

> Raadsvoorstel

Besluitvormende raad: 14 februari 2019

Onderwerp:

Datum verzending: 21 december 2018

Koopmansplein: van winkelcentrum naar stadshart

Voorstel:

- Uw wensen en bedenkingen kenbaar maken ten aanzien van het concept-programma van eisen Koopmansplein: van winkelcentrum naar stadshart.
- Beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet ad € 2.980.000 voor de herinrichting van het Koopmansplein en deze dekken voor 50% uit de Reserve Binnenstad en 50% uit de subsidie Provincie, door vaststelling van de 5^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2019.
- Het gemeentelijk deel van de dekking storten in de amortisatie reserve Binnenstad.
- Het gemeentelijk deel van de investering activeren en de hieruit voortvloeiende kapitaallast ad € 78.000 dekken uit de amortisatie reserve Binnenstad.

Inleiding:

In de totaalaanpak van de binnenstad is een belangrijke rol weggelegd voor het Koopmansplein. In de visie voor de binnenstad, het gezamenlijke werkplan van gemeente en Vaart in Assen en het gemeentelijk Uitvoeringsprogramma Binnenstad 2018-2021 (thema Vernieuwen) wat uw raad op 8 maart 2018 heeft vastgesteld is het Koopmansplein benoemd als topprioriteit en het nieuwe stadshart van Assen.

Op 20 december 2018 heeft uw raad ingestemd met de procesaanpak van Mijn naar Ons Koopmansplein. Een aanpak gericht op het betrekken van onze inwoners en andere stakeholders bij de aanpak van de openbare ruimte van het Koopmansplein.

Zoals beschreven in het raadsvoorstel van 20 december 2018 komen we nu bij u terug om uw wensen en bedenkingen op te halen met betrekking tot het concept-programma van eisen Koopmansplein (hierna PvE): van winkelcentrum naar stadshart.

Van winkelcentrum naar stadshart:

In het raadsvoorstel van 20 december 2018 zijn we reeds uitvoerig ingegaan op welke manier we input voor het PvE hebben opgehaald bij zoveel mogelijk doelgroepen. Gezamenlijk hebben we tijdens een brede bijeenkomst op 14 november 2018 de puzzelstukken uit de inspiratiefase geprioriteerd en vertaald in een ambitie en opgaven.

Ambitie Koopmansplein: Het Koopmansplein is het HART van ons nieuwe stadshart van Assen. Een plek waar je graag komt, verblijft en ontmoet op elk moment van de dag. Ook op rustige momenten als de winkels dicht zijn, in de avond en als er geen evenementen zijn. Maar ook een intieme plek met een eigen identiteit, een identiteit die past bij de plek en die past bij Assen.

Deze overall ambitie hebben we vertaald in een drietal opgaven:

1. het plein biedt elke dag en over de seizoenen heen een aangenaam en levendig verblijfsklimaat;
2. het plein stimuleert interactie met de omgeving;
3. het plein draagt de Asser identiteit uit.

Functies:

Aan het einde van de inspiratiefase zijn alle 600 ideeën gebundeld in 18 puzzelstukken (functies) binnen de thema's Evenementenplein, Plein met Water & Groen en Plein voor Ontmoeten & Spelen. Keuzes met betrekking tot 2 van deze 18 puzzelstukken willen we eruit lichten.

Evenementen

Er zit een spanningsveld tussen de wens om aan het Koopmansplein meer verblijfskwaliteit toe te voegen en de wens om er evenementen te kunnen organiseren. We hebben geprobeerd om een balans te vinden tussen deze twee elementen aangezien ze beide bijdragen aan het bereiken van de ambitie en de opgaven. We leggen het accent bij het toevoegen van extra verblijfsklimaat in combinatie met kleinere evenementen en minder vrije ruimte voor grote evenementen ten opzichte van de huidige situatie. We hebben dit vertaald in het PvE in het 'Sporthalprincipe'. Wij denken dat dit het meeste recht doet aan een stadshart met een grotere mix aan functies op en rond het Koopmansplein dan dat dit nu het geval is.

> Raadsvoorstel

Warenmarkt

Er is veel gesproken over het terugbrengen van de warenmarkt naar het Koopmansplein. We hebben onderzoek gedaan naar de mogelijkheden. Om een aantal redenen hebben wij ervoor gekozen om de warenmarkt niet op te nemen in het PvE.

