

RAADSINFORMATIEBRIEF 2016-103

Van : Burgemeester en Wethouders
Aan : Gemeenteraad
Portefeuillehouder : Wethouder Kemmerling
Wethouder Buijtelaar
Wethouder Houwing

Reg.nr. : 5244949
Datum : 3 oktober 2016
Programma : 7. Ruimtelijke ontwikkeling

TITEL

Burgerinitiatief Pocketpark Zonnehof

KENNISNEMEN VAN

Het plan van het burgerinitiatief 'BIZ!' voor de herinrichting van de Zonnehof.

AANLEIDING

Op 30 juni 2015 heeft de raad de 'kaderstellende notitie Pocketpark Zonnehof' vastgesteld. Met de vaststelling van deze notitie met daarin de ruimtelijke, financiële en procesmatige kaders voor de herinrichting van de Zonnehof kreeg het burgerinitiatief Zonnehof ('BIZ!') op haar verzoek de gelegenheid om samen met de omgeving in co-creatie een plan voor de openbare ruimte op te stellen. BIZ! heeft voor het ontwerp het bureau G84 uit Amersfoort ingeschakeld. Het proces is zeer positief verlopen. De betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming is groot geweest en de reacties op het plan zijn positief. Op 19 februari jl. heeft BIZ! een rapportage opgeleverd met daarin het uitgewerkte plan en een uitgebreide toelichting op de totstandkoming daarvan. Op 13 september presenteert het burgerinitiatief haar plannen op Het Plein. De rapportage is bijgevoegd.

KERNBOODSCHAP

Wij hebben besloten in te stemmen met het plan van het burgerinitiatief voor de herinrichting van de Zonnehof. De komende maanden werken wij het plan verder uit in samenwerking met de betrokken grondeigenaren en het burgerinitiatief. Ook verkennen wij de mogelijkheden voor een passende en haalbare invulling van het Rietveldpaviljoen.

CONSEQUENTIES

In hoofdstuk 8 van de bijgevoegde rapportage wordt puntsgewijs ingegaan op de door de raad vastgestelde kaders voor het plan. Het burgerinitiatief concludeert dat op alle punten aan de kaders wordt voldaan. Deze conclusie is juist, met de volgende kanttekeningen:

- a) Het plan voldoen op enkele onderdelen niet aan de Richtlijnen voor de Inrichting van de Openbare Ruimte (RIOR). Dit betekent dat over de verdere uitwerking en detaillering van de gekozen materialen, het groenplan en het verlichtingsplan nog nadere afstemming nodig is.
- b) Afstemming is nodig met de hulpdiensten over de bereikbaarheid van het gebied.

In de komende fase van planuitwerking kunnen de bovenstaande punten nog tot planaanpassing leiden om daarmee alsnog volledig te kunnen voldoen aan de door de raad vastgestelde kaders.

Planaanpassingen worden door ons gedaan in overleg met het burgerinitiatief. Wij zijn opdrachtgever, het burgerinitiatief is klankbord.

Draagvlak

In de hoofdstukken 6 en 7 van de bijgevoegde rapportage wordt uitgebreid ingegaan op de wijze waarop het burgerinitiatief omliggende bedrijven, eigenaren en bewoners heeft betrokken bij de totstandkoming van het ontwerp. De reacties zijn zeer positief op het plan.

Kritiek is er vanuit bedrijven uit de omgeving van de Zonnehof (niet direct aan de Zonnehof gelegen) die bezwaren hebben tegen het verlies van de nu aanwezige circa 75 parkeerplekken voor betaald parkeren, die ook door vergunninghouders gebruikt kunnen worden. Met het vertrek van de bibliotheek en het GGD gebouw is de noodzaak voor een grote parkeervoorziening echter verdwenen. De Zonnehof is ook in gebruik als overlooplek voor parkeren van bewoners van de binnenstad. Met de keuze van de raad om de Zonnehof te vergroenen, vervalt deze functie van het gebied en krijgt de Zonnehof de kans de transformeren naar een gebied met eigen identiteit en een hoge verblijfskwaliteit. In de directe omgeving zijn voor bezoekers voldoende alternatieven voor betaald parkeren aanwezig (onder andere parkeergarage Soeverein, met een lage bezetting). Voor vergunninghouders zijn de alternatieven beperkt en zal verdringing gaan ontstaan.

