

080624-27-GO Intentieovereenkomst Koningsplein

Inleiding.

Sedert een aantal jaren wordt gesproken over een mogelijke herontwikkeling van het Koningsplein. De aan het Koningsplein toebedachte vitale functie in de binnenstad is in het verleden niet geheel uit de verf gekomen. Het plein ontbeert de nodige intimiteit ondanks de stedenbouwkundige en functionele toevoegingen in het verleden. Het gebied ligt, ondanks de geringe afstand ,enigszins geïsoleerd van de binnenstad.

In de directe omgeving heeft de laatste jaren een flinke impuls (kunstcluster) plaatsgevonden, ook de nieuwbouw van het Factorium zal een forse kwaliteitsbijdrage aan het gebied leveren. De uitdaging voor het Koningsplein bestaat uit een functionele en ruimtelijke upgradering. Er dienen logische verbindingen te komen met het kernwinkelgebied, aan de noordzijde, en met de Piushaven aan de oostzijde. Verder dienen er goede verbindingen te zijn met het kunstcluster en het stadspark aan de westzijde. Buro Coenen heeft destijds het masterplan Centrum-zuid opgesteld. Een groot aantal onderdelen hiervan, zoals de realisatie van het kunstcluster, de concertzaal en de woningbouw aan de B.Zwijsenstraat-Primus van Gilsstraat, zijn uitgevoerd. De nieuwbouw van het Factorium is nu in uitvoering. In het masterplan waren ook voorstellen opgenomen voor het ruimtelijk verbeteren van het Koningsplein. Een deel ervan zoals het realiseren van een pergola alsmede de winkelvoorziening in de onderbouw Frankenhof is uitgevoerd.

Amvest.

Naar aanleiding van dat masterplan is de gemeente in gesprek geraakt met Amvest. Amvest treedt namens Aegon op als portefeuillehouder/ontwikkelaar voor het winkel-woningcomplex aan de zuid-oostzijde van het Koningsplein. Amvest was van plan het complex uit te ponden (individueel verkopen van de woningen). Bovendien lopen de winkels in dit complex niet goed. Het uitponden van de woningen zou echter de toekomstige herontwikkeling van het plein aanzienlijk lastiger maken. Op verzoek van de gemeente is toen gezamenlijk gekeken naar de herontwikkelingsmogelijkheid van dit complex in relatie tot het Koningsplein.

Woonarena.

Aansluitend speelt ook de herontwikkeling van het complex van de voormalige meubelwinkel AtotZ, nu Woonarena geheten, aan de Piusstraat. De AtotZ winkel is een aantal jaren geleden failliet gegaan en sinds die tijd vindt er tijdelijke verhuur plaats (Woonarena). De oorspronkelijke eigenaar heeft een overeenkomst met Klok Druten Ontwikkeling (KDO) gesloten tot herontwikkeling van het complex.

Stedenbouwkundige visie Koningsplein ca.

Naar aanleiding van deze twee ontwikkelingen alsmede vanwege het realiseren van een goede verbinding tussen dit gebied en de Piushaven is door de gemeente aan buro Coenen gevraagd een integrale stedenbouwkundige visie voor het gebied Koningsplein-Piusstraat te maken.

Deze stedenbouwkundige visie voor het Koningsplein is in nauwe samenspraak met de beide partijen (Amvest en KDO) opgesteld en is afgestemd met de stedenbouwkundige voor de Piushaven.

Doel van de stedenbouwkundige visie van Coenen is om het woon- en verblijfsklimaat van het Koningsplein en directe omgeving fors te verbeteren en te zorgen voor goede verbindingen (zowel fysiek als visueel) met de Piushaven en de binnenstad.

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

Lokatie Woonarena.