De warenmarkt heeft zelf via de marktcommissie duidelijk laten weten niet terug te willen naar het Koopmansplein. Op het Koopmansplein zijn duidelijk goede (randen) en slechte (midden) plekken in tegenstelling tot de huidige plek waar vrijwel alleen goede plekken zijn. Daarbij zal de markt op het Koopmansplein regelmatig moeten wijken voor evenementen. Dit zorgt voor slechtere vindbaarheid en omzetsdaling voor deze groep ondernemers.

Als gevolg van de bouw van de Weierspoort, Forum en voorzijde Van der Veen in de jaren negentig is het plein fors kleiner geworden. De warenmarkt past zowel op de woensdag als de zaterdag niet op het plein. Dit zou betekenen dat een deel van de markt op de doorgaande logistieke route geplaatst moet worden. Dit is niet wenselijk i.v.m. de bereikbaarheid van het westelijk deel van de binnenstad voor bijvoorbeeld fietsers maar ook hulpdiensten. Daarnaast is de markt zelf logistiek lastig op te bouwen en af te breken omdat er slechts één smalle aanvoerroute richting het Koopmansplein is. Dit betekent dat de kramen uitsluitend in een vaste volgorde opgebouwd kunnen worden (zeer lastig voor de bedrijfsvoering van marktondernemers).

De terugkeer conflicteert met huidige evenementen maar ook met de ambitie om meer (kleinschalige) evenementen en activiteiten te organiseren op het nieuwe plein. Binnenstadsorganisatie Vaart in Assen werkt aan een activiteitenprogramma voor het gehele jaar.

Als onderdeel van de aanpak van de binnenstad is met de marktcommissie afgesproken om samen met hen en andere partijen te kijken hoe de markt op de huidige plek de binnenstad meer kan versterken en een verbinding kan vormen tussen de Brink en het Koopmansplein. Onderdeel hiervan is ook om te onderzoeken of de warenmarkt anders gesitueerd kan worden zodat de doorgaande fietsroute ook op marktdagen toegankelijk is voor fietsers.

Proces:

In het PvE is het proces beschreven vanaf het moment dat de ontwerp bureaus worden uitgenodigd voor de ontwerprijsvraag Koopmansplein tot aan de stemming en de uitwerking van het voorkeursontwerp. Naast het PvE ontvangen de ontwerpers een ontwerpleidraad. Deze leidraad bevat uitgebreide informatie voor de bureaus over het uitwerken van het schetsontwerp, de aanbestedingsprocedure, aanleverspecificaties om de ontwerpen goed vergelijkbaar te maken, het ontwerpproces, de planning etc.

De inzet is om meerdere ontwerpen voor te leggen aan 'de stad' en rondom de verkiezing een goede publiekscampagne te voeren om iedereen goed te informeren en op te roepen om te gaan stemmen. Hierbij zullen we oog hebben voor alle doelgroepen.

Onderdeel van het proces is een interne toets. De ontwerpen worden voordat ze worden vrijgegeven voor stemming getoetst of ze voldoen aan het PvE, de ontwerpleidraad en aan de gestelde financiële kaders.

Risico's:

- We weten vooraf niet wat voor ontwerpen we gaan krijgen. Smaak is persoonlijk, de mogelijkheid bestaat dat een of meerdere ontwerpen niet in de smaak vallen of aanleiding geven tot discussie.
- We gaan aan de slag met ons centrale plein en hart van de binnenstad. Vanwege de complexiteit, werken met de winkel open, faseringen en impact van andere (vastgoed)ontwikkelingen gaan we waarschijnlijk werken met een zogenaamde bouwteamconstructie. Werken in een bouwteam betekent gedeelde verantwoordelijkheden, ook voor mogelijke ontwerpfouten. Om dit te beheersen worden vooraf afspraken over risico's en verantwoordelijkheden vastgelegd in een contract.
- Vanwege de gewenste flexibiliteit met het oog op vastgoedontwikkelingen is de kans groter dat er op een bepaald moment voor het ontwerp van de pleinranden afgeweken moet worden van het ontwerp. De bouwteamconstructie biedt deze ruimte, maar dit leidt in veel gevallen wel tot extra kosten. Hier wordt rekening mee gehouden in de begroting in de vorm van een extra risicoreservering.
- Werken in de binnenstad betekent werken nabij gebouwen en funderingen en extra voorzieningen, maar ook meer kans op bodemverontreiniging en slechte bodemopbouw. Niet elk risico is in deze fase af te dekken, we hebben hier beperkt ruimte voor gehouden in de begroting aangezien de verwachting op basis van de uitgevoerde onderzoeken is dat dit risico relatief laag is.

