

Kaderstellende notitie 'Pocketpark Zonnehof'

Sector : SOB
 Opsteller : J.M. Wolbrink
 Telefoon : (033) 469 49 66
 User-id : WOL5

Reg.nr. : 4955228
 Datum : 2 juni 2015

Onderwerp
 Herinrichting Zonnehof

Omschrijving initiatief:
 Transformatie van de Zonnehof van een parkeerterrein naar een autoluw verblijfsgebied met een groen karakter en betekenis voor de stad.

1. Inleiding

De Zonnehof is een kansrijk plein aan de rand van het Stadshart van Amersfoort dat dringend een kwaliteitslag nodig heeft. De bibliotheek staat leeg, het GGD gebouw staat grotendeels leeg en het plein is rommelig en wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. Tegelijkertijd zijn er initiatieven in het gebied die een kwaliteitsimpuls kunnen geven. De bibliotheek is verkocht en krijgt een nieuwe invulling, in het Rietveldpaviljoen worden exposities en activiteiten georganiseerd. Er is een burgerinitiatief (BIZ!) dat aan de slag wil met de Zonnehof. De Zonnehof is onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst Binnenstedelijke ontwikkelingen met de Provincie Utrecht.

Korte voorgeschiedenis

In de Ontwikkelingsvisie Nederberg, die op 27 november 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad, is voor het deelgebied Zonnehof de stedenbouwkundige schets van Hans Ruijssenaars opgenomen. In deze schets ging men uit van een nieuwe parkeergarage onder de Zonnehof en het toevoegen van bouwvolumes rondom het plein. In 2011 is er een programma van eisen opgesteld voor deze ontwikkeling van de Zonnehof, maar het project is niet van start gegaan, omdat het financieel niet haalbaar was. In 2012 beschrijft Fons Asselbergs in het advies aan het gemeentebestuur 'Kiemkracht van Amersfoort' onder andere zijn ambitie voor de Zonnehof. Eveneens in 2012 heeft architect Jan Poolen initiatieven genomen om de bibliotheek te transformeren tot woongebouw en onderdeel te laten zijn van een stadspark. De plannen van de woonvereniging bibliotheek Zonnehof met betrekking tot het bibliotheekgebouw zijn vergevorderd. Inmiddels is ook de koopovereenkomst getekend. Voor het wonen in de bibliotheek de Zonnehof is grote belangstelling. De bewoners komen uit alle wijken van Amersfoort. Een enkeling is afkomstig van buiten Amersfoort.

In 2013 ontstond het burgerinitiatief Zonnehof (BIZ!)¹. Op 10 december 2013 presenteerde BIZ! zijn plannen voor een verkeersluw 'pocketpark' aan de gemeenteraad en vroeg hieraan medewerking te verlenen door hiervoor budget vrij te maken en planologische medewerking te verlenen.

Concrete omschrijving van het initiatief

Dit betreft het in samenwerking tussen BIZ! en de gemeente opstellen van een inrichtings- en beheersplan voor de openbare ruimte aan de Zonnehof en dit tot uitvoering brengen.

¹ BIZ! bestaat uit Fons Asselbergs, Barbara Bastiaanse, Martin Boswinkel, Henk van den Broek, Albert van Ool, Jan Poolen en Johanna van der Werff

2. Overzicht kaders

Voor de herinrichting worden vanuit de gemeente de volgende ruimtelijke, procesmatige en financiële kaders gesteld:

- a) Het plein moet een zo groen mogelijk karakter krijgen. Daarbij gaat het in de eerste plaats om het handhaven van de bestaande waardevolle bomen, en het verbeteren van de groeiomstandigheden. Verder zal het oppervlak groen zo groot mogelijk gemaakt moeten worden, waarbij vooral gedacht wordt aan gras. Nieuwe bomen kunnen daaraan worden toegevoegd.
- b) De functionaliteit van het plein is te verdelen in drie zones: kerngebied, overgangsgebied en tussengebied. Het overgangsgebied heeft een functie als toegang tot de gebouwen, een ontsluitingsweg (eenrichtingsverkeer voor auto's, fietsers in twee richtingen) en daaraan gekoppeld ruimte voor kiss&ride, bevoorrading van de plintfuncties en het Rietveldpaviljoen, en daarnaast enkele plekken voor invalidenparkeren. Zie hiervoor bijlage 1. De begrenzing tussen de zones is indicatief.
- c) De doorgaande verbinding voor auto's tussen Utrechtseweg, Arnhemseweg en Bergstraat wordt opgeheven waarmee een autoluw karakter ontstaat. De bereikbaarheid voor hulpdiensten dient gewaarborgd te blijven.
- d) Er wordt gezorgd voor een oplossing voor het (grotendeels) opheffen van parkeerplaatsen op het plein. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan parkeren in bestaande parkeerplaats (Soeverein) en parkeren op eigen grond van omliggende grondeigenaren. Dit mag niet leiden tot overlast in de omliggende wijken en eigenaren dienen hiermee expliciet in te stemmen. Het parkeren op particulier terrein of onderbrengen van het parkeren in betaalde parkeergarages mag geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente hebben. Voor zover er als gevolg van het veranderende parkeerregime nadelige financiële gevolgen zijn voor bewoners/ondernemers, is het uitgangspunt dat deze gevolgen in voldoende mate gecompenseerd worden door de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en de daarmee naar verwachting samenhangende waardeverhoging van het omliggend vastgoed.
- e) Het kerngebied heeft een verblijfsfunctie (wandelen, zitten) en biedt toegang tot het Rietveldpaviljoen. Het paviljoen krijgt hier een centrale rol. Onderzoeken of bij het paviljoen een (horeca)terras kan worden aangelegd.
- f) Het kerngebied vormt het hart van het plein. Dit komt tot uitdrukking in een bijzondere vormgeving met een artistieke meerwaarde, die aansluit bij de iconische betekenis van het Rietveldpaviljoen. Bestaande en nieuwe (eventueel tijdelijke) kunstwerken dragen bij aan de sterke visuele herkenbaarheid.
- g) De buitenruimte bij het GGD gebouw en andere omliggende niet-openbare terreinen die een bijdrage kunnen leveren aan het behalen van het projectdoel worden betrokken bij het project mits hierover overeenstemming kan worden bereikt met de betreffende eigenaren en gebruikers en mits dit geen nadelige financiële gevolgen heeft voor de gemeente.
- h) Het inrichtings- en beheersplan dient te voldoen aan de gemeentelijke Richtlijnen voor de Inrichting van de Openbare Ruimte (RIOR).
- i) Het inrichtings- en beheersplan dient bij voorkeur te passen binnen het geldende bestemmingsplan. Indien alsnog een wijziging van het bestemmingsplan nodig of wenselijk is, dient hierover eerst nadere besluitvorming plaats te vinden.
- j) Het inrichtings- en beheersplan dient voorzien te zijn van een kostenraming waarin alle uitvoeringskosten en bijkomende kosten zijn opgenomen. Het geheel wordt voorzien van een dekkingsvoorstel. De gemeente zal een second opinion uit laten voeren.
- k) De bovenstaande kaders moeten mede waarborgen dat er voldoende rekening wordt gehouden met de verschillende belangen. De eigenaren en gebruikers rondom de Zonnehof worden daarnaast door BIZ! geïnformeerd over en betrokken bij de planuitwerking. Waar mogelijk en inpasbaar binnen de randvoorwaarden worden wensen van eigenaren en gebruikers ingepast. Bij de oplevering van het ontwerp wordt het draagvlak voor de plannen bij de omwonenden/ondernemers van de Zonnehof mede in overweging genomen voordat een besluit tot uitvoering van de plannen wordt genomen.

3. Te onderzoeken vraagstukken

Verbeteren kwaliteit openbare ruimte.

Reg.nr. : 4955228
Datum : 2 juni 2015

De kwaliteit van de openbare ruimte van de Zonnehof is op dit moment slecht te noemen. Er is weinig ruimtelijke samenhang, het parkeren is dominant aanwezig en de verblijfskwaliteit van het binnengebied is niet erg groot. Daarnaast zijn allerlei materialen toegepast ten behoeve van het parkeren in de openbare ruimte en het markeren van het eigen terrein. Bomen staan zowel in groen als in verharding. Alleen het terrein voor het woongebouw heeft nog enigszins een aangename uitstraling doordat hier grote bomen in een brede grasstrook staan.

Bijdrage baathouders

Onderzocht dient te worden wie er baat hebben bij de transformatie van de Zonnehof en of dit een bijdrage van deze baathouders rechtvaardigt. Het project is aangemeld voor het experiment 'TEEB-stad' (The Economics of Ecosystems and Biodiversity). Door gebruik te maken van de bijbehorende tool wordt in beeld gebracht wat de investering in groen oplevert wat betreft maatschappelijke kosten en baten.

Voldoende parkeerplekken realiseren.

Parkeren neemt momenteel een belangrijke en dominante rol in de openbare ruimte. Elk gebouw is voorzien van parkeergelegenheid op eigen terrein en daarnaast is er ruimte voor parkeren in de openbare ruimte (74 parkeerplaatsen). De parkeerplaats van het Levob-gebouw wordt ontsloten via de Zonnehof. De bewoners van het woongebouw de Waal hebben een eigen parkeerbox achter het gebouw. Het Luzac college heeft parkeervoorzieningen voor de hoofdingang. Bij het GG&GD gebouw ligt het parkeerterrein achter het hoofdgebouw. De bewoners van de Arnhemseweg en de Bergstraat parkeren aan de achterzijde van hun woning. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Zonnehof. Aan de achterzijde van de Bibliotheek is er ruimte voor parkeren. Het postkantoor en de Runmolen hebben aan de zijde van de Zonnehof ook nog enkele parkeerplaatsen. De hoekwoning die gelegen is aan de Arnhemseweg en grenst aan de Zonnehof heeft een parkeerbox die ontsloten wordt aan de Zonnehof. Ook hiervoor dient een oplossing gevonden te worden. Daarnaast dient onderzocht te worden of er voldoende ruimte is in de parkeergarage Soeverein aan de Stadsring om het parkeren op te vangen, daarbij rekening houdend met de voornoemde kaders, specifiek onder d.

Het inrichtings- en beheersplan dient in te gaan op de consequenties van het plan voor deze jaarlijkse opbrengst van het betaald parkeren van de gemeente. De jaarlijkse opbrengst van het betaald parkeren op de Zonnehof bedraagt in de huidige situatie circa € 100.000 per jaar.

Bereikbaarheid aanliggende gebouwen

De aanliggende gebouwen aan de Zonnehof dienen ontsloten en bereikbaar te blijven voor autoverkeer. De doorgaande route tussen Utrechtse weg en Arnhemse weg mag opgeheven worden mits dit niet tot problemen rondom de ambulancepost leidt c.q. mits hiervoor een oplossing wordt gevonden.

GGD gebouw en Rietveldpaviljoen

De gebruikswijziging/herbestemming van het GGD gebouw en/of het Rietveldpaviljoen vallen buiten de scope van het project. Een gebruikswijziging kan wel van invloed zijn op de inhoud van de plannen. Het Rietveldpaviljoen krijgt bij voorkeur een culturele invulling, eventueel aangevuld met horeca als economische drager. Ook andere invullingen van het Rietveldpaviljoen worden niet uitgesloten.

4. Aanpak

Techniek/Methodiek

BIZ! zal op basis van de in deze kaderstellende notitie genoemde voorwaarden zelf en voor eigen rekening een uitgewerkt programma van eisen opstellen. Deze notitie en het programma van eisen vormen de basis voor de opdrachtverstrekking aan een ontwerpbureau voor het opstellen van een inrichtings- en beheersplan, inclusief kostenraming. Het plan wordt uitgewerkt tot een definitief ontwerp (DO). De selectie van het ontwerpbureau wordt gedaan door BIZ! in overleg met de gemeente. De gemeente is opdrachtverstrekker en betaalt de rekeningen rechtstreeks aan het bureau op basis van een vooraf door de gemeente goedgekeurde offerte. Het gemeentelijke aanbestedingsbeleid is van toepassing. De participatie van eigenaren/gebruikers wordt door BIZ! zelf georganiseerd. De gemeente kan hierbij op verzoek ondersteunen.

Reg.nr. : 4955228
Datum : 2 juni 2015

In bijlage 2 is een kostenraming opgenomen voor zowel de proces als de uitvoeringskosten, waaronder ook de door BIZ! te maken externe kosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Het DO inrichtings- en beheersplan levert inzicht in de inrichting van het gebied, oplossing voor de parkeerproblematiek, bereikbaarheid van de aanliggende gebouwen alsmede de inrichting- en beheerkosten. De gemeente levert een projectleider als aanspreekpunt namens de gemeente voor vragen over de randvoorwaarden en inhoudelijke vragen op het terrein van stedenbouw/landschap, verkeer, beheer/onderhoud etc. De gemeente stelt hiervoor intern een gemeentelijke projectgroep samen. De gemeentelijke projectleider onderhoudt de contacten met het BIZ! De kosten van de gemeente komen ten laste van het project en zijn geraamd in het overzicht van bijlage 2.

Het DO inrichtings- en beheersplan vraagt bestuurlijke instemming van de gemeente voordat het verder wordt uitgewerkt en tot uitvoering wordt gebracht. Bij de beoordeling van het plan wordt – naast een toetsing van het plan aan de randvoorwaarden uit deze notitie - ook de mate van draagvlak bij de betrokken eigenaren en gebruikers van het gebied betrokken.

Na vaststelling van het DO inrichtings- en beheersplan neemt de gemeente de werkzaamheden over van BIZ! en zal de plannen vervolgens in overleg met het ontwerp bureau en BIZ! verder technisch uitwerken en de uitvoering aanbesteden, laten uitvoeren en begeleiden.

Communicatie

BIZ! is in de fase van planvorming verantwoordelijk voor de gebiedscommunicatie. De communicatie stadsbreed is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van BIZ! en de gemeente. De gemeente heeft voor dit project een communicatieadviseur benoemd die de projectleider ondersteunt.

Besluitvorming

Voor de besluitvorming geldt het volgende stappenplan:

1. Het college behandelt de kaderstellende notitie.
2. BIZ! vraagt offertes op voor het opstellen van een inrichtings- en beheersplan bij meerdere bureaus en wordt gewerkt aan het programma van eisen.
3. De gemeenteraad bespreekt de notitie en neemt een besluit. Hiermee zijn de bestuurlijke kaders vastgesteld. Bij positieve besluitvorming door de raad wordt opdracht verstrekt aan een bureau voor het opstellen van het plan. BIZ! en het bureau werken het plan uit in overleg met de eigenaren/gebruikers. De gemeente ziet toe op de voorwaarden uit de kaderstellende notitie.
4. Na oplevering van het plan - inclusief het participatietraject - wordt het plan door BIZ! aan het college ter vaststelling aangeboden. Het college toetst op de vastgestelde bestuurlijke kaders. Het college neemt een besluit over de uitvoering van het plan en legt het plan voor aan de gemeenteraad ter goedkeuring en het vrijgeven van het uitvoeringskrediet.
5. Na de vaststelling van het plan en het vrijgeven van het uitvoeringskrediet werkt de gemeente het plan verder technisch uit en gaat vervolgens over tot de uitvoering.

Planning

De globale planning is:

- Juni 2015: collegebesluit over de notitie.
- Juni/Juli 2015: behandeling notitie in de gemeenteraad (De Ronde en Het Besluit).
- Juni/juli 2015: opdracht & start opstellen inrichtings- en beheersplan.
- Zomer en najaar 2015: planuitwerking en participatie.
- Uiterlijk eind 2015: oplevering inrichtings- en beheersplan, inclusief kostenraming.
- 1^e kwartaal 2016: besluitvorming door college en gemeenteraad.
- 2^e kwartaal 2016: engineering en aanbesteding.
- Na zomer 2016 start aanleg, oplevering uiterlijk eind 2016.
- Begin 2017 feestelijke opening/ingebruikname.

N.B.

De planning voor de verbouwing van het bibliotheekpand is:

- Voor 31 december 2015: indienen aanvraag omgevingsvergunning.
- Januari/februari 2016: verlenen omgevingsvergunning.
- Februari 2016: overdracht gebouw aan kopers.

Reg.nr. : 4955228
Datum : 2 juni 2015

- Maart 2016: start verbouwingswerkzaamheden.
- Eind 2016: oplevering.

Kosten, baten en dekking

In de samenwerkingsovereenkomst Binnenstedelijke ontwikkelingen en wonen met provincie Utrecht is de Zonnehof een van de benoemde gebieden. In de verdeling van de provinciale middelen wordt € 600.000 gereserveerd voor het ontwerpen, het begeleiden van het proces en het inrichten van de openbare ruimte. Het zoeken naar aanvullende dekkingsbronnen is onderdeel van de opgave in de komende fase. Gedacht kan worden aan de inzet van andere subsidiebronnen, inzet van vrijvallende beheergelden en bijdragen van baathouders.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2015 besloten een bedrag van € 600.000 uit de samenwerkingsovereenkomst aan te wenden voor de Zonnehof en hiervan een bedrag van € 100.000 als voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. De door BIZ! te maken externe ontwerp- en advieskosten en de specifiek voor dit project te maken ambtelijke kosten worden gedekt uit dit voorbereidingskrediet.

De provincie heeft gevraagd een deel van de subsidie revolverend in te zetten. De mogelijkheden zijn vanwege het specifieke karakter van dit project echter beperkt. Gemeente en BIZ! staan open voor suggesties vanuit de provincie en anderen om een deel van de investering revolverend in te zetten maar zien daartoe op voorhand zelf geen mogelijkheden.

De totale proceskosten zijn geraamd op € 120.000. De uitvoeringskosten zijn geraamd op € 480.000 (bijlage 2).

Bijlagen:

1. Plangebied met zones.
 2. Kostenraming.
-

PARK ZONNEHOF BESTAANDE SITUATIE

ontwerp / eigendomsgebieden

