



Commissieformat

Verzoek College van B&W voor behandeling Opiniecommissie

B&W besluit	12 november 2019
Portefeuillehouder	H.M.J.M. van Dijk
Dienst/afdeling	Toekomstgericht Werken
Behandelvoorstel	
Opiniërend naar Commissie	19 november 2019
Zaaknummer	50120516

Onderwerp

Toekomstgericht Werken - Stedenbouwkundige volumes

Wat vragen wij aan uw commissie

1. Input en reflectie op de opties voor stedenbouwkundige volumes, voor een besluitvormend voorstel voor u als raad
2. Kennis te nemen van voortgang op de onderwerpen: Betrekken van de Stad, Parkeren Huis voor de Stad en omgeving, afstoten Boscotondo en besluitvorming en proces.

Inleiding

Op 10 september jl. heeft de gemeenteraad het besluit genomen om voor het Huis voor de Stad uit te gaan van één locatie en dit te gaan realiseren op de locatie van het huidige Stadskantoor. Sindsdien is het Total Engineering Team samen met het Programmateam aan de slag gegaan. Een eerste belangrijke stap is het uitwerken van zogenaamde stedenbouwkundige volumes. Deze volumes geven een inzicht in de mogelijke hoofdvorm van het gebouw en de (mogelijke) inbedding hiervan in zijn omgeving. In dit voorstel presenteren wij u twee volume-opties, uitgewerkt in schetsen. Over deze voorlopige volumes reflecteren wij dit najaar met meerdere stakeholders. We doen dat met u als gemeenteraad, middels een opiniecommissie en via een bijeenkomst en een online-vragenlijst met onze medewerkers en onze inwoners. De opgehaalde input gebruiken wij voor een besluitvormend voorstel voor een stedenbouwkundige volume dat aan u als raad wordt voorgelegd in de raadsclusus van januari 2020. Het voorliggende commissievoorstel dient – samen met de presentatie van de volumes – als basis voor de bespreking in de opiniecommissie van 19 november aanstaande.

Van visie en massastudie naar stedenbouwkundige volumes

Bij de uitwerking van de (volume-)opties zijn de door de gemeenteraad vastgestelde visie, de eerder gepresenteerde massastudie en het financiële kader van budgetneutraliteit leidend geweest.

Visie Stadskantoor in Beweging

In de visie [Stadskantoor in Beweging](#) hebben wij uiteengezet hoe wij een nieuw Huis voor de Stad voor ons zien. Wij hebben daarin aangegeven dat wij onze huisvesting willen bundelen en dat we inzetten op (1) een duurzaam gebouw, (2) een inclusief, open en toegankelijk gebouw, (3) een gebouw dat bijdraagt aan een economisch-vitaal Helmond, (4) een eigentijds en flexibel gebouw en (5) een gebouw dat passend en verantwoord is bij een publieke organisatie. Het Huis voor de Stad wordt een plek waar in de toekomst niet alleen onze ambtenaren werken, maar waar vooral de ontmoeting gaat plaatsvinden. Ontmoetingen tussen raadsleden en inwoners en tussen ambtenaren en maatschappelijke organisaties. Een plek waar we samen kunnen werken aan het Helmond van morgen.

Een keuze voor een Huis voor de Stad in plaats van voor een klassiek stadhuis houdt in dat het gebouw letterlijk laagdrempelig is, en uitnodigt om binnen te treden. De ontmoeting moet gefaciliteerd worden. Het Huis voor de Stad wordt zo gepositioneerd dat er meer levendigheid ontstaat in de omgeving van het gebouw, in het bijzonder op het voorplein. Ook is het belangrijk dat het gebouw een vliegwielen en katalysator is voor toekomstige stedenbouwkundige ontwikkelingen van de omgeving. Het gebouw moet zich daarom verhouden tot de omgeving en het toevoegen van nieuwe elementen (zoals gebouwen en/of groen) mogelijk maken.