> Raadsvoorstel

- De ontwikkelingen in het vastgoed rondom het Koopmansplein kunnen leiden tot grootschalige bouwwerkzaamheden aan de pleinwanden. Dit kan mogelijk consequenties hebben voor de start van de realisatie van het gekozen ontwerp om te voorkomen dat het nieuwe plein kapotgereden wordt door bouwverkeer. We hanteren het principe uitvoering plein volgt vastgoed waarbij we vanuit de gemeente zorgen voor de regie en de synergie.

Planning:

- 20 december 2018: Besluitvorming gemeenteraad procesaanpak Koopmansplein.
- 14 februari 2019: Besluitvorming gemeenteraad beschikbaar stellen uitvoeringskrediet en meegeven van wensen en bedenkingen met betrekking tot het concept PvE aan het college.
- Februari 2019: Vaststellen (aangepaste) PvE door college.
- Februari 2019: Opdrachtverstrekking schetsontwerp aan ontwerp bureaus.
- April/mei 2019: Toetsen of ontwerpen voldoen aan het PvE, ontwerp leidraad en financiële kader en vrijgeven ontwerpen voor stemming.
- Juni 2019: Keuze voorkeursontwerp door de inwoners van Assen.
- Bekendmaking winnend ontwerp: rond de TT 2019.
- Streven start uitvoering eind 2019 of begin 2020 (gekoppeld aan herontwikkeling vastgoed).

Uitvoeringskrediet:

Op 8 maart 2018 heeft uw raad op basis van het uitvoeringsprogramma binnenstad € 3 miljoen beschikbaar gesteld voor de binnenstad. In juli 2018 heeft de provincie Drenthe een subsidie van € 3 miljoen beschikbaar. Dit is in het uitvoeringsprogramma binnenstad globaal als volgt verdeeld:

Koopmansplein	€ 3 miljoen;
Stimuleringsfonds	€ 1,25 miljoen;
Openbare ruimte	€ 1,75 miljoen.

Op basis van kengetallen van andere pleinen in Nederland en onze eigen ervaringen met projecten als de Brink en de FlorijnAs (waaronder het Stationsgebied) is een budget bepaald voor de herinrichting van het Koopmansplein. Het budget is vastgesteld op € 2.980.000 miljoen wat we voor 50% willen dekken uit de Reserve Binnenstad en voor 50% uit de subsidie van de provincie Drenthe.

Het budget bevat de kosten vanaf de ontwerpfase tot aan de oplevering. Het gaat hierbij onder andere om kosten voor de ontwerprijstvraag, aanbesteding aannemer, voorbereidende werkzaamheden, opruimwerkzaamheden, ondergrondse infrastructuur, tijdelijke maatregelen, verblijfskwaliteit op het plein, verlichting, communicatie en onvoorzien. In de begroting is een ruime post opgenomen voor een aantal nutsvoorzieningen ten behoeve van evenementen en activiteiten (ter bevordering van reuring op het plein) en een post om extra waterberging te realiseren op of onder het plein.

Tevens hebben we in de begroting rekening gehouden met het maken van (nieuwe) goede overgangen (zogenaamde warme entrees) van het nieuwe plein met de winkelstraten Gedempte Singel, Mercuriuspassage en Kruisstraat, het aansluiten op mogelijk opengemaakte passages richting Oudestraat en Ceresstraat en goede aansluitingen op de Oude Molenstraat.

Bijlage:

Programma van Eisen Koopmansplein.

Het college van burgemeester en wethouders van Assen,

de burgemeester,
dhr. M.L.J. Out

de secretaris,
dhr. T. Dijkstra

Besluitvorming raad:

De raad van de gemeente Assen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 december 2018;

> Raadsvoorstel

b e s l u i t :

- de volgende wensen en bedenkingen ten aanzien van het concept-programma van eisen Koopmansplein: van winkelcentrum naar stadshart mee te geven aan het college van burgemeester en wethouders:
- een uitvoeringskrediet ad € 2.980.000 beschikbaar te stellen voor de herinrichting van het Koopmansplein en deze te dekken voor 50% uit de Reserve Binnenstad en 50% uit de subsidie Provincie, door vaststelling van de 5^e begrotingswijziging van de Algemene Dienst, dienstjaar 2019;
- het gemeentelijk deel van de dekking te storten in de amortisatie reserve Binnenstad;
- het gemeentelijk deel van de investering te activeren en de hieruit voortvloeiende kapitaallast ad € 78.000 te dekken uit de amortisatie reserve Binnenstad.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2019.

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier