

Jaar : 2004
Agendapunt : 10
Voorstelnr. : 2004.07491
Sector : EV

Deventer, 23 maart 2004

Onderwerp

Visie binnenstad Zuid en locatiekeuze huisvesting ambtelijk apparaat en openbare bibliotheek.

Voorstel

De 'Visie Binnenstad Zuid' vast te stellen als richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van dit gebied en op basis van de visie te kiezen voor de locaties waar nieuwe ambtelijke huisvesting en openbare bibliotheek worden gerealiseerd.

Overwegingen

1. Inleiding

Met de presentatie van de visie binnenstad Zuid en de visie publieke dienstverlening is binnen de door uw raad aangegeven termijn een invulling gegeven aan de raadsopdracht:

- I Te komen met een integrale visie voor het plangebied dat globaal loopt van het Muggeplein via de Nieuwe Markt en het Grote Kerkhof, gebied Wilhelminabrug, het Sluisstraatkwartier en het IJselfront. De te ontwikkelen visie moet aangeven hoe deze zich verhoudt met al vastgesteld en / in ontwikkeling zijnde beleid voor het gebied. In de visie dient ook rekening gehouden te worden met (her)huisvesting van het gemeentelijk apparaat (bestuurlijk en ambtelijk) en de huisvesting van de bibliotheek binnen het gebied van de visie.
- II Parallel aan het ontwikkelen van de visie te komen tot een programma van eisen op hoofdlijnen voor de huisvesting van het gemeentelijk apparaat, de raad en fracties, college, gemeentewinkel, en bibliotheek en, gegeven het ambitieniveau dat wordt nagestreefd, met een globaal inzicht in de hiermee samenhangende kosten.
- III Binnen een maand met een plan van aanpak te komen ten aanzien van de onder I en II genoemde opdrachten, waarbij tevens geldt dat de raad uiterlijk binnen nu en een half jaar (principe) besluiten kan nemen over de onder II genoemde voorzieningen.
- IV Bij het plan van aanpak ook rekening te houden met tussentijdse raadpleging van / overleg met de raad, in de vorm de commissie bestuur en middelen en voor raadpleging van / overleg met de bevolking.
- V Inzicht te geven welke andere werkzaamheden als gevolg van deze opdracht blijven liggen en wat de gevolgen hiervan zijn.

De werkwijze om te komen tot de visie is goed ontvangen. De betrokkenheid en inbreng van geïnteresseerde burgers en organisaties is groot geweest. Nog in het stadium waarin de gedachtevorming plaats vond konden zij hun beelden en opvattingen inbrengen. Hierdoor was er een goede "kruisbestuiving". Verder was er een grote bestuurlijke betrokkenheid door de intensieve inzet van de raads werkgroep. Dat beviel –zo beluisterden wij- van beide kanten (raad en college) erg goed, vooral bij de keuzes die in het proces gemaakt werden. Een werkvorm kortom die heeft geleid tot betrokkenheid en naar we hopen draagvlak.

2. Locatiekeuze

2.1. Keuze voor satellietmodel

De visie is niet in de laatste plaats bedoeld om een keuze te maken over de beste locatie voor een nieuwe bibliotheek en ambtelijke huisvesting. In het proces is duidelijk geworden dat er een groot draagvlak bestaat zowel onder de betrokken burgers als bestuurders voor een zogenoemd satellietmodel. Dat wil zeggen op de locatie Grote Kerkhof / Burseplein voorzien in circa 10.000 m² kantoor. Daarnaast op maximaal twee locaties de overige huisvesting organiseren. Eén hiervan is voor de sector sociale voorzieningen aan de Gibsonstraat (Centrum voor werk en inkomen). De andere locatie dient nader bepaald te worden.

2.2. Locatiekeuze bibliotheek

Om de taken ten behoeve van cultuur en informatie adequaat te kunnen uitoefenen dient er een nieuwe huisvesting voor de openbare bibliotheek te komen. Eveneens breed gedragen wordt de visie dat een nieuwe locatie voor de openbare bibliotheek van belang is als bronpunt voor binnenstadsbezoek. En dat om die reden de locatie Grote Kerkhof een uitstekende optie is. Een tweede argument voor deze locatiekeuze ligt in het feit dat hiermee het kernwinkelgebied en het IJsselfront aan elkaar worden gekoppeld. De bibliotheek wordt een schakel tussen kernwinkelgebied en IJssel. Een derde argument vormt de combinatie die gemaakt kan worden met de functie van publieksbalie van de gemeente. Hierdoor zijn zowel functioneel als qua ruimtegebruik goede combinaties te maken en wordt er een meerwaarde bereikt. Mede hierdoor kan het nieuwbouwprogramma bibliotheek worden terug gebracht tot circa 4.000 m².

