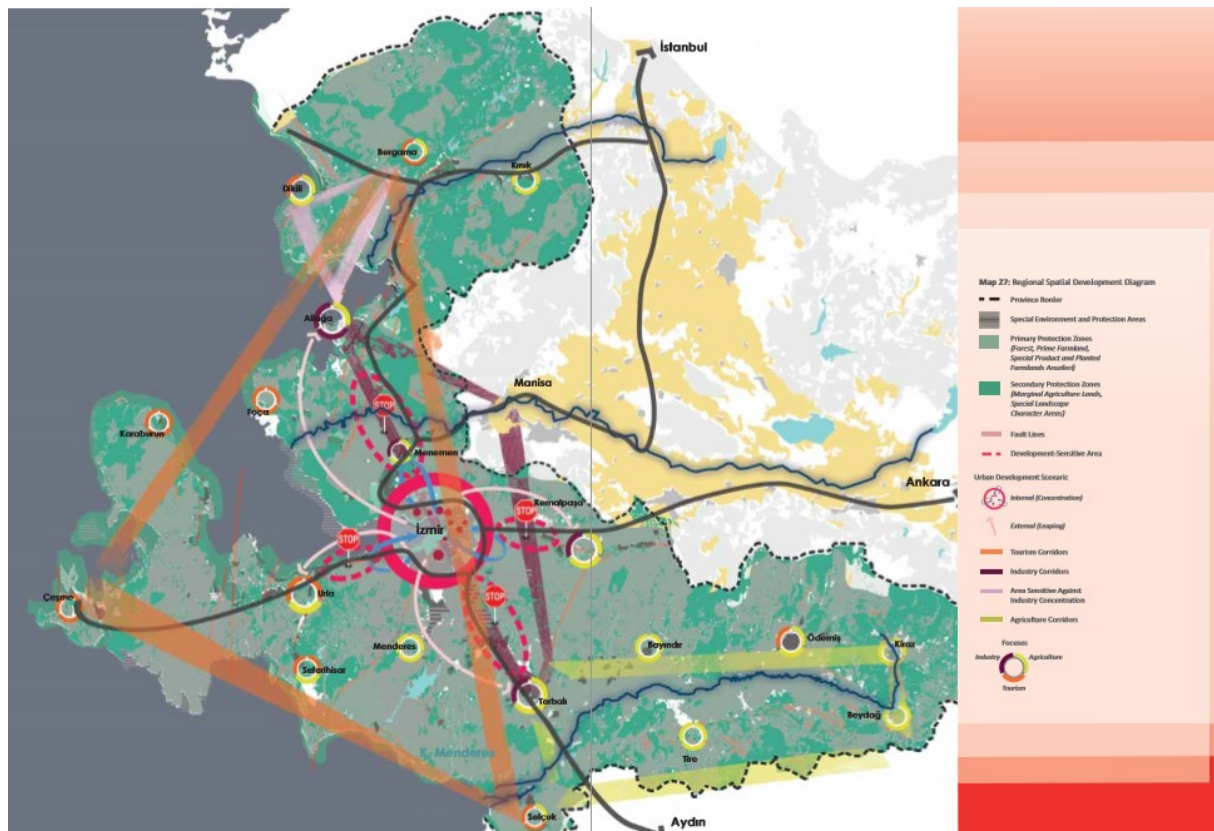
Een Regionaal plan moet over de volgende punten beschikken :

- Aanmoedigen van lokale ontwikkeling
- Verbeteren van de sociale leefmilieu
- Zorgen voor goede afstemming van regionale, provinciale en gemeentelijke projecten als 1 product
- Gezamenlijke visie opstellen voor het gebied
- De concurrentie van regionale sectoren en onderliggende lokale plaatsen op gang laten komen
- Bij het bereiken van toekomstige doelen als leidraad fungeren voor de regio
- Betrokkenheid en samenwerking bevorderen

3. Subregionale strategieplan

Dit is een plan van de “ministerie van openbare werken en volkshuisvesting” dat gebruikt wordt om lange en korte termijn doelen op verschillende schalen te bereiken. Het is een plansoort dat diverse personen en partijen uitnodigt om zich bij het proces te betrekken. De plannen op regionaal niveau bij economische, natuurlijke en culturele punten worden daarmee met elkaar verbonden en er wordt gestreefd naar een collectief toekomst belang.

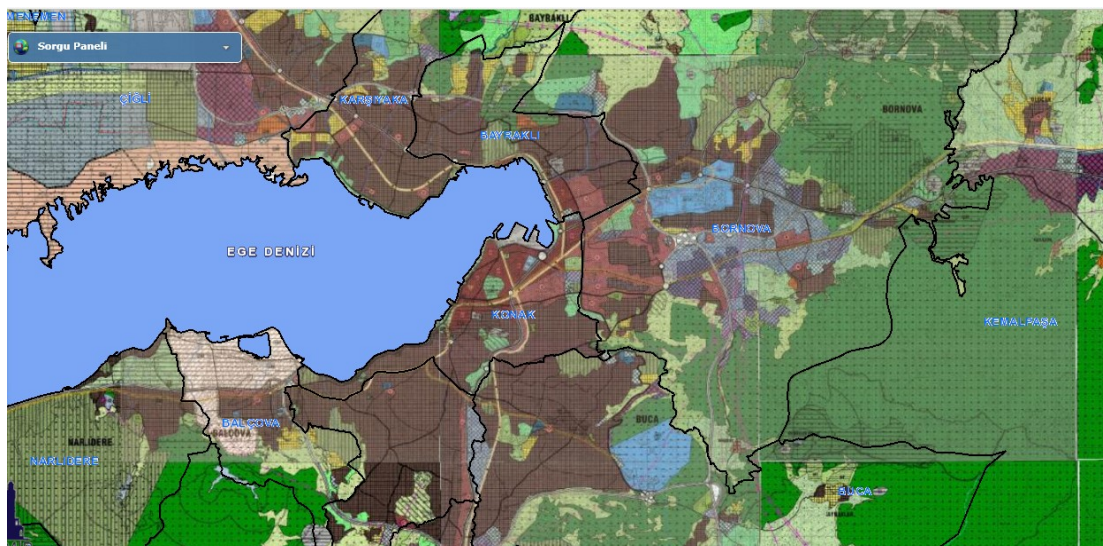
Terwijl traditionele plannen “het bepalen van toekomst” als hun doel hebben, is het doel van de subregionale strategische plan ook “ oplossingen bieden tegen bedreigingen in toekomst”.



Aan de hand van de identiteit en het potentieel van een gebied is Izmir verdeeld in vijf gebieden.