Voor alle bewoners en bedrijven op de Zonnehof is voorzien in parkeren op eigen terrein, in parkeergarages of op maaiveld. Enig uitzondering hierop zijn de bewoners in de bestaande appartementen boven de kleine winkels naast het Levob gebouw. Hier wonen op dit moment 7 bewoners met een parkeervergunning voor het openbaar gebied. Het plan voorziet in 15 parkeerplekken voor vergunninghouders. Door druk van buitenaf kan het voorkomen deze bewoners niet langer dicht bij hun woning kunnen parkeren.

Bezoekers (niet-vergunninghouders) zullen uit moeten wijken naar omliggende betaalde parkeervoorzieningen zoals de Soevereingarage.

Overgangsgebieden

De openbare ruimte loopt in het gebied vaak naadloos over op het privéterrein van de omliggende eigenaren. Voor een optimale inrichting is het noodzakelijk dat de eigenaren ook hun eigen terrein – voor eigen rekening - aanpassen. Het burgerinitiatief heeft hierover afspraken op hoofdlijnen gemaakt met de betrokken eigenaren. Er bestaat grote bereidheid bij eigenaren om mee te werken. De plannen worden verder uitgewerkt in overleg met de eigenaren.

Rietveldpaviljoen

Uitgangspunt van de plannen van het burgerinitiatief voor de herinrichting is de centrale positie van het iconische Rietveldpaviljoen (gemeentelijk eigendom). Het paviljoen verdient een invulling die bijdraagt aan de levendigheid en dynamiek van de nieuwe Zonnehof en die recht doet aan identiteit en iconische status van het gebouw zelf. De herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte zorgen inmiddels ook voor concrete interesse bij verschillende partijen – zowel cultureel/maatschappelijk als meer commercieel - om een nieuwe invulling te geven aan het paviljoen. De intentie bestaat voornamelijk om het paviljoen eind 2017 te verkopen of langdurig te verhuren.

Na vertrek van Armandomuseum is het paviljoen de afgelopen 2,5 jaar gebruikt door Terts Brinkhoff als 'Huis van de Idee'. Dit naar aanleiding van het onderzoek 'De Kiemkracht van Amersfoort'. Brinkhoff kreeg de ruimte om twee jaar te experimenteren of de formule, zowel inhoudelijk als financieel, houdbaar was. Dat bleek niet het geval. Op dit moment wordt een deel van het paviljoen verhuurd aan zowel Mobile Arts als Zeep architecten. De huur van de huidige gebruikers eindigt per november van dit jaar.

Het Rietveldpaviljoen is van internationale cultuurhistorische waarde. De herbestemming van het paviljoen vraagt grote zorgvuldigheid en nog enkele verkennende studies. Daarnaast zal in beeld gebracht moeten worden wat de financiële en andere consequenties zijn van verschillende vormen van herbestemming.

De komende maanden spreken wij vrijblijvend met geïnteresseerde partijen om daarmee inzicht te krijgen in de wensen en ideeën die leven in de stad.

Het streven is dit jaar te beslissen over de toekomst van het paviljoen en de gewenste invulling.

De eerste helft van 2017 wordt hard gewerkt aan de openbare ruimte en is de bereikbaarheid en uitstraling van het paviljoen niet optimaal. Voorgesteld wordt het paviljoen in de tweede helft van het jaar beschikbaar te houden voor een tentoonstelling in het kader van het Stijljaar, over de architectuur van Rietveld en voor bezoekers die het paviljoen willen bekijken. De tentoonstelling komt tot stand door een samenwerking van FASadE met het Centraal Museum en zal de geschiedenis en cultuurhistorische waarde van het paviljoen belichten. Het vormt onderdeel van het inhoudelijke programma en de marketingcampagne die Amersfoort en Utrecht gezamenlijk inzetten om de (inter)nationale cultuurtoerist naar Amersfoort en Utrecht te halen. In dat kader wordt ook onderzocht door Monumentenzorg of beperkte verbouwing/aanpassing voor het jaar van de Stijl – en daarna - mogelijk is. Dit zal dan in de eerste helft van 2017 moeten plaats vinden.

Onderzocht wordt of de culturele invulling in het jaar van de Stijl gecombineerd kan worden met de verlenging van de huur van de huidige gebruikers om daarmee de exploitatie sluitend te krijgen.