2.3. Programma voor Grote Kerkhof/Burseplein

Onderzocht is of de locatie Grote Kerkhof/Burseplein stedenbouwkundig een programma van 14.000 m² voor bibliotheek en kantoorfunctie verdraagt. Hierbij is zowel de variant met als zonder sloop stadskantoor nader onderzocht, evenals een variant met gedeeltelijke sloop. Gebleken is dat alle drie de varianten zich lenen voor een goede inpassing van het programma in het gebied. In elk geval kunnen aan de panden Assenstraat en Polstraat weer een woonfunctie en in sommige gevallen een economische functie worden gegeven.

Vanuit een oogpunt van stadsherstel is de Bursesteeg het meest gebaat bij sloop van het bestaande stadskantoor en herstel van rooilijnen. Er ontstaat dan tevens ruimte om hier een aantal (circa 8 tot 10) woningen te realiseren. Anderzijds is handhaving van het stadskantoor op deze plek stedenbouwkundig wel acceptabel. Vanuit het kantoorprogramma zijn er dusdanige aanpassingen denkbaar, dat na gedeeltelijke sloop en gehele renovatie, het gebouw zonder probleem kan aansluiten op de nieuwbouw en weer voor jaren bruikbaar is als kantoor. Het geheel slopen van het stadskantoor is duurder dan de variant handhaving. Alles tegen elkaar afwegende zijn wij geneigd de keuze te laten gaan tussen volledige handhaving en gedeeltelijke sloop. Na verdere uitwerking van de plannen zal hierover een definitieve keuze gemaakt kunnen worden.

2.4. Locatiekeuze satelliet

Uit de visie volgt dat voor de locatiekeuze van de resterende ambtelijke huisvesting twee gebieden resteren: Sluisstraat en omgeving van Silo. De exacte locatie ligt nog niet op kavelniveau vast. Zo kan de locatie Silo inderdaad de kavel van de Silo betreffen, maar ook een hierbij in de buurt gelegen kavel. Ook binnen de locatie Sluisstraat is er op kavelniveau nog geen invulling gedaan.

Vast staat dat stedenbouwkundig en programmatisch gezien op beide plekken 10.000 m² kantoorruimte inpasbaar is. Het onderscheid tussen beide locaties dient dan ook gemaakt te worden aan de hand van nadere criteria.

Afstand tot het Grote Kerkhof

Ondanks alle moderne middelen van communicatie is een fysiek te grote afstand tussen de satellietlocatie en het Grote Kerkhof niet aan te bevelen. Op dit punt scoort de Sluisstraat beter dan de locatie Silo. Hierbij wel de kanttekening dat de afstand Grote Kerkhof/ Silo niet onoverkomelijk groot is. De Silo ligt op korte fietsafstand van het Grote Kerkhof.

Hoe voegt zich de locatiekeuze in het gewenste ambitieniveau?

Deventer wil steeds uitgaan van een hoog ambitieniveau. Dat bewijzen de vele plannen en projecten en de kwaliteit waarop ingezet wordt. De locatiekeuze dient zich hierin te voegen. De studies in de werkateliers hebben aangetoond dat op beide locaties (Sluisstraat en Silo) het kantorenprogramma een positieve bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit leveren. Toch is met name in de informatieavonden vrij breed de mening naar voren gebracht dat de locatie Sluisstraat beter voor andere functies dan een grootschalig kantoor benut kan worden. Die lijn volgend zou in dit gebied meer de nadruk gelegd moeten worden op de woonfunctie, ook om daarmee te voorkomen dat in de weekenden en 's avonds geen gebruik van een belangrijk deel van de het gebied wordt gemaakt.

Realiseerbaarheid Sluisstraatgarage

Op de locatie Sluisstraat zijn de parkeerplaatsen voor een kantoor het meest gemakkelijk te combineren met de bezoekersparkeergarage. Dit heeft een positieve invloed op de exploitatie van een dergelijke garage (financiering en een zekere mate van dubbelgebruik). Anderzijds is het geen hard gegeven dat parkeerplaatsen op de gekozen kantoorlocatie gerealiseerd moeten worden. Zolang sprake is van beloofbare afstanden, is geconcentreerde realisatie op de locatie Sluisstraat ook denkbaar. Ook in geval van kantoorbouw op de locatie Silo kunnen de hierbij benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de Sluisstraatgarage. Dit geldt ook voor eventueel nieuw te realiseren parkeerplekken als gevolg van de nieuwbouw op het Grote Kerkhof.