De herontwikkeling van de locatie Woonarena aan de Piusstraat is door Coenen, in samenspraak met de stedenbouwkundige voor de Piushaven, aangegrepen om een structureel beter ruimtelijke en functionele relatie tussen het Koningsplein/binnenstad en de Piushaven tot stand te brengen. Het bestaande gebouw van Woonarena wordt vervangen door een groter volume met woningen en op de begane grond ruimte voor commerciële- dan wel dienstverlenende voorzieningen

De visuele relatie tussen Koningsplein en Piushaven wordt geaccentueerd middels een markant woongebouw aan de oostzijde van de Piusstraat. Te samen met de voorgestelde hoogbouw aan de zuidzijde van het Koningsplein kan dit als "toegangspoort" tot het centrum functioneren. Door het college (nr.10 d.d. 6-11-2007) is besloten deze stedenbouwkundige visie van Coenen als uitgangspunt te nemen voor het nieuw te ontwikkelen masterplan voor het gebied aan de Piusstraat-Koopvaardijstraat. De stedenbouwkundige visie is naar aanleiding van de besluitvorming met betrekking tot de prijsvraaglocatie Koopvaardijstraat begin december 2007 aan de gecombineerde commissie fysiek/economie gepresenteerd.

Koningsplein.

Ten aanzien van het Koningsplein wordt door Coenen voorgesteld om de huidige driehoekige vorm van het plein, die aan de zuidzijde niet echt duidelijk begrensd is, om te zetten naar een rechthoekige vorm. Het plein wordt hiermee duidelijk afgebakend. Aan de zuidzijde wordt het plein begrensd door nieuwbouw (gedeeltelijk ter plaatse van de parkeerkelder) in 4 a 5 lagen. Bij de aansluiting Koningsplein- Piusstraat is een woontoren gedacht (60 a 70 mtr.). Het bestaande woon-winkelcomplex aan het plein verdwijnt. Tevens kan de Vorstenhof, het straatje tussen het wooncomplex Piusstaete en het bestaande woon-winkelcomplex worden aangepakt.

Met betrekking tot de functies aan de zuidzijde van het plein wordt uitgegaan van centrum-stedelijk wonen. Globaal wordt er gedacht aan ca. 120 woningen (zowel koop als huur). Ten aanzien van de invulling op de begane grond aan het plein kan worden gedacht aan voorzieningen die liggen in de sfeer van wonen en zorg (bijv. functies als fitness/wellness c.a.) dan wel een vorm van woon/werkwoningen. Uitgangspunt dient te zijn dat het bouwplan met betrekking tot de plint voldoende flexibiliteit biedt om dit afhankelijk van de vraag in te kunnen vullen. Verder wordt voorzien in parkeren.

Naast vernieuwing van de gebouwde omgeving van het plein zal dan ook de inrichting van de openbare ruimte op een hoger niveau gebracht moeten worden zodat er voor dit gebied een beter en aantrekkelijker verblijfsklimaat ontstaat.

In het kader van vergroening van de binnenstad wordt momenteel onderzocht of een oranjerie op het Koningsplein hieraan een bijdrage kan leveren. In de stedenbouwkundige visie is voor de oranjerie een plaats voorzien aan de westzijde van het plein, ter hoogte van de pergola.

Op dit moment wordt het haalbaarheidsonderzoek voor de oranjerie uitgevoerd. Naar verwachting wordt hierover kort na de zomer aan het college gerapporteerd. De oranjerie wordt nu niet in dit verhaal meegenomen.

In de stedenbouwkundige visie is uitgegaan van het handhaven van de bebouwing van stadskantoor 2 en bibliotheek. Met betrekking tot het gebruik van het plein wordt voornamelijk uitgegaan van het handhaven van de huidige functies op het plein zoals de weekmarkt en de kermis. Incidenteel zal er ook een evenement plaatsvinden.

Vervolg.

Herontwikkeling Woonarena aan de Piusstraat.

KDO is aan de Piusstraat binnen de uitgangspunten van de stedenbouwkundige visie van Coenen een plan aan het ontwikkelen. Het plan voorziet in ca. 78 toekomstbestendige woningen met zodanige voorzieningen dat senioren er zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen (volgens het zogenaamde Habidrome-concept). Op de begane grond wordt ruimte voorzien voor commerciële en dienstverlenende voorzieningen. In de kelder wordt geparkeerd. Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en derhalve zal hiervoor een planologische procedure gevolgd moeten worden. Met KDO zal ten behoeve van de ontwikkeling van dit project een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Ontwikkeling Koningsplein-Amvest.

