

## Koopvaardijstraat (Piushaven) en Koningsplein (071106-10-GO)

### Doelstelling

- Besluitvorming over de wenselijkheid van een verbeterde ruimtelijke en functionele relatie tussen de projecten Koningsplein en Piushaven middels een zichtlijn over de daartoe te verleggen Koopvaardijstraat (visie Jo Coenen)
- Als gevolg daarvan bezien hoe annulering van de o.b.v. een prijsvraag geplande invulling van de locatie Koopvaardijstraat 41 door Brabantstad kan plaatsvinden.

### Aanleiding

De ontwikkeling Piushaven, waartoe de locatie Koopvaardijstraat behoort en de ontwikkeling Koningsplein, kennen ieder een lange geschiedenis, waarin de beide projecten zo nu en dan met elkaar in verband werden gebracht. Tot op heden is er echter geen duidelijke koers op stadsniveau en die wordt node gemist.

Aan Jo Coenen, supervisor binnenstad, is de vraag voorgelegd van de wenselijkheid van een verbeterde ruimtelijke en functionele relatie tussen de projecten Koningsplein en Piushaven middels een zichtlijn over de daartoe te verleggen Koopvaardijstraat. In de bijlage bij deze collegenota (voor de raadsleden) zijn de schetsen van Jo Coenen bijgevoegd.

Begin 2000 is er door buro Jo Coenen een masterplan gemaakt voor Centrum-zuid. Op het Koningsplein stelt het masterplan zich ten doel om de woon- en verblijfskwaliteit fors te verbeteren en te zorgen voor betere verbindingen met aangrenzende stadsdelen.

Rondom het Koningsplein spelen momenteel diverse ontwikkelingen. Zo wordt het complex van de Woonarena (voormalig AtotZ) aan de Piusstraat herontwikkeld. Amvest is in samenspraak met de gemeente bezig met herontwikkelingsplannen van haar woningbouwcomplex met de voormalige Edahwinkel.

Aan de zijde van de Piushaven spelen diverse ontwikkelingen. Vanaf de Harense smid op de Piushaven tot en met de panden van Hopmans in de Koopvaardijstraat wordt het projectbureau Piushaven gevraagd naar de ontwikkelmogelijkheden. Daarnaast ligt de wedstrijdlocatie Koopvaardijstraat 41. Dit geheel van ontwikkelingen aan beide zijden van de Piusstraat zijn voor de gemeente aanleiding geweest om buro Jo Coenen te vragen om een actuele en integrale visie voor het gebied Koningsplein te maken en de kansen te bekijken om de relatie tussen Piushaven en centrum zuid op een stedelijk niveau te verbeteren.

De aanleidingen op stadsniveau zijn als volgt:

- Enerzijds wordt de piushaven als centrumstedelijk woongebied in relatie gebracht met de binnenstad uitgaande van het havenpark dat Moerenburg en stadscentrum bij elkaar brengt. Anderzijds wordt door de aanleg van de cityring niet alleen de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad én het kernwinkelgebied verbeterd maar wordt ook middels de heraanleg van de openbare ruimte geïnvesteerd in de identiteit van de (historische) binnenstad. Vastgesteld wordt echter dat deze twee grote investeringen in het openbaar gebied niet of onvoldoende aan elkaar worden gekoppeld. Die werelden blijven gescheiden door de aansluiting van de Koopvaardijstraat op de Piusstraat of anders geformuleerd, de aansluiting van de piushaven op het Koningsplein / Cityring.
- De openbare ruimte in centrum zuid onder de paleisring, die in het masterplan wordt uitgewerkt als een reeks groene kamers (stadspark Oude dijk, Muzentuin, Factorium, Koningsplein) kunnen een bindende rol spelen in een meer hechte relatie tussen binnenstad en piushaven, wanneer een correctie van de rooilijn in de Koopvaardijstraat een zichtlijn mogelijk maakt tussen Koningsplein en Piushaven.
- Los van de functionele karakteristiek en ook de vorm van het Koningsplein kan de zichtlijn worden beschouwd als een belangrijke stedelijke drager om de continuïteit van het centrumstedelijk wonen in centrum zuid en in de piushaven te garanderen.
- De correctie van de rooilijn en de zichtlijn schept een duurzame nieuwe conditie waarmee centrumstedelijke woonprogramma's met elk hun eigen identiteit kunnen worden ontwikkeld zonder de nadelen van het isolement.

In de visie van het bureau Jo Coenen wordt het Koningsplein gezien als scharnierpunt tussen de Piushaven en de binnenstad en wordt aansluiting gezocht bij het groenstructuurplan waarbij destijds is aangegeven dat er groene verbindingen (groen-blauwe wig) tussen de rand van de stad (Piushaven) en de verschillende parken in centrum-zuid middels het Koningsplein tot stand gebracht zouden moeten worden.