Levert de investering de gewenste impuls op?

Het beeld dat mede op basis van de visie binnenstad Zuid ontstaat is dat de locatie Sluisstraat veel kwaliteit heeft om als nieuw binnenstadsmilieu tot ontwikkeling gebracht te worden. Zo veel, dat aangenomen kan worden dat het gebied ook zonder 10.000 m² stadskantoor ontwikkeld kan worden. Ongetwijfeld zal de invulling van een stadskantoor financieel betekenisvol zijn voor de gebiedsexploitatie (hiermee wordt immers een substantieel deel van een invulling voorzien), maar zij is geen randvoorwaarde.

Anders dan de Sluisstraat is de omgeving Silo een locatie waar de ontwikkeling tot een nieuw werk- en woonmilieu niet vanzelfsprekend tot stand komt. Toch zijn ook hier de kwaliteiten in potentie aanwezig, maar hieraan zal als het ware getrokken moeten worden. De bouw van het stadskantoor is daarvoor een doelgerichte impuls. Verwacht wordt dat hiermee ook de ontwikkeling langs de Mr. De Boerlaan verder gestalte gegeven kan worden. De vraag of het hierachter gelegen Havenkwartier tevens ontwikkeld moet worden, wordt hiermee nog niet beantwoord, maar evenmin onmogelijk gemaakt.

Investeringsniveau

Tot slot dient ook mee te wegen of in een locatie al in meer of mindere mate publieke gelden zijn geïnvesteerd (bijvoorbeeld voor grondaankopen). Op dit punt blijkt dat in de Mr. De Boerlaan significant meer geïnvesteerd is dan aan de Sluisstraat. Vanuit deze invalshoek bezien verdient een spoedige ontwikkeling van de Mr. De Boerlaan dan ook sterke aanbeveling.

Conclusie: Beide locaties zijn geschikt om een stadskantoor te bouwen, maar op grond van deze analyse verdient de omgeving Silo de voorkeur. De locatie Sluisstraat heeft voldoende kwaliteiten om als overwegend woongebied tot ontwikkeling te worden gebracht.

3. Parkeren

Het "dossier parkeren" lijkt onverbrekkelijk verbonden met ruimtelijke beslissingen in de binnenstad. Zo ook in deze visie.

Voorop staat het algemene uitgangspunt dat het parkeren van auto's zoveel als mogelijk van het maaiveld terug gedrongen dient te worden, ten gunste van parkeren in gebouwen (al dan niet ondergronds). Meer in het bijzonder wordt vastgesteld dat Deventer een aantal bijzondere pleinen kent die nu niet tot hun recht komen doordat hun openbare ruimte wordt gedomineerd door de parkeerfunctie. Nieuwe Markt, Grote Kerkhof worden met name als voorbeeld gegeven, maar ook Stromarkt en Lamme van Deseplein kunnen hieraan toegevoegd worden. Het gaat hier om zowel bezoekers- als belanghebbendenparkeren.

Als oplossing wordt in de visie de bouw van inbandige parkeerplaatsen aanbevolen. Voor belanghebbendenplaatsen dient gezocht te worden naar oplossingen in combinatie met bouwontwikkelingen die zich (gaan) voordoen. Voor bezoekersparkeren wordt een garage in het gebied Sluisstraat/Zandpoort aanbevolen. Gedacht wordt aan een capaciteit van 600 parkeerplaatsen.

Wij onderschrijven deze ambitie, die ook overeen komt met de hoofdgedachte uit de parkeernota. De mogelijkheden om parkeergarages te bouwen in de binnenstad (ongeacht of dit voor belanghebbenden of bezoekers is) zijn niet ruim voorhanden. Wanneer een mogelijkheid zich voordoet, verdient deze dan ook een serieuze kans. In dat licht bezien is het onverstandig bepaald gebruik op voorhand uit te sluiten of juist als onveranderlijk te beschouwen.

