

Raadsvoorstel

Aan: de gemeenteraad	Datum 10 april 2007
Onderwerp: Stedenbouwkundige optimalisatie OOB	Portefeuillehouder: B.J. Lubbinge
Afdeling: Projectbureau Binnenstad	Bijlagen: -

Algemene inleiding

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Binnenstad door uw gemeenteraad op 29 maart jongstleden is een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van de nieuwe Binnenstad. Nu dient zich meteen een onderwerp aan dat op korte termijn besluitvorming van uw raad vraagt. Wij vinden het namelijk wenselijk om het Theater en kunstencentrum De Kom te verplaatsen naar locatie 6b in het oosten van de nieuwe Binnenstad.

Wanneer uw raad besluit om het Theater en kunstencentrum De Kom te verplaatsen, dan heeft dat gevolgen voor de opdrachten van de architecten voor het Stadshuis, de parkeergarages P4, P5 en P6, het theater, locatie 7 en de openbare ruimte. Voor de voortgang van de werkzaamheden en het halen van de plannings, is het gewenst dat daar nu uitsluitel over komt.

Dat betekent dat de behandeling van de actualisatie van de financiële exploitaties na de zomervakantie aan de orde komen. Tegen die tijd zijn alle exploitaties en de mogelijke aanpassingen nauwkeurig doorgerekend en komen wij daar uitgebreid bij u op terug.

In dit raadsvoorstel dus nu eerst onze argumenten en overwegingen om het Theater en kunstencentrum De Kom te verplaatsen naar het oosten van de nieuwe Binnenstad. Deze aanpassing lost een aantal knelpunten op die we op dit moment tegenkomen en kan binnen het gestelde budget worden gerealiseerd.

A. Probleemanalyse

1. Inleiding

Bij de nadere uitwerking van het OOB hebben zich bij de invulling van een aantal specifieke bouwlocaties nieuwe feiten gepresenteerd. Deze feiten hebben forse financiële en stedenbouwkundige gevolgen. De wens van het college om binnen de taakstellende eenmalige bijdrage van 48 miljoen euro te blijven en vast te houden aan de kwaliteitambities, maken een optimalisatie van het OOB noodzakelijk. Door nu te anticiperen op de knelpunten die we signaleren, worden de (financiële) risico's in het project verkleind.

Omdat het OOB een integraal plan is, was het noodzakelijk om de oplossing voor de deelproblemen vanuit een integraal perspectief te benaderen. De uitgangspunten van het OOB blijven daarbij overeind:

- realiseren van de kernkwaliteit: een loop met twee keerpunten / ankers;
- wonen, werken en bijzondere winkels aan de randen: dit moet de kernkwaliteit stedenbouwkundig en financieel ondersteunen;
- hoogwaardige openbare ruimte: aantrekkelijke sfeervolle straten en pleinen.

Bestaande contracten geven daar invulling aan en zijn tegelijkertijd randvoorwaarde bij optimalisaties. Het gaat op dit moment om de volgende contracten / overeenkomsten:

Partij:	Betreft locatie(s):
Corio	1, 4a, 7 en 8
Ecobuildings	5
St. Antonius Ziekenhuis	AZN (parkeergarage 15)
Theater en kunstencentrum De Kom	11
Gemeente	4b, parkeergarages 4, 5 en 6

De relevante onderdelen van de contracten / overeenkomsten worden verder in de tekst toegelicht.

2. De situatie

Sinds de vaststelling in januari 2005 wordt gewerkt aan het uitwerken van de globale plannen in het OOB. Daarbij ligt de hoogste prioriteit in het oosten omdat het OOB globaal 'van oost naar west' wordt gerealiseerd. Tastbare resultaten zijn al te zien in het definitieve ontwerp van de Palmtorens (Ecobuildings) en de voorlopige ontwerpen voor het Stadshuis (gemeente) en winkellocatie 1 (Stadshart / Corio). Op korte termijn volgen de eerste ontwerpen van de openbare ruimte (gemeente) en de locaties 7 en 8 (Stadshart / Corio).

In deze periode is ook het Cultuuranker in west uitgewerkt om het theater op tijd te kunnen realiseren. Het IOB ging nog uit van een plein over twee lagen: een keerpunt van de winkelloop (mix van detailhandel en GDV) en daarboven het cultuurplein. Met de vertaling van het IOB naar het OOB zijn dagfuncties en avondfuncties op één plein gekomen. Bij nadere beschouwing op het Cultuurplein blijkt dat deze functies niet goed op één plein te combineren zijn.