1. Dienstencentrum
2. Stedelijke gebruiksgebied
3. Revitalisering- en vernieuwingsgebieden
4. Gebied voor agrarische programma
5. Gebied voor groene programma

Het gebied dienstencentrum is het centrumstedelijk gebied dat bedrijvent centrum, toeristische lokaties, educatieve en gezondheidsvoorzieningen en openbare voorzieningen bevat. Stedelijke gebruiksgebied is het gebied wat de centrumstedelijke dienstencentrum omringt. Dit gebied bevat grotendeels het woningstructuur van de stad. De Revitalisering- en vernieuwingsgebieden zijn gebieden in het stedelijk woonstructuur. Deze vervallen gebieden worden ontwikkelt of aangepast aan de structuur of patroon van hun omgeving. Het gebied voor agrarische programma bevat een gedeelte van het Gediz-gebied. Grootste gedeelte van het gebied is bestempeld als beschermd natuurgebied. Het gebied voor groene programma zorgt voor de bescherming van wildgroei, bosgebieden, natuurgebieden, dammen, groene gebieden met een verplicht te beschermen karakter. ¹



1

- Het organiseren van de stedelijke functies binnen diverse sectoren en zorgen voor een goede verspreiding hiervan.
- Zorgen voor hiërarchie tussen verschillende centra van werkgebieden en bedrijventerreinen.
- Zorgen voor een verdichting die het meest aangename is volgens de sociaal-culturele standaarden.
- Door middel van decentralisatie en begrenzen van centrumstedelijke plannen voorkomen van ophoping.
- Decentraliseren van vervuilende en grootschalige bedrijventerreinen
- Doorgaan met de containerwerkzaamheden op het haven tot dat de nieuwe haven ten noorden (Çandarlı) gereed is voor gebruik. Hierna samenwerken.
- Door middel van stedelijk technische en sociale infrastructuur het versterken van deze te ontwikkelen elementen volgens de standaarden.
- Het integreren van nieuwe systemen in openbaar vervoer op gebied van snelheid, veiligheid, kwaliteit en bereikbaarheid. Deze behoort tevens tot de strategie voor lagere schalen.

Naast deze punten worden voor diverse gebieden (onderdeel van Revitalisering- en vernieuwingsgebieden) uitspraken gedaan m.b.t. beslissingen die zijn genomen. Hierin wordt met kaartmateriaal en tekstueel uitleg de aanpak geformuleerd.



5. Gemeentelijk structuurplan

Dit is een plan op schaal 1/5000 en wordt bepaald door de metropoolgemeente Izmir. De plan “nieuwe stadscentrum izmir” zie ook de afbeelding onderin; is ontworpen na het houden van een prijsvraag voor het ontwerpen van een nieuw havengebied en kustlijn. Hierbij is een nieuwe stadscentrum bepaald in het stadsdeel Bayrakli, tevens waar de projectgebieden Folkart en BAYrakli tower zich bevinden.

De plan 1/5000 brengt in zijn geheel een aantal belangrijke elementen naar voren:

- Bebouwde en onbebouwde gebieden
- Groene verbindingen en corridors
- Belangrijke te behouden bosgebieden
- Nieuwe knooppunten en hoofdwegen
- Weergeeft de binnenstedelijke waterwegen
- Belangrijke publieke functies zoals winkelcentra, nieuwe (tank)stations, grote openbare ruimten etc.
- Openbare vervoersverbindingen en routes

De plan hieronder weergegeven is een plan wat eerste geworden is uit een vraagprijs competitie. De actuele stedenbouwkundige plan is ontstaan vanuit dit plan, maar wordt niet aan derden gegeven.



6. Gemeentelijke Bestemmingsplannen

Deze plannen worden net als bij het Nederlands gemeentelijk bestemmingsplan gemaakt, gewijzigd en geüpdate door de gemeente.

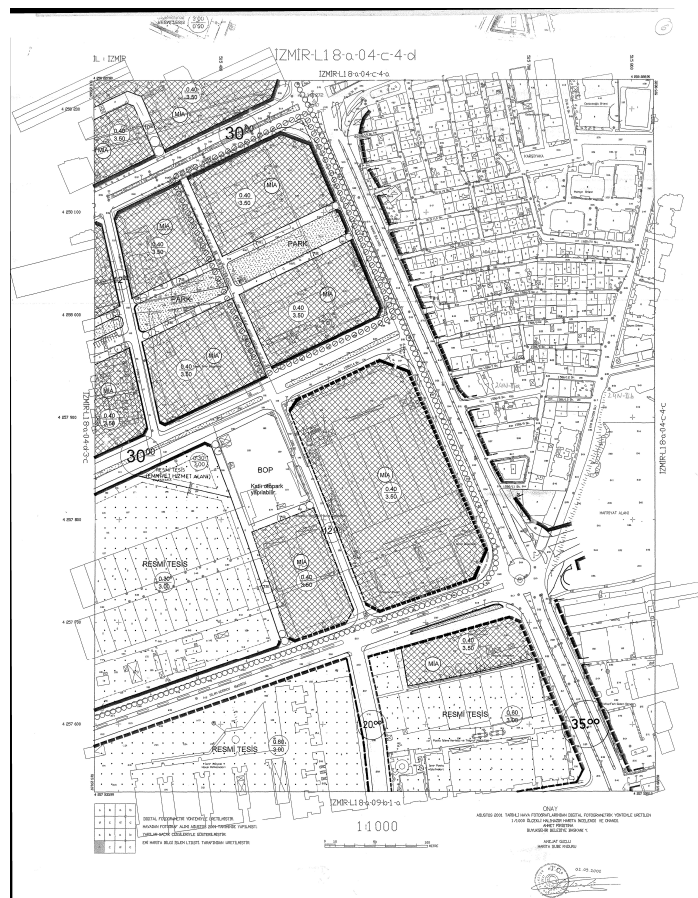
Op schaal 1/1000 worden in het plan de volgende zaken duidelijk gemaakt:

- Welke functie/bestemming moet een gebied krijgen
- Verplichte kantafstanden perceel met gebouw
- Projectoppervlakte van het bouwwerk
- Maximaal te bebouwen m2 bvo
- Hoogte van het bouwwerk
- Breedte hoofd- en deelwegen
- Beschermde gebieden
- Archeologische waardevolle gebieden
- Groen en parken

Deze plan is bindend en wordt zoveel mogelijk opgesteld volgens het bovenliggend plan 1/5000.

Overige bouwtechnische en fysieke regelgeving wordt bepaald in de planregels van de “Imar plan regelgeving “. Je hebt in die reeks verschillende regelgevingen die regels bezitten voor het gebouw en zijn fysieke opstelling. De belangrijkste regelgevingen :

- De Imar plan regelgeving
- de Brandregelgeving
- Aardbevingsregelgeving
- Regelgeving voor onderdak
- Regels m.b.t. minder validen geschiktheid



Evaluatie

De visuele verschillen in de ruimte van de stad

Het verschil van Rotterdam en Izmir wat we buiten in de ruimte kunnen zien, wordt bepaald door een aantal punten.

1. Historische karakter Izmir vs. het moderne architectuur Rotterdam
 2. Beperkingen vanuit regels in Imar plannen en Bestemmingsplan
 3. Ontbreken van een welstandscommissie in Izmir
 4. Ontwerpen op projectniveau → geen samenhangend stedenbouwkundig plan
 5. Passieve houding van de stedenbouwkundige bij grootschalige projecten in Izmir
-
1. Het verschil in architectuur heeft de stad door de tijd heen anders ontwikkeld. Wat Rotterdam na de wederopbouw is geworden is een aanzienlijk ander beeld dan hetgeen wat Izmir is geworden na de enorme migratiestijging in de jaren 1965. Izmir bouwt momenteel aan zijn toekomst, door middel van functionele strategie.
 2. De beperkingen vanuit regels uit het Imar plan en bestemmingsplan ervaar ik als volgt. De uitvoerende Imar plan op schaal 1/1000 komt wat betreft regelgeving redelijk overeen met het gedetailleerde bestemmingsplan in Nederland. Het verschil begint met dat het kaartmateriaal van de Imar plan zwart wit is waarbij ze werken met arceringen en een legenda. In het plangebied worden door middel van Taks en Kaks¹ waardes aangegeven voor het berekenen van het grondoppervlakte. Zo worden de projectafmetingen en maximaal te bebouwen BVO bepaald, dus ook je verdiepingsaantal is hiervan afhankelijk. Deze normen hebben in die zin invloed gehad bij de visuele vormgeving van het project.
 3. Het ontbreken van een welstandcommissie zorgt ervoor dat er in Izmir vrijer ontworpen wordt en makkelijker vergunningen gegeven wordt. Een ander punt is dat er zonder welstandcommissie geen regie is over het kwaliteit van bouwwerken. De welstand is de enige instrument van de gemeente waarmee ze iets kunnen zeggen over de architectuur, materiaalgebruik en het kleurgebruik van het bouwwerk.² Zonder de welstand zou een bouwwerk veranderen in een nutteloze ontwerp van lijnen en symbolen.³
 4. Er wordt door de stedenbouwkundige bijna geen stedenbouwkundige opgaven gedaan. De grootschalige bouwprojecten worden ontworpen door de afdeling etüd wat bestaat uit een groep architecten en tekenaars. Doordat er veel gebouwd wordt en uiteraard veel aandacht wordt besteed aan het bouwproject, vallen de stedenbouwkundige plannen en een samenhangend stedenbouwkundig verhaal op de 2^e plaats. Ik was ook erg verbaast nadat ik na een vraag te horen kreeg dat er geen gebiedsanalyses worden gedaan voordat een project wordt ontworpen.

¹ http://www.veriemplak.com.tr/arsaniza-ne-kadar-kat-cikabilirsiniz-taks-ve-kaks-nedir-haber_detayi231.html?PHPSESSID=a6df686cbaa71fef53011ed9df5c0abd

² http://www.ruimtelijkekwaliteit.nl/federatie_ruimtelijke_kwaliteit/over_welstand

³ http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/6997f04a7db9246_ek.pdf

5. De stedenbouwkundige heeft een passieve rol in het ontwerpen van grootschalige bouwwerken. Zoals ook aangegeven in punt 4 worden deze opdrachten verwerkt naar de afdeling etüd. De stedenbouwkundige bij de metropoolgemeente heeft en functie om het bestemmingsplan te maken, te wijzigen of actueel te houden. En aangezien de bouwprojecten door de etüd ontworpen worden, zouden plannen op hogere schaal 1/5000 en hoger door de stedenbouwkundige gemaakt moeten worden. Maar ook hier komen we niet veel verder. In Izmir wordt niet vaak ontworpen vanuit een stedenbouwkundig plan. De plannen lopen meer op projectschaal. Ik zou van mijn contact in Izmir de stedenbouwkundige structuurplan krijgen die gemaakt wordt door de metropoolgemeente Izmir. Echter kreeg hij hier vanuit de directie geen toestemming voor. De reden wist hij ook niet, maar het is dus geen publiek openbaar plan.

Invloed van het bestemmingsplan en structuurvisies bij totstandkoming van de projecten

Red Apple

Bij het project Red Apple kunnen we als we kijken naar het regionaal plan nog niks opmerken dat ernaar toe leidt om het project Red Apple te ontwikkelen. Wel wordt er veel aandacht besteed aan infrastructuur en bereikbaarheid t.b.v. verdere verstedelijking.

Als we kijken naar het gemeentelijke structuurvisie zien we dat er op de Wijnhaveneiland een gebied aangegeven is als 'nieuwe grote ontwikkelingslocatie' en dat er creatieve economie in opkomst is.

Hiermee wordt voor dit gebied de deuren voor de ontwikkeling geopend. De gemeentelijke structuurvisie is daarmee dus leidend geweest voor de ontwikkeling in het gebied. We zien ook dat bij het project First hetzelfde verhaal afpeelt. Het project is aangegeven als onderdeel van de stationskwartier/lijnbaan en is gearceerd als 'nieuwe grote ontwikkelingslocatie'.

Naast de gemeentelijke structuurvisie is ook de bestemmingsplan van grote invloed geweest op het project. Het gebied heeft een dubbelbestemming Centrum-1 en archeologie-2. De bestemming centrum maakt het hier mogelijk om een multifunctioneel bouwwerk neer te zetten, wat het gebied dynamiek maakt en tegelijkertijd een meerwaarde geeft aan de Wijnhaveneiland en het centrum. De maximum bouwhoogtes zijn aangeduid per bouwblok. 124 meter voor de woontoren, 54 meter voor het kopblok en 25 meter voor het Ibis hotel.

Folkart

Als we kijken naar welk instrument invloed heeft gehad bij het tot stand komen van Folkart tower kunnen we beginnen bij het metropolitaans ruimtelijk strategieplan. In het plan worden op globale schaal al aangegeven welke bestemming of identiteit het gebied heeft. Het gehele gebied waarbinnen de oude en de nieuwe stadscentrum valt wordt aangegeven als Centraal werkcentrum. Hiermee wordt in het regionaal plan al gestuurd op bestemming en de ontwikkeling van een gebied.

De stedelijke structuurplan gaat over het gebied 'nieuwe stadscentrum Bayrakli'. Dit plan is volgens mijn analyse het belangrijkste aanleiding geweest bij de totstandkoming van de Folkart towers. Het plan wat van Bayrakli het nieuwe stadscentrum maakt heeft zoveel impact gehad op het gebied en zijn omgeving dat het gebied binnen aantal jaren al begonnen is aan langzamerhand ontwikkelen. Zoals ik het gebied Bayrakli in dit verslag nader heb uitgelegd, zijn investeerders en projectontwikkelaars hier met een bepaalde doel gaan investeren.

Verder geeft het plan eigenlijk de hoofdstructuur van het gebied weer. Waar de hoofdontsluiting ligt en waar bebouwing of groene verbindingen komen wordt in deze plankaart duidelijk weergegeven.

Het bestemmingsplan 1/1000 gaat vervolgens verder in op details van het gebied met daarop te bebouwen bouwwerk. Op het plankaart worden vervolgens de normen zoals ik ze hieronder heb opgenoemd weergegeven.

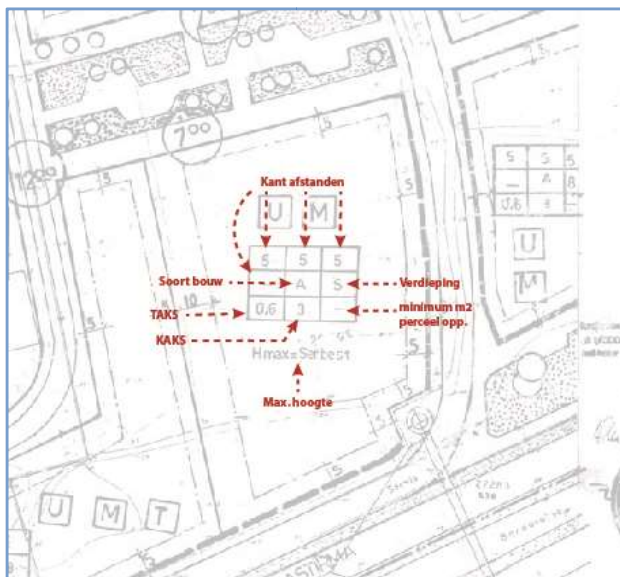
1. Hmax : Maximum te bouwen bouwhoogte. Variërend tot 60,5 mtr, na deze waarde geldt het bouwwerk als hoogbouw, en moet er extra vergunning aangevraagd worden.
2. TAKS : Een norm dat bepaald hoe groot het voetafdruk van het gebouw wordt in verband met het oppervlakte projectgebied. Deze kan nooit groter dan 1.

Opp. Project m² x TAKS norm = footprint gebouw

TAKS normen : 0.10-0.15-0.40-0.50-0.60-0.80

Bijv. Als m² grond 1000 m² en TAKS norm in BP is 0.20-0,40 → 1.000 m² x 0,20 = 200 m²

→ 1.000 m² x 0,40 = 400 m²



Je kan een gebouw maken van min. 200 m² vloeroppervlak en 6,5 verdiepingen hoog of 400 m² van 3,5 verdieping.

3. KAKS (EMSAL): Dit norm bepaald de totaal mogelijke m² vloeroppervlak. Als je dit norm vermenigvuldigd met projectoppervlakte krijg je het max. toelaatbare m² vloeroppervlakte.

Bijv. KAKS norm is 1,25 → 1000 m² x 1,25 = 1250 m² totaal toegestane

vloeroppervlakte.

Deze norm is te vergelijken met het FSI norm in Nederland.

4. Als 2 of meerdere percelen worden gefuseerd tot 1 perceel kunnen de TAKS en KAKS normen van waarden veranderen. Doordat het perceel groter wordt kan KAKS 1,25 bijv. 1,75 worden afhankelijk van m².
5. Daarnaast heb je voorwaarden dat het ruimte tussen het gebouw en de rand van het projectgebied minimaal 3 meter tot 5 meter aan het weg vrij moet zijn. Dit i.v.m. voorkomen dat woningen tegen elkaar gebouwd gaan worden.
6. Het voorbeeld hiernaast laat zien : aan alle zijden 5 meter afstand gebouw tot perceelgrens.

7. De “U” Betekent dat het perceel in het bestemmingsplan (uitvoerende imar plan) op 1:1000 uitgewerkt moet zijn voordat je daar mag bouwen.
8. De “T en de M” staat voor werkcentrum. Je kan hier dus een woontoren plaatsen met optie voor bedrijvigheid.¹²
9. De letters **MIA** op het BP plattegrond van de Folkart towers geven aan dat er hier hoogwaardige centrum voor bedrijvigheid moet komen. De locatie is dan ook zodanig gekozen dat men specifiek hier deze functie heeft bepaald.
10. Sinds de grote aardbeving in 1999 wordt aan alle gebouwen de eis gesteld dat ze voldoen aan normen voor aardbevingbestendigheid. Deze zijn vastgesteld door stedelijke regelgeving.



Het bestemmingsplan in Izmir ofwel de ‘Nazim Imar Plan’ bepaalt het volgende :

1. De oppervlakte en hoogte die een gebouw kan aannemen in een perceel.
2. Wat voor een functie er op het perceel mag komen.
3. Herstructureringsvoorwaarden van het desbetreffende perceel.
4. Wat de technische voorwaarden moeten zijn.
5. Wat de aantal toegestane verdiepingen zijn op het perceel.
6. “project grondoppervlakte” (footprint) van het gebouw (TAKS)
7. Aantal m2 BVO vloeroppervlak van het hele gebouw (KAKS)
8. Afstanden tuin tot aangrenzend gebied
9. Voor- en zijafstanden perceel tot gebouw
10. Geeft alle herstructureringsvoorwaarden aan

¹ <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4877&MevzuatIliski=0>

² <http://www.ulkerimemlak.com/tr/kaks-emsal-taks-hmax-nedir-nasil-hesaplanir/158p.html>

Invloed van regelgeving vanuit ruimtelijke ordening op het proces en de inhoud

De invloed van regelgeving vanuit ruimtelijke ordening op het gebouw en zijn omgeving is in Nederland als volgt te beschrijven. Een project hoort in elk geval te relateren aan zijn omgeving. Hier horen diverse analyses en onderzoeken bij. De regelgeving vanuit ruimtelijke ordening zorgt er dan ook voor dat er een bouwwerk ontstaat met een verhaal. Zoals ik dat in voorgaande bladzijdes uitgelegd heb missen we dit belangrijke aanknopingspunt in Izmir. Een boek vol regels die het project beperkt in zijn mogelijkheden en ontwikkeling kun je als nodig ervaren, en dat is het in Nederland ook. Maar dan zou dit hand in hand moeten gaan een samenhangend plan met analyses. Anders is het ontwerp niks anders dan een stapel van lijnen en symbolen zoals S.Y dat vermeld in zijn interview wat gepubliceerd is in het blad 'Planlama', een stedenbouwkundig tijdschrift.¹

De regelgeving vanuit ruimtelijke ordening betreft dan ook voornamelijk het bouwwerk en zijn fysieke eigenschappen. Naast het feit dat er geen welstandscommissie is, wordt er veel regels opgelegd aan de te bouwen bouwproject. Deze variëren van aardbevingsnormen tot bouwtechnische eisen en brandwerendheid. Uiteindelijk krijgt het bouwwerk zijn vorm door de architect, die buiten de regels om alleen maar te doen heeft met de projecteigenaar en de tussen hen vastgestelde programma van eisen. Vaak zie je ook dat men bij het vermelden van een regel verwijst naar de artikel 3194 van de wet Imar plan.