Primair dient het erom te gaan de realisatie van accommodaties mogelijk te maken. Wanneer omwille van de realiseerbaarheid gekozen wordt voor bezoekersparkeren is dat geen onomkeerbaar gegeven. Steeds zal deze functie in verband met andere ontwikkelingen, zoals de vraag naar een centrale bezoekersparkeergarage, bezien dienen te worden. Uitgangspunt is dat het bezoekersparkeren niet in de binnenstad, maar aan de rand geaccommodeerd moet worden. Hierbij gaan wij ervan uit dat het aantal bezoekersparkeerplaatsen in de binnenstad zelf niet verder stijgt, ergo dat wanneer er bezoekersparkeerplaatsen gebouwd worden, er een gelijk aantal parkeerplaatsen van het maaiveld wordt verwijderd.

Op de Nieuwe Markt doet zich de mogelijkheid voor om een parkeergarage te bouwen in samenhang met de herontwikkeling van de locatie van de school. Uit het vorenstaande volgt dat voorlopig nog gedacht wordt aan een mix van belanghebbenden en bezoekersparkeren. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen dat in de garage kan worden gemaakt kan van de straat verdwijnen. Hiermee moet het in elk geval mogelijk zijn om Nieuwe Markt, Stromarkt en het Lamme van Dieseplein autovrij te maken. De uiteindelijke invulling zal in de uitwerking van het project verder gestalte worden gegeven.

Ook zijn wij van mening dat de realisatie van een tijdelijke parkeergarage onder de Wilhelminabrug onverkort doorgevoerd dient te worden. Een vergroting van de parkeercapaciteit is immers in het belang van de gewenste ontwikkelingen in de binnenstad. En omdat een structurele oplossing nog niet op korte termijn kan worden gerealiseerd, moet deze tijdelijke voorziening in de acute behoefte voorzien. Duidelijk is dat een permanente garage op deze plek niet past in de kwaliteitsambitie voor het Sluisstraatgebied.

De visie gaat verder ervan uit dat het aantal parkeerplaatsen op het Grote Kerkhof substantieel vermindert. Wij onderschrijven ook deze visie, voor zover deze plaatsen gecompenseerd kunnen worden.

4. Bereikbaarheid

Wie parkeren zegt noemt vaak ook de bereikbaarheid in één adem. Hierbij wordt ook in de visie uitgebreid stil gestaan. Vooral de Welle en de Wilhelminabrug zijn onderwerp van uitgebreide studie en discussie geweest.

4.1. De Welle

Met de visie constateren wij dat een druk bereden Welle een barrière vormt tussen binnenstad en IJssel. Terwijl het streven juist is om binnenstad (en vooral het kernwinkelgebied) en IJssel meer met elkaar te verbinden en het verblijfsgebied daarmee belangrijk te vergroten. Zoals ook in de visie wordt vastgesteld onderkennen wij dat afsluiten van de Welle op andere punten in de stad voor onaanvaardbare verkeersoverlast zorgt. Los daarvan vinden wij dat een dergelijke verstrekkende maatregel ook ongewenst is. Niet alleen wordt hiermee de bereikbaarheid van de binnenstad onnodig belemmerd, ook voor de verbetering van de relatie tussen stad en IJssel is het geen voorwaarde dat alle autoverkeer geweerd wordt. Om die reden ondersteunen wij het idee om te experimenteren met het periodiek afsluiten van De Welle. Gelijktijdig dienen de effecten hiervan goed in de gaten te worden gehouden, o.a. door gericht onderzoek. Om te beginnen wordt hiervoor gebruik gemaakt van afsluitingen die het gevolg zijn van bijvoorbeeld evenementen, hoog water en seizoengebonden momenten.

4.2. De Wilhelminabrug

De visie schetst de Wilhelminabrug als een dilemma. Enerzijds nodig en gewenst om de bereikbaarheid van de stad te waarborgen, anderzijds door zijn ligging een scherpe scheiding tussen verschillende (woon)gebieden en door de aantallen auto's een wezensvreemd element (regionale ontsluiting dwars door stedelijk gebied). Stedenbouwkundig gezien zou het gebied vanaf de brug tot aan de Boreelkazerne bij voorkeur weer een binnenstadsmilieu moeten worden, wel bereikbaar, maar zonder met name het doorgaande verkeer. Hiervoor worden in de visie diverse oplossingen en denkrichtingen aangereikt.

Wij onderschrijven de wens voor dit gebied, maar zien ons geconfronteerd met consequenties die veel verder strekken dan binnen het bestek van deze visie inzichtelijk kan worden gemaakt. Vooral nog kiezen wij er daarom voor deze oplossingen in een breder perspectief te plaatsen zoals de herijking van de nota hoofdwegenstructuur (gepland in 2005) en het overleg in regionaal verband over de IJsselbruggen. Mogelijke maatregelen verschuiven daarmee naar de langere termijn. Dit betekent dat wij de mogelijke ontwikkelingen rond de brug los zien van de mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling in Sluisstraat Zuid. De stedenbouwkundige studies tonen de mogelijkheden hiertoe ook aan.