Intentieovereenkomst t.b.v. uitvoeren haalbaarheidsonderzoek.

Indicatief is de financiële haalbaarheid van de studie Koningsplein getoetst. De uitkomst van deze toetsing geeft vanwege het geïndiceerde tekort nadrukkelijk aanleiding tot nader onderzoek voor wat betreft de financiële haalbaarheid en mogelijke oplossingen/planaanpassingen. Belangrijke

randvoorwaarde voor de haalbaarheid van de voorgestelde herontwikkeling Koningsplein-Amvest is dat er voor de gemeente een sluitende grondexploitatie bereikt wordt. Voorgesteld wordt om nu samen met Amvest de haalbaarheid van deze stedenbouwkundige visie en de verdere randvoorwaarden waaronder te onderzoeken.

Tevens dient het haalbaarheidsonderzoek zicht te geven op:

- het programma inclusief de woningdifferentiatie en de kwaliteitscriteria met betrekking tot levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid, m2 commerciële en eventuele andere functies, zorgvoorzieningen en voorzieningen voor ouderen;
- ingeval van appartementen: hoe het plan past in de kaders van het gemeentelijk appartementenbeleid;
- wijze waarin voorzien kan worden in parkeeroplossingen;
- de nodige grondtransacties en de wijze waarop de grondexploitatie ingericht kan worden;
- mogelijke samenwerkingsvormen.

Voorgesteld wordt om dit haalbaarheidsonderzoek middels een intentieovereenkomst te formaliseren en deze door de portefeuillehouder Ruimtelijke ordening te laten ondertekenen. De bijgevoegde intentieovereenkomst (bijlage nr. 1) is in gezamenlijk overleg tussen gemeente en Amvest opgesteld.

Financiën.

In de vastgoedmonitor 2007 (grondexploitatie Centrum-zuid) is het haalbaarheidsonderzoek reeds aangekondigd. Na de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek bestaat er meer inzicht in de financiële gevolgen. Er bestaat dan ook meer inzicht in de gevolgen voor de (her-)inrichting van het plein. De kosten hiervan maken geen onderdeel uit van de grondexploitatie en hierin zal dan op een andere wijze moeten worden voorzien. De kosten van het haalbaarheidsonderzoek worden geraamd op € 52.000,- excl. BTW en komen ten laste van budget nieuwe initiatieven.

Planning.

Het haalbaarheidsonderzoek zal naar verwachting in het derde kwartaal zijn afgerond. De uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zullen vervolgens bestuurlijk worden voorgelegd. Qua tijd sluit dit aan op het traject dat is ingezet met betrekking tot actualisatie masterplan binnenstad (binnenstadsvisie). Vervolgens kan dan een gewogen afweging plaatsvinden t.a.v. de herontwikkeling Koningsplein. Op basis van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek kan dan door zowel Amvest als de gemeente besloten worden tot het al dan niet aangaan van een samenwerkingsovereenkomst.

Indien besloten wordt tot verdere ontwikkeling ziet de planning er globaal als volgt uit:

- Besluitvorming m.b.t. aangaan samenwerkingsovereenkomst:najaar 2008
- Vervolg Planontwikkeling: najaar 2008-najaar 2009
- Planologische procedure: 2010
- Uitvoering: 2011-2012
- Oplevering: begin 2013.

Communicatie.

Voorgesteld de wethouder R.O. de intentieovereenkomst met Amvest te laten tekenen en dit middels een gezamenlijk op te stellen persbericht bekend te maken.

Collegebesluit:

Het college besluit:

1. Tot het aangaan van een intentieovereenkomst met Amvest om de haalbaarheid van de herontwikkeling op basis van de stedenbouwkundige visie van buro Coenen voor Koningsplein te onderzoeken.
2. de burgemeester te verzoeken de wethouder R.O. te machtigen om de intentieovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de dienst Gebiedsontwikkeling, afdeling Gebiedsteam Binnenstad. Deze is te bereiken op telefoonnummer 013-542 96 46