De herontwikkeling van het complex van AtotZ aan de Piusstraat is door bureau Coenen, in samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige voor de Piushaven aangegrepen om een structureel beter ruimtelijke en functionele relatie tussen het Koningsplein/binnenstad en de Piushaven tot stand te brengen. In het stedenbouwkundige plan wordt deze relatie gemaakt door het verleggen van een deel van de Koopvaardijstraat (over de prijsvraaglocatie) en wordt deze directe visuele relatie tussen Koningsplein en Piushaven op de hoek van de Piusstraat geaccentueerd middels een markant woongebouw. Dit gebouw samen met de voorgestelde hoogbouw aan de zuidzijde van het Koningsplein kan als "toegangspoort" tot het centrum functioneren.

*Mede dank zij de herontwikkelingen van locaties rondom het Koningsplein is NU het moment om een verbeterde ruimtelijke en functionele relatie middels een zichtlijn te maken tussen het Koningsplein/binnenstad en de Piushaven.*

### Conclusie

De visie van Jo Coenen is dat de stedenbouwkundige samenhang op stadsniveau boven de individuele context van de beide projecten Koningsplein en Piushaven Koopvaardijstraat uit moet stijgen en dat het daarom zeer gewenst is als er een goede ruimtelijke en functionele relatie wordt gelegd tussen de projecten Koningsplein en Piushaven. Het enige middel daartoe is een gedeeltelijke verlegging van de Koopvaardijstraat zodat er een zichtlijn tot stand kan worden gebracht. Consequentie daarvan is dat de geplande invulling van de locatie Koopvaardijstraat 41 niet door kan gaan.

### Financiële consequenties

In de voorliggende collegenota worden nog geen investeringsbeslissingen genomen.

Echter, de eerste financiële verkenningen (met als onderlegger de visie van Jo Coenen) laten substantiele tekorten (vele miljoenen) zien. Bij de verdere planontwikkeling moet er één totaalplan komen voor het gebied Koningsplein / Piushaven Koopvaardijstraat, waarbij deze tekorten tot een minimum beperkt worden.

Het is de bedoeling van de gemeente dat deze ontwikkeling samen met derden zal worden opgepakt, daartoe zal de gemeente op (middellange) termijn in overleg gaan treden met marktpartijen, maar pas nadat de ontwikkelingen Koningsplein en Piushaven verder gevorderd zijn.

De keuze om de korte termijn invulling van de locatie Koopvaardijstraat 41 door Brabantstad nu tegen te houden, is tevens een keuze voor onzekerheid voor de langere termijn.

Dat er op de locatie Koopvaardijstraat 41 al een boekwaarde zit is bekend, die zal als gevolg van de rente daarop jaarlijks verder oplopen. Dit financiële tekort voor de korte termijn moet worden geaccepteerd (komt t.l.v. de grondexploitatie Piushaven) en weegt niet op tegen de verwachting dat op lange termijn een veel groter stedenbouwkundig effect wordt bereikt met grote meerwaarde voor de stad als geheel; dit is alleen niet in geld uit te drukken.

### Vervolgstappen

Na het collegebesluit om de visie van Jo Coenen te volgen, moeten de volgende stappen worden ondernomen:

1. het ongedaan maken van het contract met Brabantstad inzake de voorgestane ontwikkeling van de Koopvaardijstraat 41.
2. Een masterplan ontwikkelen voor het gebied dat omsloten wordt door de Piusstraat - Koopvaardijstraat - Lanciersstraat - Galjoenstraat - Clercxstraat. Vanuit dit gebied hebben zich meerdere eigenaren gemeld die hun locatie willen gaan ontwikkelen en tot op heden geldt hier het voorbereidingsbesluit Piushaven. In 2008 wordt het ontwerpbestemmingsplan voor het gehele gebied gemaakt en ook daartoe is het masterplan noodzakelijk.

3. De braakliggende locatie Koopvaardijstraat 41 in principe als tijdelijke parkeerplaats in te richten middels uitgifte van speciale terreinabonnements (voordeel dat er dan minder aan- en afvoerbewegingen zijn zo dicht op de kruising met de Piusstraat). In deze tijdelijke beheersmaatregelen zal tevens de slechte situatie van het naastgelegen gemeentelijke pand aan de orde komen.

Collegebesluit

College besluit:

1. De stedenbouwkundige visie van Jo Coenen over een verbeterde ruimtelijke en functionele relatie tussen de projecten Koningsplein en Piushaven als uitgangspunt te nemen voor het nieuw te ontwikkelen masterplan.
2. Het eerdere besluit van het college dd 4 april 2006, nr 9 inzake de Prijsvraag Koopvaardijstraat in te trekken en de dienst Gebiedsontwikkeling op te dragen een contractuele oplossing met Brabantstad voor te bereiden.
3. In overleg met de griffie de visie door Jo Coenen te laten presenteren in de raadscommissie Fysiek.

Voor meer informatie kunt u bellen met de diens gebiedsontwikkeling/Projectmanagement vastgoedontwikkeling Stefanie de Kort/Therése Mol 013 542 8690.