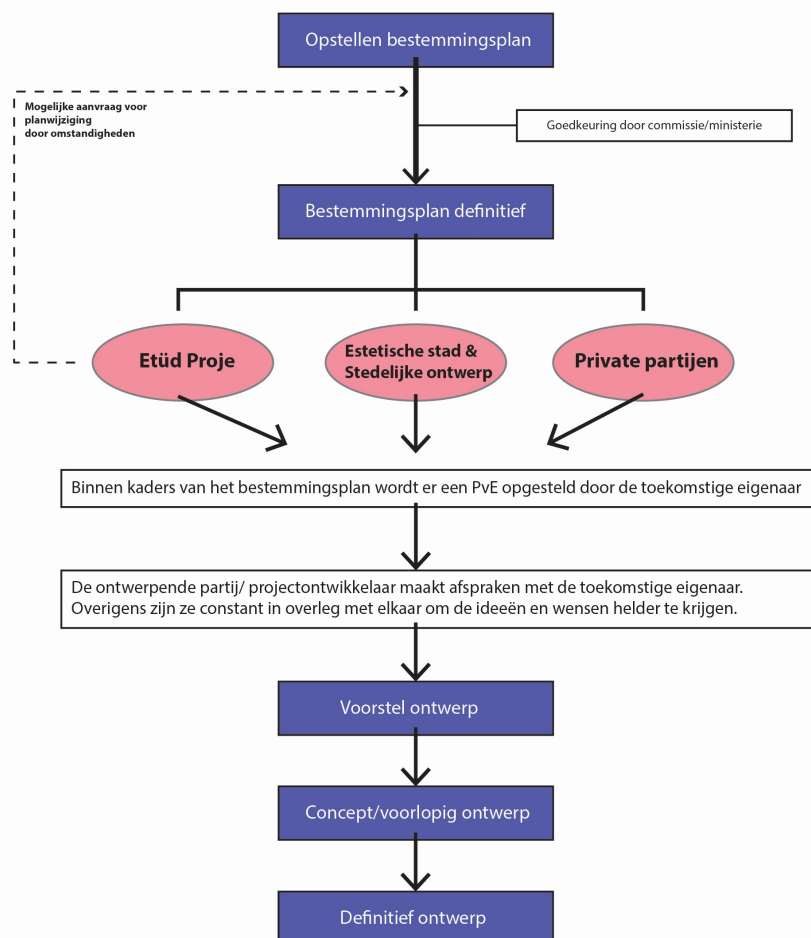
¹ http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/6997f04a7db9246_ek.pdf

Hoe vertaalt het voorgaande zich naar een ontwerp?

1. Imar plannen worden gemaakt / Opzetten bestemmingsplan
2. Imar plan uitvoeringsprocedure
3. Als gemeente eigenaar is van een gebied maakt de **Etüd proje** of bureau voor **“Esthetische stad & Stedelijke ontwerp”** plannen (gemeentelijke instellingen)
4. Als eigenaar een privaat partij is, wordt er door private partijen of projectontwikkelaars binnen kaders van de bestemmingsplan plannen gemaakt.

Bij de ontwerpprocedure in Izmir ligt het initiatief in de hand van de ontwerpers van de afdeling Etüd. De afbeelding hieronder geeft de procedure weer van de afdeling die na het Imar plan een ontwerp maakt. Het betreft een ontwerp van een bouwproject. De esthetische stad&ontwikkeling maakt meer stedenbouwkundige plannen voor een groter gebied zoals dat in Nederland vaak gebeurt. Ze ontwerpen bijvoorbeeld een plan voor de gehele lengte van de kade voor de golf van Izmir.

Proces bestemmingsplan tot stedenbouwkundig plan



Hoe het voorgaande zich afspeelt in Rotterdam gaat als volgt. Het opstellen van het plan, doen van onderzoek en analyse gebeurt door (onder andere) de stedenbouwkundige. We zien daarin dat bij zowel de Red Apple als de First gebruik gemaakt is van de PPS constructie. Dit is een zeer belangrijk punt. Hieruit kunnen namelijk collectieve waardes en belangen meegenomen worden in de plannen. In Izmir zien we hier niks van terug. De rol van de stedenbouwkundige is voornamelijk het opstellen van het bestemmingsplan met de daaraan verbonden regels die weer betrekking hebben op het gebied en de daarop te bouwen gebouw. Bij mijn interview met dhr. Yurdakul van de regiogemeente Izmir, kunt u ook lezen dat er geen contact is tussen de gemeente en de bewoners bij een bestemmingsplanwijziging. Het nieuws wordt wel gepubliceerd in de lokale nieuwsbladen en kranten. De rol van de stedenbouwkundige begint bij de plannen 1/5000 waarbij het gaat om een stedenbouwkundig plan. Hierin vervult de stedenbouwkundige een rol als bestemmingbepaler.

Bij de schaal 1/1000 verandert zijn rol in een meer regels opleggend persoon door middel van het instrument bestemmingsplan. Deze worden vervolgens weer verwezenlijkt door de ontwerpers van de afdeling etüd.

De plannen die worden gemaakt door de stedenbouwkundige hebben als hoofddoel het gecontroleerd kunnen ontwikkelen van een gebied. En daarvoor worden met name de lmar plan en regelgeving ingezet die in het A0 matrix ook terug te zien zijn.

Eindconclusie

Mijn conclusie na het doen van onderzoek is dat de stedenbouw in Izmir op te kleine schaal wordt uitgeoefend. Ook wordt te weinig waarde gehecht aan stedenbouwkundige plannen en het gebruik van een masterplan blijft achterwege, of het wordt niet publiekelijk openbaar gemaakt. De regelgeving vanuit verschillende instrumenten hebben directe invloed op het bouwproject, maar geven geen regels m.b.t. stedenbouwkundige samenhang van een gebied. Hiervoor is het instrument stedenbouwkundig masterplan benodigd of een stedenbouwkundige visie voor een plangebied (Rotterdam Central District). Hierdoor kunnen bebouwing en functies binnen een bepaald gebied als een geheel functioneren en staan ze sterker. Ik denk dat er veel meer uit projecten kunnen ontstaan doordat je werkt met een PPS constructie. Hierdoor hebben meerdere partijen inbreng in het project. Dit missen we nog vooral in de projecten in Bayrakli en Folkart.

Het ontbreken van een welstandscommissie is ook een punt wat telkens weer terugkomt in elk hoofdstuk. Dit instrument zorgt voor een stedenbouwkundige kwaliteit in ruimten en een houdt kwaliteit op het gebied van leefbaarheid hoog.

Omdat men van hoge naar lagere schalen toe werkt is het zeer belangrijk dat deze op elkaar aansluiten. Door het maken van stedenbouwkundige plannen kun je hier meer regie over krijgen. Bouwtechnische eisen aan een gebouw kunnen in plaats van diverse verordeningen gecombineerd worden in één boek, met verschillende paragrafen. Doordat deze apart zijn opgenomen is het voor de niet wetende moeilijk om eigenlijk al uit te zoeken welke verordeningen er überhaupt bestaan.

Al met al kan ik zeggen dat de stedenbouw in Izmir momenteel niet is waar het wil zijn, maar door goede beslissingen te nemen in de toekomst en meer waarde te geven aan stedenbouwkundige plannen kan er veel bereikt worden.

Het sterkste instrument van Izmir is daarom ook de uitvoerende Imar plan. Hiermee wordt het project bestemd, aangestuurd en vormgegeven d.m.v. regels zoals de Kaks en Taks normen. Hierdoor kan je in een gebied geen onbeperkt hoge gebouwen maken, omdat je afhankelijk bent van een maximum aantal BVO. Het lijkt een beetje op het systeem wat voor de Red Apple is gebruikt, waarin je zelf de afweging maakt of je de hoogte in gaat voor een slanker toren, of lager bouwt met een breder toren.