Gevolg is dat er in west een teveel aan programma op een te klein oppervlakte moet komen: een plein, Theater en kunstencentrum De Kom, horeca, winkelloop, winkels, GDV, wonen, (fiets)parkeren, fietsverbinding noord-zuid, infrastructuur, tramhalte en busstation. Uit gesprekken met marktpartijen ABC en Corio blijkt dat zij een goed keerpunt in de winkelloop in west missen. Daarnaast geven zij aan dat een voldoende sterke verbinding tussen de detailhandel en de GDV in het OOB ontbreekt.

3. Het probleem

Kort gezegd zit het probleem van het OOB niet in de nu geconstateerde knelpunten op locatieniveau. Het is andersom: de knelpunten op locatieniveau brengen een probleem op conceptniveau aan het licht: het ontbreken van een goed keerpunt in de winkelloop in west.

3.1 knelpunten oost

In oost kunnen de volgende twee knelpunten worden benoemd:

- Volgens het OOB wordt locatie 6a/b ontwikkeld als kantorenlocatie geïntegreerd met een grote parkeergarage (P6). In de zomer van 2006 is een tender uitgeschreven die uitwees dat er voor de 17.000 m² bvo kantoren in blok 6B en de 10.000 m² bvo kantoren op locatie 6a geen gebruikers of kopers zijn die voor eigen rekening en risico willen ontwikkelen. Belangstelling voor het bouwen van een grote parkeergarage met ruim 1.000 parkeerplaatsen is er vanzelfsprekend wel. Echter de parkeerexploitatie is niet alleen afhankelijk van winkelend publiek, maar ook van kantoorhouders die overdag in hun parkeerbehoefte moeten worden voorzien. De mogelijke ontwikkelaars voor locatie 6 leggen daarom het risico van eventuele leegstand bij de gemeente. Het college kan en wil daar niet mee akkoord gaan;

- Voor blok 6a geldt daarnaast dat de herontwikkeling zoals bedoeld in het OOB alleen mogelijk is indien het politiebureau verworven kan worden. Inmiddels blijkt dat het niet lukt om deze verwerving tijdig en binnen het budget te realiseren.

Deze situatie leidt ertoe dat de contractuele verplichting naar Corio voor het op tijd (2009) gebruiksgereed hebben van P6 een serieus stedenbouwkundig en financieel vraagstuk is geworden.

3.2 knelpunt west

Het knelpunt dat zich nu in west aandient bij het realiseren van het OOB is de verwerving van City Plaza Plus. Voor de realisatie van Theater en kunstencentrum De kom, bioscoop, horeca en het cultuurplein volgens het OOB is deze verwerving noodzakelijk. Corio heeft aangegeven dat zij de herontwikkeling van City Plaza Plus en omstreken niet eerder dan in 2012 kunnen en willen starten. Kortom: de gemeente is in west afhankelijk van de medewerking van Corio. Dit is voor de gemeente een ongewenst uitgangspunt voor de ontwikkelingen in west.

Als we al in staat zijn om tot overeenstemming met Corio te komen om het Cultuurplein in west zoals beschreven in het OOB eerder (voor 2010) te realiseren, dan zullen de verwervingskosten hiervan aanzienlijk hoger zijn dan de tot nu toe gehanteerde voorziening. Bovendien zal Corio dan ook een goed keerpunt in de winkelloop opgenomen willen zien in west.

Het is al met al onwaarschijnlijk dat het in het OOB vastgelegde tijdspad (theater- en kunstencentrum uiterlijk in 2010 opleveren, zoals ook afgesproken met De Kom) wordt gehaald. Bijkomend financieel aspect is dat als het theater niet in 2010 wordt opgeleverd, de gemeente verplicht is een vervangingsinvestering van ruim 2 miljoen euro (prijsspeil 2001) in het bestaande pand te doen.

B. De oplossing

1. Inleiding

Nu alle programmatische en ruimtelijke knelpunten en kansen op een rij staan en op hoofdlijnen financieel zijn doorgerekend, zien wij mogelijkheden om het probleem op conceptniveau te repareren, de knelpunten op locatieniveau goeddeels op te lossen en zelfs een aantal ruimtelijke en kwalitatieve verbeteringen door te voeren. Deze aanpassingen kunnen binnen het budget van de grondexploitatie worden gerealiseerd. Bovendien komen er vrijwel geen nieuwe knelpunten bij.