5. Uitwerking diverse gebiedsontwikkelingsprojecten

In de visie wordt voor een aantal locaties een beeld gegeven dat nader ingevuld moet worden in concrete projecten. Als bijlage bij dit stuk treft u een overzicht aan van de diverse projecten waarin de vervolgwerkzaamheden dienen plaats te vinden. Hieronder doen wij een aantal voorstellen over de gewenste ontwikkelingsrichting.

- Muggeplein:* instemmen met de visie, met dien verstande dat doortrekken van de Noordenbergstraat nog afhankelijk is van de vraag of sloop van bestaande woningen denkbaar is. De gemeente zal deze ruimtelijke uitgangspunten meegeven in de gesprekken met de ontwikkelaar van de locatie Rentre Wonen.
- Nieuwe Markt:* instemmen met de visie, met dien verstande dat wanneer uit een markt-onderzoek blijkt dat een culturele invulling niet tot de mogelijkheden behoort, doorgedaan wordt op herontwikkeling van de school tot woningen in combinatie met bijzondere doeleinden (horeca, ateliers etc). Combinatie met een parkeervoorziening is gewenst, om zodoende het maaiveldparkeren terug te dringen. Het aantal bezoekersparkeerplaatsen stijgt niet.
- Grote Kerkhof:* instemmen met de visie, zoals hierboven is aangegeven. Inzetten op een spoedige start van de werkzaamheden. Hiervoor onder andere onderzoek naar mogelijkheden tijdelijke huisvesting. Onder de nieuwbouw wordt in de eerste plaats gedacht aan belanghebbendenparkeren (60 tot 90 plaatsen). Dubbelgebruik ligt hier minder voor de hand en wordt alleen overwogen wanneer de omstandigheden dit noodzakelijk maken.
- Sluisstraat Zuid:* komen tot een masterplan waarbij ervan wordt uitgegaan dat het gebied een overwegend woonmilieu wordt, waarbij water een nader in te vullen rol in het openbare gebied speelt. Onderzoek naar de haalbaarheid van een garage in het gebied Sluisstraat/Zandpoort in het perspectief van een gerealiseerde Boreelgarage en de ontwikkelingen in de binnenstad.
- Gebied Silo:* komen tot een masterplan voor de herontwikkeling van de Mr. De Boerlaan. Onderhandelingen aangaan om de benodigde grond in eigendom te verwerven. Inzicht verlenen in de consequenties van deze ontwikkeling voor het gehele project.
- Uitwerking IJsselfront:* in de visie worden diverse elementen genoemd die onderdeel uitmaken van de visie IJsselfront, zoals het onderzoeken van horecavestiging aan de Welle (zoals bij de steiger van het pontje). Deze aspecten kunnen in dat verband worden uitgewerkt.

6. Financiën

Ons onderzoek naar de kosten en middelen is gericht op het huisvestingsvraagstuk van zowel bibliotheek als stadskantoor. Gegeven het niveau van de visie, kan de financiële onderbouwing in dit stadium niet anders dan globaal zijn. Bovendien (en daar kan niet genoeg op gewezen worden) mogen de getallen niet absoluut opgevat worden, maar zijn de gevonden waarden bedoeld om een onderlinge vergelijking van de varianten mogelijk te maken. Een absoluut getal kan niet eerder worden gegeven dan nadat op basis van een meer uitgewerkt programma van eisen aan een concreet plan op een concrete plek is gerekend.

Van de geraamde investering kan het volgende overzicht worden verstrekt.

(bedragen x € mln)	Investering gemeentelijke huisvesting	Bibliotheek
Verbouw stadhuis	€ 8,6	€ 10,3
Nieuwbouw grote kerkhof	€ 15,3	
Nieuwbouw silo	€ 28,7	
Parkeervoorziening	€ 4,5	
BTW	€ 2,1	€ 0,4
Totaal	€ 59,2	€ 10,7

De investering van een vergelijkbare locatie aan de Sluisstraat is ook in financiële zin vergelijkbaar.

Van de financiële dekking kan het volgende overzicht gegeven worden.

	Exploitatie gemeentelijke huisvesting	Bibliotheek
Kapitaallasten	€ 3,7	€ 0,7
Overige kosten	€ 2,3	€ 0,3
Parkeervoorziening	€ 0,2	€ 0,0
Totaal exploitatiekosten	€ 6,2	€ 1,0
Dekking	€ 5,7	€ 0,3
Vershil 1^e jaar (tekort)	-/- € 0,5	-/- € 0,7

Het prijspeil is berekend in prijzen van 2004.

De exploitatiekosten van de gemeentelijke huisvesting zijn voor de locatie Sluisstraat vergelijkbaar. Tevens is onderzocht hoe de investering zich verhoudt tot een huursituatie. De exploitatiekosten leiden hierbij tot een nagenoeg gelijk beeld (uitgaande van een commerciële huur van € 140 per m² bvo). Conclusie is derhalve dat nieuwbouw niet duurder is dan voortzetting van de bestaande situatie op basis van vervangingswaarde. Het exploitatietekort wordt veroorzaakt omdat het bestaande budget nog niet op het niveau is gebracht van een bedrijfseconomisch objectieve vervangingswaarde. Hiervoor zullen nadere voorstellen gedaan worden. In de investering kan mogelijk ruimte gevonden worden.

De exploitatiekosten van de bibliotheek worden met name door de kapitaallasten gevormd. Het budget is toereikend voor de overige exploitatiekosten. Dit betekent dat het tekort van € 0,7 mln structureel vergeleken kan worden met een eenmalig tekort van ca. € 11 mln. Voorgesteld wordt om hiertoe een extra inspanning te doen om ruimte te vinden binnen de gemeentebrede reservepositie. Hierover zullen eveneens nadere voorstellen worden gedaan.

Tijdelijke huisvesting.

In de situatie van nieuwbouw in de omgeving van de Silo, zal er sprake zijn van tijdelijke huisvestingskosten. Deze zijn tweeledig. Enerzijds zal het stadskantoor gedurende die periode niet gebruikt kunnen worden. Anderzijds zullen de overige (decentrale) panden tot 2007/2008 wel volgens de Arbo-normen in stand gehouden moeten worden. Vooral nog wordt uitgegaan van een indicatieve raming van € 6,0 mln aan tijdelijke huisvestingskosten. De dekking hiervoor kan gevonden worden in enerzijds de opbrengst van het afstoten van de gemeentepanden aan de Polstraat, Assenstraat en locatie Schalkhaar. Hiervoor wordt een marktwaarde van minimaal € 3,8 mln geraamd (na aftrek van bestaande boekwaarden). Daarnaast zal een deel van de extra budgetten al eerder dan 2007 beschikbaar zijn en nog niet nodig ter dekking van de hogere kapitaallasten onder voorwaarde dat hiervoor niet andere tijdelijke huisvesting wordt toegevoegd.

Verwacht mag worden dat de eenmalige kosten van tijdelijke huisvesting gedekt kunnen worden uit de eenmalige baten die beschikbaar zijn. Een gedegen onderhouds- en verhuisplanning is voor de beheersing van die kosten overigens wel een absolute voorwaarde.

Overige financiële componenten.

- In het voorgaande is op geen enkele wijze rekening gehouden met investeringen in kantoor-meubilair en automatiseringsapparatuur.
- Voor de totale afronding van de locatie Grote Kerkhof zullen nog extra (herinrichtings)kosten in de (semi)openbare ruimte gemaakt worden, Voorgesteld wordt om hiervoor de gereserveerde middelen in de Reserve Stedelijke Investerings ad, € 1,6 mln te bestemmen.
- Wil de gemeente een snelle start realiseren op de locatie Silo, dan zal de ontwikkeling van het project Havenkwartier voldoende voortgang moeten kennen. De huidige intentie-overeenkomst loopt per 1 juli 2004 af. Dan zal duidelijkheid verschaft moeten worden over het al of niet doorgang vinden van de voorgenomen samenwerking. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen zodanige keuzen gemaakt moeten worden dat de ontwikkeling van de 1^e havenarm niet zal stagneren. Het is nu te vroeg om hier op vooruit te lopen. De aanduiding van het risico is voldoende.
- Dit laatste geldt ook voor de eigendomsverhouding van de locatie Silo. Deze is in particuliere handen. Het openbaar maken van het voorstel tot locatiekeuze houdt in dat het risico van prijsopdrijving niet denkbeeldig is. Slagvaardig handelen is dan ook hier eveneens een voorwaarde.
- De parkeerproblematiek is vooral nog buiten beschouwing gelaten. Verwacht mag worden dat die niet rendabel geëxploiteerd kan worden.

7. Organisatie

Parallel aan de uitwerking van de huisvesting zal ook de inrichting van de ambtelijke organisatie verder ontwikkeld kunnen worden. De gekozen huisvestingsopzet (satelliet-model) laat ruimte voor een organisatie waar de gedachten over publieke dienstverlening verder uitgewerkt kunnen worden. Met name biedt de locatie Grote Kerkhof ook fysiek de ruimte voor een concentratie van publieke diensten. Dit zou kunnen uitmonden in de vorming van een centrale sector publieke dienstverlening. De eerste gedachten hierover zijn als bijlage aan dit voorstel toegevoegd. Een verdere uitwerking hiervan, in goed overleg met onder andere de ondernemingsraad, kan met de fysieke ontwikkeling gelijk oplopen. Ook voor concepten met flexibele werkplekken bestaat desgewenst ruimte. Verdere keuzes over de opzet van de organisatie zullen in breder verband gemaakt moeten worden.

8. En verder...

Met de visie Binnenstad Zuid is een belangrijk ruimtelijk kader gegeven voor de ontwikkeling van de Deventer binnenstad. De uitwerking ervan zal de komende tijd veel energie en inzet vergen. Niet alles kan meteen opgepakt worden. Op programmaniveau zullen de verschillende activiteiten met elkaar in verband worden gebracht en gecoördineerd. Dit biedt aanknopingspunten voor het bestuur om hierin nadere keuzes te maken en accenten te leggen. Het idee om een zogenoemde taskforce te formeren kan hierbij een bruikbaar hulpmiddel zijn. Hierbij kan op dezelfde wijze als nu is gedaan een werkgroep uit de raad betrokken worden.

Nog veel zaken moeten uitgezocht worden en nadere besluiten genomen. Er zal nog veel overlegd worden met bewoners en belangenorganisaties. Dit neemt niet weg dat met de locatiekeuze voor de nieuwe ambtelijke huisvesting en de bibliotheek een belangrijke stap is gezet die bepalend is voor de ontwikkeling van de Deventer binnenstad in de komende jaren.

De goede ervaringen met het planproces waarbinnen de visie tot stand is gekomen, smaken naar meer. In het vervolgproces zal naar een zelfde graad van transparantie en betrokkenheid vanuit de samenleving worden gestreefd. Hoe dit kan worden vorm gegeven is per project verschillend, maar dit uitgangspunt dient wel als algemene onderlegger. Wij hopen dat ook het vervolg op de visie Binnenstad Zuid in dit opzicht aan uw verwachtingen zal voldoen.

Burgemeester en wethouders van Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

mr. Th. Bakhuizen

drs. J. van Lidth de Jeude

Jaar : 2004
Agendapunt : 10
Voorstelnr. : 2004.07491
Sector : EV

De raad der gemeente Deventer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 maart 2004, voorstelnummer 2004.-07491, sector Economie en Vastgoed;

BESLUIT

1. de "Visie Binnenstad Zuid" vast te stellen als richting gevend kader voor de ontwikkeling van het gebied waarover de visie zich uitstrekt;
2. Voor de huisvesting van gemeentelijk personeel te kiezen voor het zogenoemde satellietmodel, waarbij de locatie Grote Kerkhof de centrale plek is waar de raad en het college van burgemeester en wethouders zetelen en waar zoveel als mogelijk de publieksgerichte afdelingen en sectoren ondergebracht worden, terwijl het gebouw van het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI) aan de Gibsonstraat onderdak blijft bieden aan de sector Sociale Voorzieningen (satelliet) en de locatie Sluisstraat Zuid aan te wijzen als tweede satellietlocatie voor een programma van circa 10.000 m² kantoor ten behoeve van huisvesting van gemeentelijk personeel;
3. De locatie Grote Kerkhof / Burseplein aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een programma omvattende circa 10.000 m² kantoor ten behoeve van huisvesting van gemeentelijk personeel en circa 4.000 m² ten behoeve van huisvesting van een nieuwe openbare bibliotheek;
4. Het college te verzoeken de ontwikkeling van de locatie Grote Kerkhof / Burseplein en de locatie Sluisstraat Zuid ter hand te nemen en daarbij als één van de eerste zaken te werken aan:
 - a. een programma van eisen ten behoeve van de nieuwbouw voor het ambtelijke apparaat,
 - b. een plan voor tijdelijke huisvesting en
 - c. op de locatie Grote Kerkhof/Burseplein een programma van eisen ten behoeve van de nieuwbouw voor de openbare bibliotheek,en dit alles vergezeld van een financiële onderbouwing ter definitieve besluitvorming aan de raad voor te leggen;
5. De locatie Sluisstraat Zuid aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een stedenbouwkundig hoogwaardig programma waarin de satelliet stadskantoor, woningen en een openbare parkeergarage een hoofdrol spelen een en ander onafhankelijk van mogelijke ontwikkelingen van en op de Wilhelminabrug;
6. Het college te verzoeken op basis van deze uitgangspunten de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Sluisstraat Zuid middels een masterplan in kaart te brengen en daarbij in te gaan op de financiële haalbaarheid en dit ter goedkeuring aan de raad voor te leggen;
7. De locatie voormalig politiebureau aan het Muggeplein aan te wijzen als ontwikkelingsgebied voor woningbouw, waarbij de mogelijkheden van stadsherstel door herstel van het vroegere verloop van de Noordenbergstraat nader onderzocht dienen te worden en voorts hiertoe de nadere initiatieven van marktpartijen af te wachten;
8. De locatie Nieuwe Markt (voormalige school) aan te wijzen als ontwikkellocatie voor een programma waarin kunst- en cultuur een belangrijk onderdeel vormen en waarvan een inpandige parkeergarage onderdeel uitmaakt;

9. Het college te verzoeken voor de locatie Nieuwe Markt een Masterplan op te stellen waarvan onderdeel uitmaakt:
 - een marktonderzoek naar een culturele invulling;
 - een alternatief programma (voor het geval een culturele invulling niet haalbaar is) bestaande uit woningen in combinatie met commerciële functies (zoals horeca);
 - een parkeerscenario;en dit plan ter goedkeuring aan de raad voor te leggen;
10. Omtrent de ontwikkeling van het IJselfront de nadere voorstellen van het college af te wachten die gedaan worden in het kader van de visie IJselfront als nadere uitwerking van het beleidsplan Toerisme en Recreatie en aan de hand daarvan te bepalen welke initiatieven in gang gezet kunnen worden;
11. Ten aanzien van de in de visie binnenstad Zuid geformuleerde wensbeelden en gedachten over de verkeersinfrastructuur inclusief het functioneel en/of fysiek wijzigen van de Wilhelminabrug het college te verzoeken deze ideeën nader te onderzoeken en hiervoor als afwegingskader een herziening van de nota hoofdwegenstructuur te benutten, waarbij de consequenties van eventuele wijzigingen Wilhelminabrug ook in stedendriehoekverband besproken dienen te worden;
12. Vooruitlopend op de eerder genoemde herziening van de nota hoofdwegenstructuur aan het college te verzoeken te experimenteren met het verminderen van het doorgaande verkeer op de Welle, waarbij de effecten hiervan, met name op de andere delen van de (hoofd)wegenstructuur, nauwkeurig geobserveerd en in kaart gebracht dienen te worden en deze gegevens te betrekken in de heroverweging van de nota hoofdwegenstructuur;
13. Ten aanzien van het parkeerbeleid het college te verzoeken een masterplan op te stellen waaruit tevens de financiële haalbaarheid van de verschillende opties blijkt en dit ter nadere besluitvorming aan de raad voor te leggen;
14. Het college te verzoeken voor de gebiedsontwikkelingen zoals Nieuwe Markt, Sluisstraat en IJselfront een nadere afweging te maken binnen de hiervoor geëigende middelen, waarbij in eerste instantie gedacht wordt aan de Reserve Stedelijke Investerings- en voorstellen hierover aan de raad voor te leggen;
15. De bijlagen programma's van eisen voor bibliotheek en ambtelijke huisvesting alsmede de uitgangspunten voor publieke dienstverlening voor kennisgeving aan te nemen en als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling te hanteren.
16. Het college te verzoeken om een planning aan de raad aan te bieden voor 1 juli 2004, waarin de besluiten 1 tot en met 15 in hun onderlinge samenhang, inclusief de planning van een communicatieplan zijn opgenomen;
17. Verdere ontwikkeling van het gebied "omgeving Silo" uitdrukkelijk mee te nemen in het voorgenomen besluit aangaande de ontwikkeling rond het havenkwartier, zoals vervat in het structuurplan Deventer 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 april 2004.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.G.M. Dashorst

drs. J. van Lidth de Jeude