Bronnen

Literatuur

Rusen keles-Kentlesme politikasi 13. Druk

De sprontane stad - urhahn

Publicaties uit tijdschrift Planlama

Internet

www.google.nl

<http://cbs.izmir.bel.tr/2DRehber/>

http://www.jmo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=204

<http://www.cie.nl/projects/28>

<http://www.rotterdam.nl/hetnieuwebouwen>

<http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspix?MevzuatKod=7.5.4877&MevzuatIliski=0>

<http://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>

www.rijksoverheid.nl

Nawoord

Ik vond het een zeer interessant onderwerp om aan te werken. Het begon aanvankelijk met onderzoek naar de rol van de stedenbouwkundige als beroep, maar zover ik onderzoek deed was het veel interessanter om te kijken wat de instrumenten voor rol hebben bij het tot stand komen van projecten. Hoewel ik de telefoonnummers en e-mails heb van de contactpersonen in Izmir, heb ik heb toch veel communicatieproblemen gehad.

Dit kwam doordat de contactpersonen door een drukke tijd gingen, en communicatie zonder elkaar fysiek te zien gaat nou eenmaal niet soepel.

Al met al kan ik zeggen dat ik tevreden ben over de samenwerking en het uiteindelijke product. Ik hoop dat het onderzoek voor een opheldering kan zorgen voor mensen die in Izmir of Turkije stedenbouwkundig onderzoek willen doen.

Ik dank u voor het lezen van mijn scriptie.

Mikail Topac, 9 Januari 2017

Bijlagen

Bijlage 1



MOTIE 24/7 Mixone

De gemeenteraad van Rotterdam, in vergadering bijeen op 17 maart 2011, ter bespreking van de structuurvisie Rotterdam Central District,

Constaterende dat:

- Het Rotterdam Central District 24 uur per dag een plek is waar mensen graag verblijven;
- Een levendige stad flexibel moet kunnen reageren op veranderingen en daartoe functies van gebouwen en buitenruimte flexibel moet kunnen aanpassen;
- Bestemmingsplannen zodanig rigide worden opgesteld dat er weinig ruimte is om binnen het bestemmingsplan flexibele functiewisselingen te realiseren;
- De procedure om de functie op een gebouw te wijzigen erg lang duurt;

Overwegende dat:

- Zowel nu als in de toekomst een mix van functies moet kunnen worden gerealiseerd die past bij de wensen van de omgeving en de tijd;
- Gebouwen toekomstbestendig moeten zijn, zowel fysiek als functioneel;
- Hiertoe bestemmingsplannen zo moeten worden opgesteld dat er flexibel en snel van functie kan worden gewisseld;

Draagt het college op:

- De (voorontwerp)bestemmingsplannen binnen het RCD zodanig flexibel in te richten dat er meerdere functies en functiemixen aan een gebouw worden toegekend, zodat gebouwen van functie kunnen wijzigen en gebouwen in de toekomst anders gebruikt kunnen worden zonder het bestemmingsplan te hoeven aanpassen;
- In deze functiemix culturele functies en horeca een prominente plek te geven binnen het RCD

En gaat over tot de orde van de dag.

Brenda Dirkse
D66

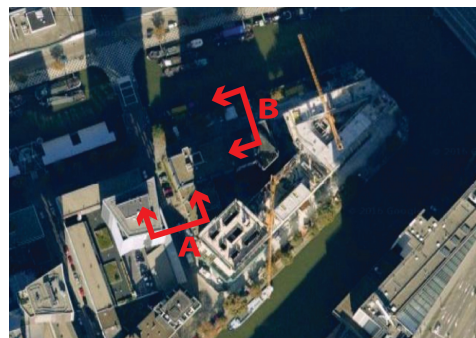
Jan-Willem Vechel
VVD

Tom Harreman Wubbo
PvdA CDA

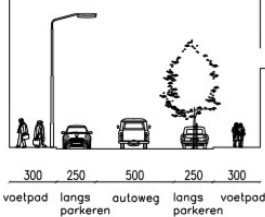
Judith Bokhove
GroenLinks

Met Algemeen E. STEEDEN
AANGENOMEN.

Bijlage 2



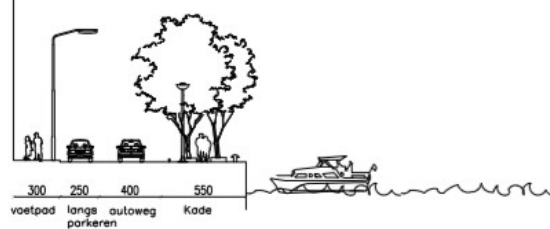
Waterstad
loren



RED
APPLE

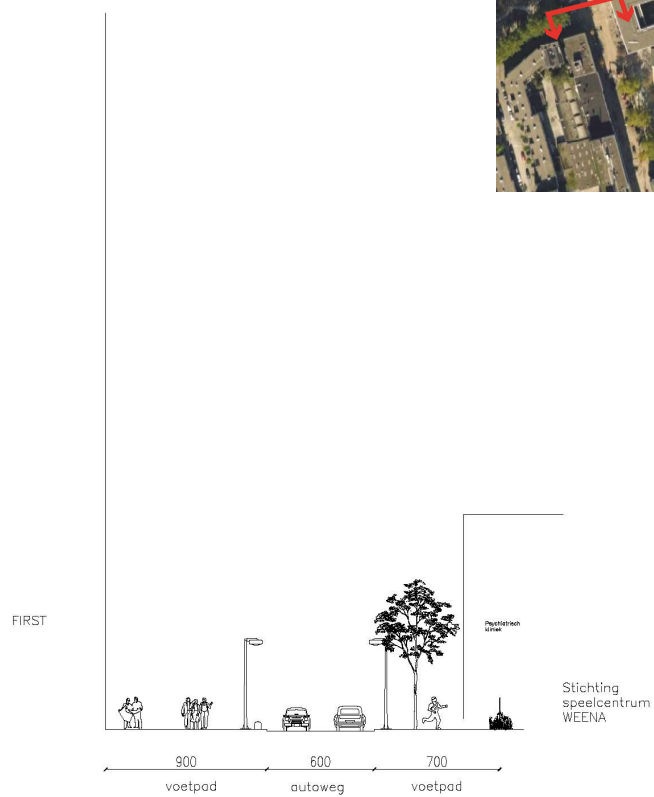
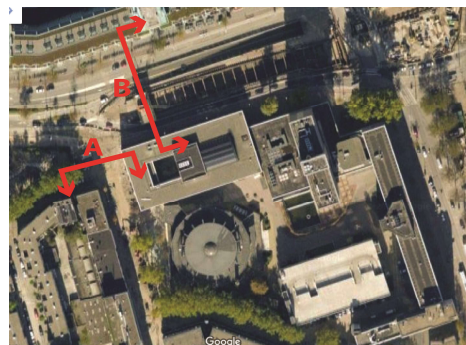
Profiel A

RED
APPLE

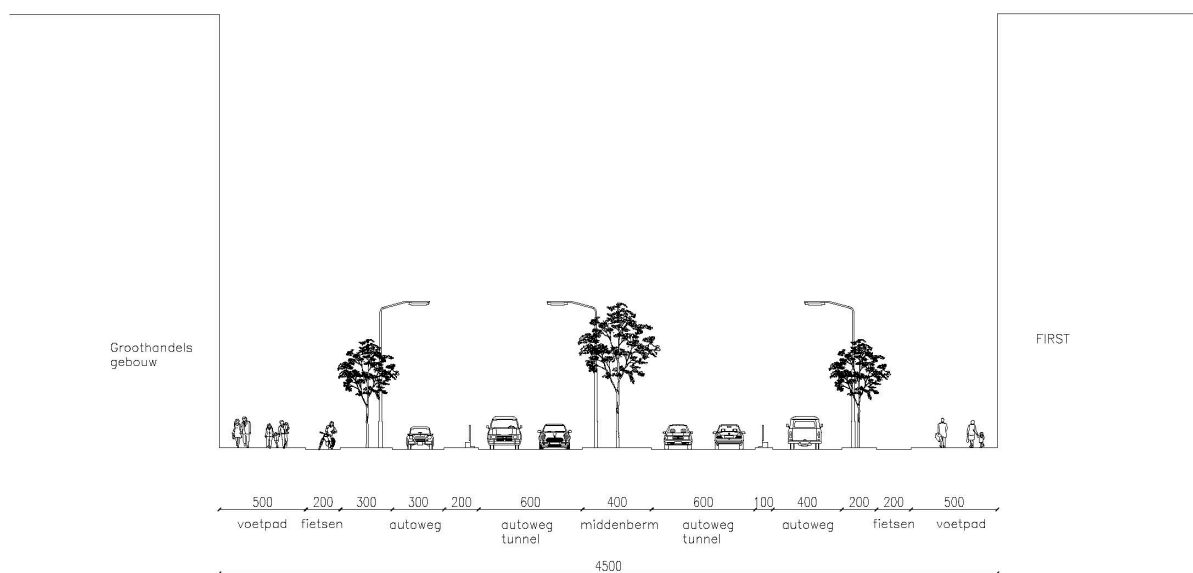


Profiel B

Bijlage 3

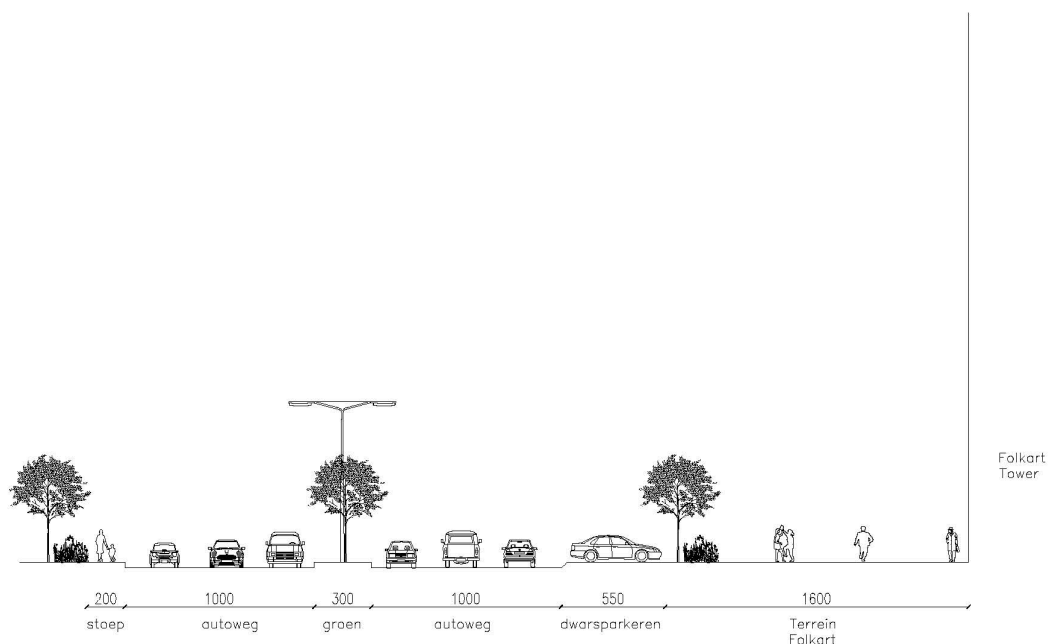


Profiel A

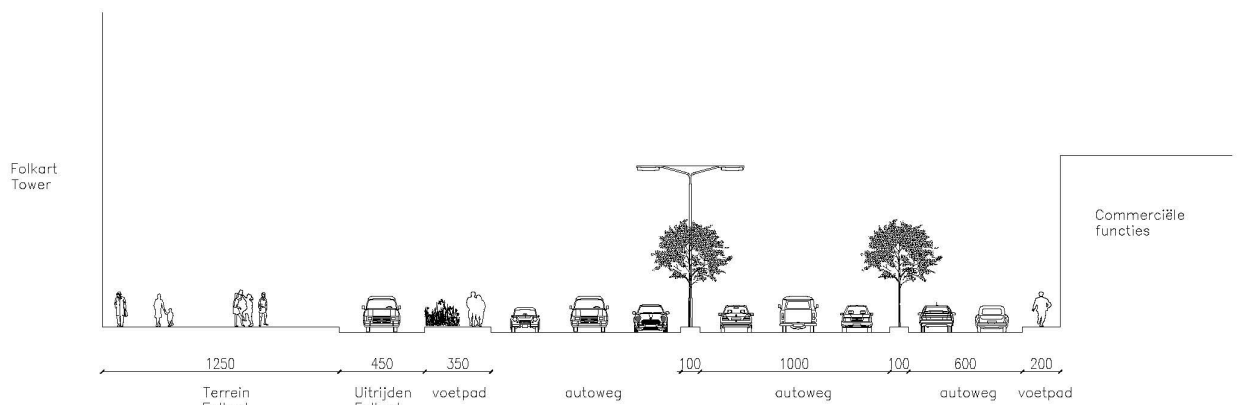


Profiel B

Bijlage 4

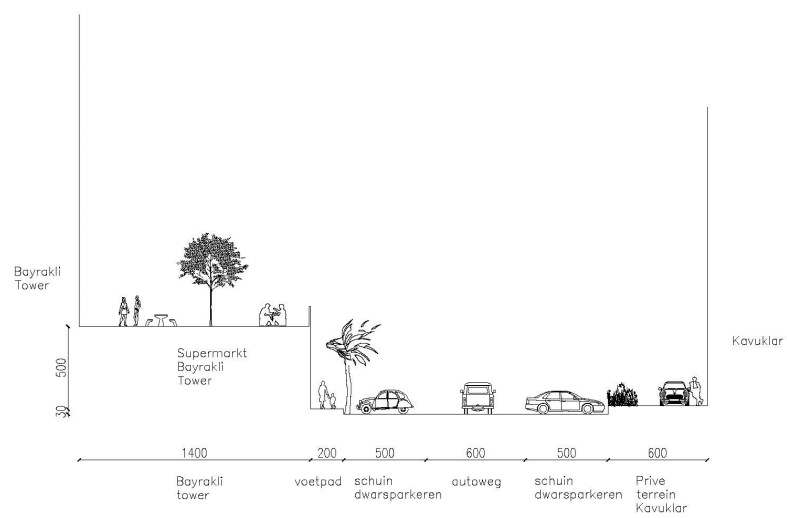


Profiel A



Profiel B

Bijlage 5



Bijlage 6

Interview met Deniz Aral, bussiness development executive_bij FOLKART YAPI 06-10-16

Are Saya grup and Folkart also the cliënt and construction enterprice at the same time ?

- Yes Saya grup is the mothercompany of folkart and folkart yapi. They are are also the landowner, and the construter enterprise. They have the initiative to build.

What was before the Folkart on the area builded ?

- Depots and warehouses.

What was the maximum height for the building ?

- The hmax = Free / unrestricted , FAR = 3,5

Were the architects free to shape the building ? What is for them the really border of being free ?

- After 60,5 meter height you have to ask the municipality for permission. Folkart Yapi gave the architects Plan of requirements and they were free to shape the building. We made a contest for this building , 3 architectural companies joined and made a design. After that we choose 1.

Wich companies did manipulate the building in his shape or design ?

- Companies can not manipulate in the shape so long you are doin everything according to the imar plan. We only asked permission to Bayrakli municipality for building license.
- Beside that if you are according rules like fire, handicap, special or historical monument or protected area, than is everything oke.

Were there other problems or obstacles between folkart and the municipality about the rules or the destinationplan ?

- No, there were not

Is there any control over the different stores and shops wich are coming in the plints ? who makes the decission ?

- Building construction enterprise has an protocol with us. Every store-owner signs this. The control is all about the construction enterprise and the shop management control.

Who can answer me to the question : Why is 'this' building standing exactly here ?

- I think the architect Mehmet Yagcioglu can tell you something about the development criterias.

Did companies work together to build this building like in a (PPP) public private partnership ?

- No, the building itself is completely owned by Folkart yapi. They even didn't use bank or credits.

Bijlage 7

Interview met Onur ARAT, Architect bij_Kreatif Mimarlik, 07-10-16

Are Kavuklar inşaat and Miray inşaat also the client and construction enterprise at the same time ?

- Yes, they are the employer and they made the investment for this project.

What was before the Folkart on the area builded ?

- The project area before Bayraklı tower was build, was empty area. I don't know if it was built before

What was the maximum height for the building ?

- The hmax in imar plan = free/unrestricted. The height of the building is decided by, program of the employer, size of offices and on this basis also the max emsal (TAKS en KAKS) which is given in the IMAR PLAN.

Were the architects free to shape the building ? What is for them the really a border of being free ?

- In every project, the parcel, IMAR PLAN values, employer demands and new location situation asks for new design. The first sketches we make and the designs in between are helping us to find a middle way between us and the client. In this way we define our design.

Which companies did manipulate the building in his shape or design ?

- Block heights, distances between blocks and measurements like this are written in the IMAR plan. Beside of these things the global design was made by the architects.

Were there other problems or obstacles between folkart and the municipality about the rules or the destination plan?

- İzmir municipality has a department of estetical building management. We made a presentation to them with preliminary designs, sketches, perspectives and architectural report. We did not have any problems in that case.

Is there any control over the different stores and shops which are coming in the plinths ? who makes the decision ?

- There is not a institution controlling this, it's totally defined by incoming requests from the shops and decides of the investor himself. In bigger situation with shopping malls, there are consultants to arrange this. When the project is running these consultants organise the locations with the shops.

Why is 'this' building standing exactly here ?

- Bayraklı is the new area in İzmir where investors search for chances. A lot of offices and live-work buildings are rising in short time. Because a lot of new projects settling here, makes the area more valuable for the investors. Also the location between Karsiyaka and Buca (2 biggest municipalities of İzmir) makes the location attractive.

Did companies work together to build this building like in a (PPP) public private partnership ?

- No

Bijlage 8

Interview met Henk de Haas, Projectleider bij architecten Cie en project First.

Is Maarssen groep, MAB de enige initiatiefnemer wat dit bouwwerk betreft of was dit vraag ook vanuit een ander belangengroep ?

- Maarssen Groep is initiatief nemer geweest en op een later moment (ten tijde van de bouwaanvraag) is MAB ingestapt.

Wat stond er op het plangebied voordat dit bouwwerk gebouwd werd en wat was de gebruik hiervan?

- Het oude kantoorgebouw van het Bouwcentrum.

Is er tijdens de ontwerp rekening gehouden met maximum bouwhoogte of max. m2 ? Zoja, aan de hand waarvan moest dit ?

- Er is een maximale bouwhoogte vanuit het bestemmingsplan. Echter, de hoogte is nooit een issue geweest aangezien de totale aantal gevraagde hoeveelheid m2 BVO leidend was, en dus maatgevend zijn geweest voor de uiteindelijke hoogte van de toren.

Waar lag voor u de vrijheid tot ontwerpen van dit bouwwerk? In hoeverre bepalen de P.v eisen van de initiatiefnemer en de regelgeving de esthetische vormgeving van het gebouw?

- Uitgangspunt was een kantoorfunctie met publieke functies (commerciële ruimten, horeca etc.) in de plint van het gebouw. Stedelijke maatvoering en uitstraling waren daarbij een vereiste, waarbij het ontwerp een tijdloos en klassieke uitstraling diende te hebben met een stedelijke maatvoering. Voorts was een toekomstige huurder / gebruiker betrokken met als uitgangspunt een kantoorfunctie (verdeeld over een aantal verdiepingen) in de toren. De BREEAM-score Excellent is bovendien mede van invloed geweest (uit oogpunt van energieverbruik, comfort etc.)

Aansluitend op vraag 4, welke instanties of organisaties hebben direct of indirect een rol bij de esthetische vormgeving van het gebouw?

- De opdrachtgever (ontwikkelaar) en gebruiker. De supervisor namens de gemeente Rotterdam (Centrumgebied) heeft hierin een rol gehad. Daarnaast is het terugplaatsen van het kunstwerk van Henri Moore in de plint van invloed geweest.

Heeft u wat betreft de regelgeving vanuit gemeente of bestemmingsplan conflicten gehad met iemand? Bijv. dat u iets graag wilde in het bouwwerk maar dat dat volgens de regels niet kon?

- Neen, geen conflicten maar met name morele bezwaren vanuit get Groothandelsgebouw.

Op het beganegrondvloer zitten winkels en functies. Is er een organisatie die de soorten winkels en functies selectief beheert of komen deze hier op eigen initiatief. Zijn er omtrent dit regels?

- Geen regelgeving van toepassing.

In het kort “waarom staat dit gebouw hier?”

- Het betreft een mooie, goede ontwikkellocatie nabij het Centraal Station. Op deze locatie stond een relatief oud gebouw en daardoor voor ontwikkelaar een interessante locatie.

Tot slot : Is er een samenwerkingsverband of een PPS voor dit project gebruikt?

- Een traditioneel bouwproces is hier van toepassing geweest.

Mikail Topa
Avans hogeschool Tilburg
20 180 64