DUURZAAMHEID

De transformatie en ontstening van de Zonnehof heeft een positief effect op de leefbaarheid, biedt een rustige groene plek voor bewoners en bezoekers aan de rand van het Stadshart en helpt hittestress te voorkomen.

Wij willen onderzoeken of met de herinrichting van de Zonnehof en de veranderingen van (het gebruik van) opstallen de waterhuishouding in het gebied verbeterd kan worden. Het overgrote deel van het regenwater van daken en vanuit het terrein zelf stroomt nu of via het regenwaterriool of over de verharding af naar de aangrenzende Utrechtseweg en Arnhemseweg en draagt bij aan wateroverlast in geval van hevige neerslag. Zo ervaart onder andere de parkeerkelder De Soeverein regelmatig overlast in geval van zware buien. Door zo veel mogelijk het regenwater vast te houden in het gebied van de Zonnehof zelf kan deze overlast aanzienlijk worden verminderd.

Uit recent onderzoek blijkt dat er goede mogelijkheden zijn om het regenwater in het gehele gebied, inclusief de dakoppervlakken, in de ondergrond te infiltreren. Hiervoor zijn verschillende technieken doorgerekend. De voorgenomen vergroening levert reeds een verbetering op. Mogelijkheden zijn: aanleg van een infiltratieriool, aanleg infiltratiegreppels/wadi's, toepassing van waterdoorlatende verharding en funderingsmateriaal met waterdoorlatende en waterbergende capaciteiten.

Om de kosten te beperken en de impact van de infiltratie van regenwater in het gebied te beperken (o.a. de beeldkwaliteit, Stijlpark) moeten meerdere technieken naast elkaar worden toegepast. Ook zal moeten worden ingezet op het zoveel mogelijk vasthouden van dak- en terreinwater op eigen grond. Op deze manier is het mogelijk om vrijwel al het regenwater in het gebied in de bodem te laten infiltreren, zonder afbreuk te doen aan het gebruiksniveau en de gewenste beeldkwaliteit.

Er worden in de openbare ruimte geen bomen gekapt. De 12 aanwezige bomen blijven gespaard. Er worden 21 nieuwe bomen geplant. Van het definitieve ontwerp wordt nog een Bomen Effect Analyse gemaakt (BEA). Een BEA is een analyse van de mogelijke effecten van het definitieve ontwerp op de duurzame instandhouding van de bomen.

FINANCIËN

Kosten aanleg

Voor het project is een budget van € 600.000 beschikbaar uit de samenwerkingsovereenkomst 'Binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen' met de provincie Utrecht. BIZ! Van dit bedrag is €

480.000 geraamd voor uitvoeringskosten en € 120.000 allen bijkomende kosten zoals planontwikkeling, advies, aanbesteding, voorbereiding en toezicht.

BIZ! heeft een budget van € 45.000 gekregen voor ontwerpkosten van derden en de begeleiding van de communicatie/participatie in het project. BIZ! heeft haar werkzaamheden binnen budget afgerond. Daarnaast heeft BIZ! een kostenraming voor de aanleg en een beheerkostenraming laten opstellen. Hieruit blijkt dat de uitvoeringskosten van het ontwerp € 485.000 bedragen inclusief staartkosten en onvoorzien (20%). Uit de door ons uitgevoerde second opinion blijkt dat de kostenraming realistisch is.

De raad heeft in juni 2015 een voorbereidingskrediet van € 100.000 beschikbaar gesteld. Voordat de uitvoering wordt aanbesteed, wordt ook het uitvoeringskrediet aangevraagd.

Beheerkosten

De beheerkosten voor de nieuw ingerichte Zonnehof zijn geraamd op € 154.000 voor de komende 10 jaar. Dit is circa € 75.000 meer – ofwel gemiddeld € 7.500 per jaar – dan regulier onderhoud voor openbare ruimte met een minder hoge kwaliteit. De meerkosten worden grotendeels veroorzaakt door de brede blokhagen die in het ontwerp zijn toegepast. Deze vragen relatief veel onderhoud. Ontwerper G84 en het burgerinitiatief hebben na vragen hierover laten weten dat de toepassing van de hagen wat hen betreft een essentieel onderdeel is van het ontwerp en niet weggelaten kunnen worden.

Wij streven ernaar de extra beheerkosten voor de komende 10 jaar taakstellend te dekken uit het beschikbare budget. Dit is mogelijk als de post onvoorzien niet ingezet hoeft te worden. Als achtervang maken wij aanspraak op een bijdrage uit beschikbare ISV-gelden. Eventuele extra beheerkosten na 10 jaar worden te zijner tijd gedekt uit bestaande budgetten of nader afgewogen en als claim ingediend.

Gevolgen betaald parkeren

In 2015 bedroeg de opbrengst van het betaald parkeren op de Zonnehof circa € 100.000. Het is op voorhand niet aan te geven wat de consequenties voor het gehele begrotingsonderdeel parkeren zijn als gevolg van de wegvallende jaarlijkse parkeeropbrengsten van circa € 100.000 op de Zonnehof en de mogelijke toename van parkeeropbrengsten in de omgeving van de Zonnehof. We zullen de totaalinkomsten van dit begrotingsonderdeel monitoren, en dit afzetten tegen de kosten binnen dit programmaonderdeel. In het geval voor de totaalbegroting van het onderdeel parkeren een tekort dreigt te ontstaan, zullen wij een voorstel voor dekking/compensatie doen; dit voorstel zal niet leiden tot verhoging parkeertarieven.

Revolverend inzetten beschikbare middelen

Het project is onderdeel van de ‘samenwerkingsovereenkomst Binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen’ met provincie Utrecht. De provincie en ook de gemeenteraad heeft gevraagd te onderzoeken of een deel van de subsidie ‘revolvent’ ingezet kan worden (inspanningsverplichting). Revolvent betekent kort gezegd dat een deel van de investering die in het gebied wordt gedaan, moet terugvloeien zodat er opnieuw geld beschikbaar komt voor andere projecten. In theorie zou dit in het project Zonnehof kunnen door bijdragen van baathouders; bijvoorbeeld bij waardevermeerdering van vastgoed als gevolg van de herinrichting van de openbare ruimte. Het BIZ! heeft zich de consequenties van de inspanningsverplichting aangetrokken. In de diverse overleggen met eigenaren is vanuit het BIZ! steeds gewezen op het gewenste revolvent karakter van de door de provincie ingezette middelen. BIZ! ziet mogelijkheden, maar deze zijn vanwege het specifieke karakter van dit project wel beperkt. In de komende planfase moet duidelijk worden wat er mogelijk is en zal hierover verantwoording afgelegd worden aan de provincie.

RISICOPARAGRAAF

Wij zien het risico op budgetoverschrijding en verlies aan draagvlak als de twee grootste risico's in dit project. Deze risico's proberen wij te beheersen door elke planfase af te sluiten met een

geactualiseerde kostenraming en door gedurende de gehele looptijd van het project een post onvoorzien ter grootte van 10% aan te houden. De draagvlak willen wij behouden door ook in de komende fase van planvorming intensief samen te blijven werken met grondeigenaren en het burgerinitiatief.

COMMUNICATIEBOODSCHAP EN BETROKKEN PARTIJEN

Het burgerinitiatief Zonnehof (BIZ!) heeft het ontwerp voor de openbare ruimte op de Zonnehof opgeleverd. Het plan voldoet aan de door de raad vooraf vastgestelde kaders en voor het plan is een groot draagvlak aanwezig bij omliggende eigenaren en bewoners. De gemeente zal het plan in overleg met BIZ! technisch verder uitwerken. Met de uitvoering van het plan verandert de Zonnehof van een parkeerterrein naar een autoluw verblijfsgebied met een groen karakter en betekenis voor de stad.

VERVOLGSTAPPEN

De komende maanden wordt het ontwerp voor de Zonnehof verder aangescherpt en technisch uitgewerkt. In deze fase is gemeente opdrachtgever en fungeert het burgerinitiatief als klankbord.

De komende maanden worden t.b.v. de herbestemming van het Rietveldpaviljoen verkennende studies uitgevoerd.

Planning:

- 3^e/4^e kwartaal 2016: planuitwerking.
- 4^e kwartaal 2016: besluit over uitvoering & toekomst Rietveld paviljoen.
- 1^e kwartaal 2017: aanbesteding uitvoering openbare ruimte.
- 1^e/2^e kwartaal 2017: uitvoering openbare ruimte.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Amersfoort,

de secretaris,

de burgemeester,