2. Oplossingsrichting

Het verplaatsen van het theater naar locatie 6b is gezien de hiervoor beschreven ontwikkelingen een zeer interessante mogelijkheid. De verplaatsing biedt namelijk de mogelijkheid kwaliteit en levendigheid aan het stadsplein te realiseren bij gemis aan kantoren op locatie 6, terwijl op de plek van de huidige Kom de mogelijkheid ontstaat om het winkelcircuit en beide ankers optimaler in te richten. Daarnaast is de gemeente dan voor het realiseren van het Theater en kunstencentrum De Kom in de tijd gezien niet meer afhankelijk van Corio. De contractuele verplichting naar Corio om in P4 en P6 de overeengekomen 1.405 parkeerplaatsen tijdig te realiseren is randvoorwaarde voor de gekozen oplossingsrichting. Hieronder worden de consequenties voor de ankers in oost en west uitgewerkt.

3. Optimalisatie in Oost

Uitgaande van de komst van het theater naar Oost (locatie 6b) is gezocht naar een nieuwe balans binnen de vastgestelde ruimtelijke en financiële kaders van het OOB en de contractuele verplichtingen met Corio en Ecobuildings. Daarnaast is gezocht naar nieuwe kansen om de verblijfskwaliteit van de Binnenstad verder te verbeteren.

Belangrijkste onderdelen van de optimalisatie in Oost zijn:

- Met het Stadshuis aan de ene kant en het Theater en kunstencentrum aan de andere kant ontstaat een mooi en programmatisch zeer krachtig en levendig anker in oost.
- Het Theater en kunstencentrum De Kom krijgt aan het Stadsplein en het Stadsbalkon een prominente locatie en een betere entourage dan op locatie 11 het geval zou zijn;
- Theater en kunstencentrum De Kom kan op deze locatie in fase 1 (tegelijk met het Stadshuis en de winkels en woningen op locatie 1) worden gerealiseerd;
- Het gecombineerde Stadsplein en Stadsbalkon zorgt voor een grotere overzichtelijkheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte. Daarnaast biedt het gunstiger randvoorwaarden voor een interessante plintinvulling in de bouwblokken rond het plein. Doordat het Stadsbalkon beter aansluit op de rest van de openbare ruimte wordt ook de aansluiting van locaties 3 (wonen) en 5 (Palmtoren) op de rest van de Binnenstad verbeterd;
- Door het plaatsen van het Theater en kunstencentrum De Kom (in plaats van kantoren) op locatie 6b op de hoek van het Stadsplein en het Stadsbalkon behouden beide pleinen een kwalitatief hoogwaardige functie die de verblijfskwaliteit en de levendigheid op beide pleinen zelfs verhoogt. Het (stedenbouwkundig ongewenste) alternatief zou momenteel zijn (gelet op de tijdsdruk en de beperkte mogelijkheden) om een parkeergarage op locatie 6a te realiseren zonder verdere functies;
- Om te kunnen voldoen aan de contractuele verplichting met Corio inzake het aantal te realiseren parkeerplaatsen in oost wordt het Stadsplein opgetild. Met de verhoging van het Stadsplein ontstaat de mogelijkheid om onder het Stadsplein en het Theater in twee lagen ondergronds te parkeren. Hiermee wordt het verlies aan parkeerplaatsen op locatie 6a (Politiebureau) grotendeels gecompenseerd. Omdat de nieuwe bouwdiepte net niet meer past binnen voorschriften van het bestemmingsplan is een artikel 19-1 procedure noodzakelijk. De kosten voor aanpassing van het ontwerp worden grotendeels gecompenseerd door besparingen die voortvloeien uit andere aanpassingen in een nu integraal ontwerp voor de parkeergarages 4, 5 en 6;
- Positief gevolg is dat het stadsplein en stadsbalkon samen één aaneengesloten maaiveld vormen. Deze helling loopt geleidelijk en over het geheel met circa 3 centimeter per meter omhoog. Zo vervalt het abrupte hoogteverschil tussen het Stadsplein en het Stadsbalkon. Hierdoor hoeft de (relatief kostbare) glazen wandafwerking van parkeergarage 5 aan de zijde van het Stadsplein niet meer gerealiseerd te worden. Daarnaast ontstaat ook een coherent maaiveld aan de noord- en oostzijde van het Stadshuis. Dit komt de kwaliteit van de openbare ruimte ten goede. Dit 'coherente maaiveld' was eerder uit kostenoverwegingen uit het IOB geschrapt;
- Doordat de parkeergarages 4, 5 en 6 worden geïntegreerd en ontsloten door één parkeerstraat, ontstaat er voor de bezoeker uniforme, ruimere en veiligere parkeergarage.
- Door één ondergrondse parkeerstraat zijn er meer mogelijkheden tot verkeersregulering/spreiding. Zo kan bijvoorbeeld door een andere indeling de verkeersdruk op de T-splitsing, Voorstede, Weverstede en Schakelstede worden verminderd. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om de zuidelijke winkelloop te faciliteren en de openbare ruimte daar meer verblijfskwaliteit te geven;
- De dakconstructie van het Stadsbalkon moet worden verstevigd, zodat het dak geen gewichtsbependingen meer kent. Het Stadsbalkon wordt hierdoor geschikt voor vrachtwagens, hulpdiensten en een aantrekkelijkere inrichting.
- Het Stadsbalkon (met een zwaardere dakconstructie) en het Stadsplein zijn samen te gebruiken voor de weekmarkt en evenementen;
- Het ontwerp van het Stadshuis moet worden aangepast aan het nieuwe maaiveld van het Stadsplein. Dat betekent dat het Stadshuis wordt 'opgetild'. Daardoor ontstaat een nieuwe

bouwhoogte die niet meer past binnen voorschriften van het bestemmingsplan en is een artikel 19-1 procedure noodzakelijk. Het niveauverschil op de begane grondvloer van 1.70 meter komt te vervallen waardoor het Stadhuis een vlakke begane grondvloer krijgt met verbeterde mogelijkheden voor de indeelbaarheid en de zo gewenste royale ruimte voor de Burgerzaal.

Met het verplaatsen van het theater en kunstencentrum De Kom moet goed worden gekeken naar de nieuwe situatie in West.

4. Optimalisatie in West

Met de verplaatsing van het Theater en kunstencentrum De Kom naar Oost krijgt het anker in west een ander karakter. De geplande realisatieperiode schuift op tot na 2012. Daarmee is er tijd om een nieuwe invulling voor west te ontwikkelen. Er blijft voldoende programma over om een aantrekkelijk anker in west te maken. En er kan in overleg met de partijen Corio en ABC een goed keerpunt van de winkelloop / een goede verbinding detailhandel en GDV worden gerealiseerd.

Belangrijk aandachtspunt bij dat keerpunt is een duidelijk onderscheid tussen de 'avondloop' en de 'dagloop' tussen de Markt en West. In ieder geval ontstaat de ruimtelijke mogelijkheid om West meer in te richten met dagvoorzieningen, zodat de functie van het westelijk anker en keerpunt binnen het winkelcircuit kan worden verstevigd. Daarnaast ontstaan met deze optimalisatie kansen om het verlies aan grondopbrengsten in Oost te compenseren.

Belangrijkste onderdelen van de optimalisatie in west zijn:

- Het anker in West krijgt een ander karakter;
- Er ontstaat ruimte om een goed keerpunt van de winkelloop te realiseren die zowel de passage door blok 9 als plein in west, als CityPlaza met elkaar verbindt;
- Corio heeft destijds CityPlaza plus mogen verwerven onder voorwaarde dat zij gaan herontwikkelen;
- Locatie 11 kan deels als commercieel waardevolle grond worden uitgegeven voor met name winkels en horeca;
- De gemeente is voor het realiseren van het Cultuurcluster in de tijd gezien niet meer afhankelijk van Corio;
- De bioscoop kan solitair en onafhankelijk gerealiseerd worden op door de gemeente uit te geven bouwgrond;
- De GDV-ontwikkeling sluit direct aan op het kernwinkelapparaat rond het City Plaza als winkelcentrum;
- Het gemis aan per saldo ± 10.000 m² bvo kantoren op locatie 6B kan in West worden goedge maakt op de vrijkomende grond waar de gemeente een grondpositie heeft;
- De relatief dure ondergrondse parkeerplaatsen onder het driehoekige cultuurplein kunnen eenvoudiger en tegen lagere investeringen en exploitatiekosten worden gerealiseerd in west.

5. Financiële paragraaf

De stedenbouwkundige optimalisatie van het OOB heeft de volgende financiële gevolgen:

- de grondexploitatie is per saldo neutraal;
- de parkeerexploitatie leidt tot een optimalisatie voor de parkeergarages 4, 5 en 6. De parkeerexploitatie blijft taakstellend kostendekkend;
- De cultuurexploitatie is per saldo neutraal. In het OOB wordt uitgegaan van een vernieuwbouw van theater en kunstencentrum op locatie 11. Een geheel nieuw theater en kunstencentrum in Oost kan binnen dezelfde exploitatierandvoorwaarden worden gerealiseerd. In de loop van dit jaar kunt u een aanvraag voorbereidingskrediet verwachten;

- Wanneer ervoor wordt gekozen om het Theater in west te handhaven, wordt de planning niet gehaald. In dat geval moet een extra investering van ruim 2 miljoen euro (prijspeil 2001) in het bestaande pand worden gedaan.

De uitwerking van de financiële gevolgen komt aan de orde bij de herijking van de exploitaties na de zomervakantie. De op 17 januari 2005 in het OOB vastgestelde 48 miljoen euro (prijspeil 2004) voor de gebiedsexploitatie blijft taakstellend.

C. Wat wordt het eindresultaat?

Naast een levendig winkelplein heeft Oost na de optimalisatie ook een levendig Stadsplein gekregen. Aan het Stadsplein vinden we het gemeentehuis, de bibliotheek, het centrum beeldende kunst, het maatschappelijk centrum, het UWV en het theater en kunstencentrum. Op het Stadsplein dat vloeiend doorloopt in het stadsbalkon kunnen in de toekomst ook evenementen en de weekmarkt worden gehouden.

De ruimte in west kan door de verplaatsing van het theater naar blok 6b beter worden benut. Het geplande programma in west bestaat uit: een plein, bioscoop, horeca, bus- en tramhalte, fietsverbinding noord-zuid, fietsenstalling, woningen, detailhandel, GDV, kantoren en parkeergarages. Hoe dat er uit gaat zien, moet nader worden uitgewerkt.

De zo bepalende winkelloop in het OOB wordt met deze planuitwerking zowel overdag als 's avonds een aantrekkelijke en comfortabele wandelverbinding vanuit Oost via de Markt naar het plein in West.

Conclusie / advies

Zoals in het voorwoord van het OOB al staat:

"...biedt het OOB ons een ruimtelijke kader voor onze heroriëntatie. Het OOB geeft dus geen allesomvattend eindbeeld, maar een houvast in het dynamische proces binnen een voortdurend veranderend maatschappelijk krachtenveld".

Door adequaat te reageren op veranderende economische en maatschappelijke omstandigheden kunnen knelpunten worden opgelost en nieuwe kansen worden gecreëerd en benut. Deze optimalisatie is een uitwerking van het OOB, waarbij het concept van de loop met de ankers overeind blijft en zelfs wordt versterkt.

De voorgestelde optimalisatie is op dit moment cruciaal voor de voortgang van de planrealisatie van Stadshuis met P4, P6, P5 en ook het theater met kunstencentrum. De architecten 3XN en KCAP maar ook de architect voor het theater moeten op zeer korte termijn een vervolgoopdracht krijgen om de planning en de contractverplichtingen richting Corio en De Kom te kunnen nakomen.

Voorstel

Wij stellen u conform achterliggend conceptraadbesluit voor:

1. tot het verplaatsen van het programma op locatie 11 uit het OOB (theater en het kunstencentrum) naar locatie 6b uit het OOB;
2. het beschikbare financiële kader van 48 miljoen euro (prijspeil 2004) voor het OOB opnieuw te bevestigen;
3. opdracht te geven aan het college om de parkeergarages 4, 5 en 6 uit het OOB te integreren en te optimaliseren, zoals op hoofdlijnen aangegeven in dit raadsbesluit;

4. de bevoegdheid tot het verlenen van de vrijstelling artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te delegeren aan burgemeester en wethouders bij aan de orde zijnde verzoeken die in overeenstemming zijn met deze stedenbouwkundige optimalisatie OOB;
5. opdracht te geven om het anker in west stedenbouwkundig en financieel uit te werken op basis van deze veranderingen.