Massastudie

In de massastudie hebben wij – in vervolg op de visie – uitgangspunten geformuleerd voor enkele wezenlijke kengetallen die relevant zijn voor het vervolg van het proces. Hierin is aangegeven welke uitgangspunten gehanteerd worden voor het aantal medewerkers, gebruikers en werkplekken en is een vertaling gemaakt naar het



aantal benodigde vierkante meters. Er is gekozen voor het scenario 'van 4 naar 1' en een grote mate van multifunctionaliteit. Dat betekent dat het aantal meters serieus kan worden gereduceerd. Hierbij is het uiteraard belangrijk dat gebruikers de bereidheid tonen ruimten en voorzieningen te delen. Voor de gepresenteerde volumes is daarom uitgegaan van 12.000 tot 13.000 m². Het uiteindelijk te realiseren precieze aantal vierkante meters wordt in het vervolg van het proces gedefinieerd.

Uitgangspunten stedenbouwkundig volume

Op basis van de visie en de massastudie is toegewerkt naar verschillende opties voor een stedenbouwkundige volume, die de hoofdvorm van het Huis voor de Stad in zijn stedenbouwkundige omgeving laten zien. Deze 'inbedding' bepaalt in belangrijke mate de toegevoegde waarde van het Huis voor de Stad voor het gebied. Deze volumes laten nadrukkelijk nog niet zien hoe het gebouw er straks uit gaat zien, waar ramen komen en welk materiaal wordt toegepast. De afweging die we voor leggen gaat over de gebouwcontour. Vandaar dat het gebouw in de beelden van de opties als een wit, nog nader in te vullen, gebouw is weergegeven. Alleen voor de gevel van de begane grond, die ongeacht de verdere keuzes, transparant en uitnodigend moet zijn is een suggestie gegeven van glas. Het gaat, bij de afweging van deze opties over hoe het gebouwvolume in zijn omgeving staat en de invloed dat het kan hebben op de publieke ruimte.

Er is in de afgelopen periode een veelheid aan vormen onderzocht, die op de huidige locatie Stadskantoor zijn gepositioneerd en waarbij de verhouding tot de omgeving is bekeken (zie ook bijlage Presentatie Stedenbouwkundige volumes – sheet vormmogelijkheden). Op basis van de visie, de massastudie, het financiële kader en deze grove vormstudie zijn door ons (in samenspraak met de architect) een aantal wezenlijke uitgangspunten voor het gebouw opgesteld, die medebepalend zijn geweest voor de uitwerking van de stedenbouwkundige volumes:

- Het gebouw moet compact zijn, en er moet sprake zijn van efficiënt ruimte- en energiegebruik.
- Het gebouw krijgt een patio of atrium om ons te verzekeren van voldoende daglicht in het volledige gebouw, wat belangrijk is voor de vitaliteit van de gebruikers.
- Het gebouw moet alzijdig zijn, wat betekent dat het gebouw van alle kanten uitstraling en geen achterkant heeft.
- Gebruikers moeten elkaar eenvoudig en natuurlijk kunnen ontmoeten in het nieuwe gebouw.
- Het gebouw wordt als het ware opgetild, waardoor op de begane grond een transparante verdieping ontstaat.
- Deze begane grond wordt publiek toegankelijk, en er komen aan in ieder geval het park als het plein ingangen.
- Het gebouw wordt niet alleen publiek toegankelijk op de begane grond, maar ook gedeeltelijk op hoogte.
- Het gebouw krijgt een rechthoekige vorm, zodat latere ontwikkelingen makkelijk kunnen aansluiten en er straten en pleinen kunnen ontstaan. We kiezen bijvoorbeeld niet voor een rond gebouw, omdat dat zich teveel naar binnen zal keren en zich zal afkeren van de omgeving.

Twee stedenbouwkundige (volume-)opties

Op basis van de vormstudie en de geformuleerde uitgangspunten zijn twee opties uitgewerkt waarbinnen de visie overtuigend vertaald kan worden, die passen binnen het vastgestelde budgetneutrale kader en waarbij het gebouw zowel in de huidige situatie als binnen toekomstige ontwikkelingen optimaal tot haar recht komt. De overige globale vormen zijn om één of meer van de hierboven genoemde redenen uiteindelijk afgefallen. De opties die wij – na consultatie van de klankbordgroep – aan u als Opiniecommissie Inwoners en aan onze inwoners en medewerkers nu voorleggen, zijn de volgende: (nagaan wat te doen met openbaar maken)

Voor beide opties laten we de positie van het gebouw ten opzichte van de directe omgeving zien, zowel in de situatie bij oplevering als in een situatie waarbij nieuwe elementen zijn toegevoegd. Ook laten we vanuit het perspectief van het plein/de straat aan de voorzijde en vanaf het park zien welke omvang en vorm het gebouw kent ten opzichte van de directe omgeving. Beide opties kennen een gelijke omvang (circa 12.000 tot 13.000 m²) en zijn op hoofdlijnen getoetst aan de opgestelde financiële kaders voor het bouwbudget.

In optie 1. Carré-gebouw wordt de hoofdvorm gekenmerkt door vier gelijke zijden, die bovendien aan alle zijden even hoog zijn (waarschijnlijk vijf verdiepingen). Het is in deze optie mogelijk de voorbouw van het huidige Stadskantoor te hergebruiken (of we daar daadwerkelijk voor kiezen besluiten we – met name op basis van de business case – in een volgende fase). Achter deze voorbouw plaatsen we een vierkant gebouw, met aan de binnenzijde een patio of atrium. Voornemen is de begane grond geheel publiek toegankelijk te maken, en ook op hoogte een publiek toegankelijk gebied te realiseren. Aan de achterzijde zal meer ruimte resteren dan in de huidige situatie, waar in de toekomst een nieuwe invulling aan gegeven kan worden. In de bijgevoegde presentatie wordt aan de hand van meerdere tekeningen getoond hoe dit er in de toekomst (bij oplevering en in volgende fase) uit zou kunnen zijn.



In optie 2. Toren-gebouw wordt eveneens een vierkant gebouw gepresenteerd. Dit gebouw is met naar verwachting drie verdiepingen echter aanzienlijk lager dan het Carré-gebouw en wordt aan de voorzijde voorzien van een hoogteaccent. Het gebouw wordt – ten opzichte van het huidige Stads kantoor – mogelijk iets verder naar achteren geplaatst, waardoor een groter voorplein ontstaat. Ook hier wordt de begane grond volledig publiek toegankelijk. Op hoogte – waaronder op het dak van de laagbouw – voegen we eveneens publieke onderdelen toe. In de bijgevoegde presentatie wordt aan de hand van meerdere tekeningen getoond hoe dit er in de toekomst (bij oplevering en in volgende fase) uit zou kunnen zien.

Betrekken van de stad

In een vroeg stadium betrekken

Zoals in de inleiding aangekondigd vragen wij u, onze medewerkers en alle geïnteresseerde inwoners om met ons mee te denken en mee te praten over de twee (volume-)opties. Op deze manier betrekken we de stad in een vroeg stadium en kunnen alle inwoners die dat willen invloed uitoefenen op de hoofdvorm van het nieuwe Huis voor de Stad en de verhouding daarvan tot de omgeving. We geven daarbij duidelijk aan dat het hier gaat om algemene stedenbouwkundige volumes (de hoofdvorm, gepresenteerd in de omgeving), en dat er nog geen sprake is van een architectonisch ontwerp.

Stadspeiling over de stedenbouwkundige volumes

Op maandag 18 november (vanaf 19.00 uur) vindt in de Cacaofabriek een open bijeenkomst plaats voor inwoners én medewerkers. Bedoeling is dat de volumeschetsen (de twee opties zoals eerder toegelicht) door de architect worden gepresenteerd. De aanwezige inwoners en medewerkers krijgen vervolgens per optie de mogelijkheid om via hun mobiele telefoon een antwoord te geven op de volgende vragen:

- 1- In welke mate is deze optie voor u herkenbaar als een Huis voor de Stad?
- 2- In welke mate vindt u dit een verbetering voor de (directe) omgeving?
- 3- In welke mate vindt u deze optie uitnodigend?
- 4- Wat spreekt u aan bij deze optie?
- 5- Wat zou u graag anders willen zien bij deze optie?

De peiling in de zaal (met eigen telefoon) gebeurt met de digitale 'tool' Mentimeter. Dit is een tool die vaak wordt gebruikt in interactieve sessies en waarbij de antwoorden razendsnel worden verwerkt. De antwoorden van het publiek worden live zichtbaar op een groot scherm. Aan de hand van deze 'bevindingen' gaat de dagvoorzitter de zaal in om het gesprek aan te gaan met de aanwezigen. Wat heeft u geantwoord en waarom? Wat vindt u belangrijk? Wat wilt u ons meegeven? Wie wil er reageren? Wie heeft er een vraag voor de architect? Uiteraard wordt ook deze informatie verwerkt en vastgelegd. De mensen die op deze avond niet beschikken over een mobiele telefoon kunnen dezelfde vragen op een formulier invullen en meegeven aan één van de organisatoren. De presentaties en de vijf vragen worden ook gepubliceerd op de gemeentelijke website onder 'Huis voor de Stad'. Op deze manier kunnen ook de mensen die niet op de betreffende avond aanwezig zijn, kennis nemen van de (volume-)opties/schetsen en hun mening kenbaar maken. Die mogelijkheid is er van 18 tot 28 november. Analooq aan de wens van de (Raads-)

klankbordgroep wordt de avond gepresenteerd door een bekende charismatische persoon uit Helmond. Momenteel vinden er gesprekken plaats met mogelijke kandidaten.

Daarnaast wordt er een voorziening getroffen voor de mensen die niet beschikken over internet en die ook niet op de avond aanwezig kunnen zijn. Deze mensen kunnen terecht bij het Stads kantoor, de Stadswinkel en de bibliotheek. Daar kunnen zij kennis nemen van de (volume-)opties/schetsen en kunnen ze een formulier (met de vijf vragen) invullen en in een speciaal daarvoor bestemde postbus doen. Ook dat kan tot 28 november.

Wij zullen onze inwoners vooraf zorgvuldig informeren over en uitnodigen voor de bijeenkomst op 18 november. Daarvoor zetten we een scala aan communicatiemiddelen in zoals uitnodigingen in de h-a-h kranten, mededelingen via de online media en de gemeentelijke website en posters op strategische plekken in de stad.

Participeren over inrichting en uitstraling

Wij zien deze peiling nadrukkelijk als een startpunt van het daadwerkelijk betrekken van de stad bij de verdere plannen. Na het besluit van de gemeenteraad op 14 januari gaan we namelijk verder in gesprek met onze inwoners. De gekozen optie is daarbij onze basis. Samen met alle betrokkenen, zoals onze gebruikers (onze medewerkers en raadsleden), onze omwonenden en stakeholders en ook met alle geïnteresseerde inwoners, gaan we de hoofdvorm uitwerken en concreet maken naar een architectonisch ontwerp. Daarbij kan gedacht worden over de plek van de publiekshal en de raadszaal, hoe deze gebruikt kan worden, de functionaliteit en inrichting van de publieke ruimten



en de wijze waarop we ontmoeting kunnen stimuleren, over het materiaal en de uitstraling die het gebouw krijgt, en ongetwijfeld over nog meer thema's. Wij herhalen hierbij de uitnodiging aan inwoners om met ons mee te denken.

De komende tijd (vooral vanaf januari 2020) zullen wij deze uitnodiging ook via onze website, de gemeentepagina in De Loop en De Traverse en onze social mediakanalen meermaals herhalen en koppelen aan één of meerdere bijeenkomsten die wij over verschillende thema's gaan organiseren. Die inwoners die dat willen kunnen ons daarnaast ook rechtstreeks benaderen via de speciaal hiervoor ingerichte postbus toekomstgerichtwerken@helmond.nl.

Parkeren en het Huis voor de Stad

In eerdere besprekingen over het Huis voor de Stad is het onderwerp Parkeren meerdere keren aan de orde gekomen. Zoals eerder gemeld achten wij het van belang dat een keuze voor de parkeervoorzieningen in lijn is met de gemeentelijke visie op parkeren in het centrum en met onze visie op het mobiliteitsbeleid van de gemeente Helmond als werkgever. Een eerste standpunt over de visie Parkeren Centrum heeft u als raad reeds ingenomen op 2 juli jl., door te kiezen voor het scenario Autoluw en Groen. De verdere uitwerking hiervan wordt momenteel ter hand genomen. Dit is een separaat proces. Daarnaast wordt op dit moment een duurzaam mobiliteitsbeleid vanuit onze positie als aantrekkelijk werkgever met een belangrijke voorbeeldfunctie uitgewerkt en zal naar verwachting in 2020 worden vastgesteld conform de daarvoor geldende procedures, en voor de oplevering van het nieuwe Huis voor de Stad zijn geïmplementeerd.

In de bijlage 10 van het raadsvoorstel van 10 september j.l. is een integraal stappenplan parkeren opgesteld. Met het opleveren van de Memo Parkeren Huis voor de Stad en omgeving (zie bijlage), zijn de eerste drie stappen doorlopen. Met het in gang zetten van de analyses naar modernisering van ons eigen mobiliteitsbeleid, wordt eveneens actief invulling gegeven aan de vierde stap. Hiermee liggen we op planning om op korte termijn om u in staat te stellen een integrale afweging te kunnen maken en besluitvorming te doorlopen op basis van solide en actuele informatie.

In de gepresenteerde opties van stedenbouwkundige volumes is op dit moment (conform advies in bijlage) geen grootschalige parkeervoorziening voorzien. Wel handhaven we in alle opties de in de huidige situatie beschikbare parkeerplekken. Hiermee voldoen we aan de gemeentelijke parkeernorm, die ook voor andere organisaties van toepassing is. In beide stedenbouwkundige volumes is in de directe omgeving van het nieuwe Huis voor de Stad voldoende ruimte om op een later moment extra (grootschalige) parkeervoorzieningen toe te voegen. Indien de uitwerking van de visie Parkeren Centrum aanleiding geeft om in het Stationskwartier extra parkeervoorzieningen te realiseren (wat wij op dit moment niet voorzien) zullen wij u daarover een separaat besluit, inclusief bijbehorend dekkingsvoorstel, voorleggen. Op deze manier blijft het mogelijk ook na het nu voorliggende besluit, en zelfs na het besluit over het investeringskrediet een besluit te nemen over het toevoegen van deze parkeervoorzieningen.

Afstoten Boscotondo

Conform uw besluit van 10 september jl. zijn wij gestart met de verkoopprocedure voor het afstoten van Boscotondo. Inmiddels is het pand bij ruim 400 potentiële investeerders onder de aandacht gebracht. Geïnteresseerde kopers kunnen tot 18 december 2019 hun interesse kenbaar maken en eventueel een bod uitbrengen. Eind dit jaar of begin volgend jaar, buigen wij ons als college nader over de verschillende biedingen en gaan wij al dan niet over tot daadwerkelijke verkoop. Conform uw wens besteden wij bij het afstoten nadrukkelijk aandacht aan het belang van een soepele overgang van onze organisatie en uw raad richting het nieuwe Huis voor de Stad. Daarom maakt een huurovereenkomst met de gemeente onderdeel uit van de voorwaarden die wij stellen bij verkoop. Op deze manier borgen wij dat wij tegen een reële prijs Boscotondo kunnen blijven gebruiken, zolang dat voor onze organisatie en u als raad wenselijk is. Tevens verzekeren wij ons met deze constructie dat de middelen van Boscotondo daadwerkelijk tijdig vrijkomen voor het nieuwe Huis voor de Stad. Wanneer wij met een partij een koopovereenkomst voor Boscotondo zijn overeengekomen, zullen wij u hierover nader informeren.

Besluitvormingsproces en planning

Formele besluitvorming

Het besluitvormingsproces zoals dat was opgenomen in het door u op 10 september jl. vastgestelde raadsvoorstel is voor ons nog steeds leidend bij de besluitvorming over dit dossier. Het totale formele besluitvormingsproces van dit dossier (tot en met de beslissing over het investeringskrediet) ziet er als volgt uit. Wanneer wij verwachten tot een aanpassing van de planning te moeten komen, dan communiceren wij daarover met de klankbordgroep en/of het presidium.



1. Op 12 maart 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 26 februari, heeft u de Visie Stads Kantoor in Beweging als richtinggevend kader vastgesteld. Ook heeft u toen besloten tot het inrichten van een voorbereidingskrediet van 1 miljoen euro, waarvan een eerste tranche van 300.000 euro door het college kan worden aangewend.
2. Op 18 juni 2019 heeft u opiniërend gesproken over de vraag naar het aantal en welke locaties voor het programma Toekomstgericht Werken in scope moeten blijven. Daarin heeft een meerderheid van uw raad aangegeven dat het de voorkeur heeft om toe te werken naar één Huis voor de Stad en waarbij de huidige locatie Stads Kantoor als uitgangspunt wordt genomen.
3. Op 2 juli 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 25 juni, heeft u besloten om in te stemmen met het voorstel om 't Cour als gemeentelijk pand af te stoten.
4. Op 10 september 2019, voorafgegaan door een adviescommissie op 3 september, heeft u besloten toe te werken naar één Huis voor de Stad en hiervoor uit te gaan van de locatie Stads Kantoor. Ook heeft u ingestemd met het afstoten van Boscotondo en heeft u een tweede tranche van 350.000 euro uit het voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld.
5. Op 19 november reflecteren wij met u op de twee opties. Op basis hiervan werken wij een voorstel uit waarover u zich als raad, voorafgegaan door een adviescommissie, op 14 januari 2020 kunt uitspreken. Daarnaast wordt u met dit voorstel gevraagd om het laatste gedeelte van het voorbereidingskrediet aan ons ter beschikking te stellen. Binnen de door u gekozen hoofdvorm zal het bouwteam vervolgens – samen met inwoners en stakeholders – (één of) meerdere ver uitgewerkte ontwerpvarianten opleveren.
6. Medio maart/april 2020 verwachten wij u aan de hand van deze ver uitgewerkte ontwerpvarianten (inclusief bijbehorende kostencalculaties en dekking) een voorstel voor te leggen op basis waarvan u een definitief besluit kunt nemen over dit project. Op dat moment stelt u het investeringskrediet ter beschikking. Zodra de precieze planning hiervoor gereed is, informeren u hierover via de klankbordgroep en/of het presidium.

De planning is verfijnd op basis van de meest actuele ontwikkelingen (zie bijlage). Hierin staat onder andere uitgewerkt de exacte aanpak van de peiling eind 2019, het proces rondom besluitvorming stedenbouwkundig volume en het verloop van herbestemming Boscotondo.

Klankbordgroep gemeenteraad

Na het besluit van 10 september 2019 is de klankbordgroep gemeenteraad, die is ingericht na de besluitvorming op 12 maart 2019, diverse keren bij elkaar gekomen. Deze klankbordgroep hebben wij ook in deze fase op de hoogte gehouden van de vorderingen in het programma. Zo heeft het TE-Team zich aan de raadsleden kunnen presenteren, hebben we met de raadsleden de meest voorname risico's doorgenomen en hieraan beheersmaatregelen gekoppeld en is met de klankbordgroep gesproken over een eerdere versie van de stedenbouwkundige volumes en de methodiek van de peiling. Ook zonder formele status heeft deze klankbordgroep zijn meerwaarde bewezen. Wij zijn dan ook voornemens deze klankbordgroepbijeenkomsten ook de komende periode voort te zetten. In overleg tussen de portefeuillehouder, het programmateam en de heer Michael Rieter zullen hiervoor nieuwe bijeenkomsten worden gepland.

Bijlagen

Bijlage 1: Presentatie Stedenbouwkundige volumes

Bijlage 2: Memo Parkeren Huis voor de Stad en omgeving

Bijlage 3: Totaalplanning programma