

## Raadsvoorstel

<b>Onderwerp</b>	Centraal Park Dobbe
<b>Zaaknummer</b>	-2017-000449
<b>Documentnummer</b>	DOC-2017-003493
<b>Versie</b>	
<b>Auteur</b>	M.A. van der Veen m.a.van.der.veen@zoetermeer.nl 079-3468647
<b>Gemeentesecretaris</b>	Koek, H.M.M.
<b>Directeur</b>	Nood, R. van
<b>Portefeuillehouder</b>	Paalvast, R.C.
<b>Medeverantwoordelijke(n)</b>	Rosier, M.J.; Kuiper, T.C.

<b>Uiterste behandeldatum (+ reden)</b>	
<b>Programma(s)</b>	Binnenstad
<b>Indien geheim</b>	Reden: Termijn:
<b>Eerdere besluitvorming</b>	Raadsbesluit Wijziging project Culturele As (DOC-2015-006466) Procesvoorstel samenspraak visie Rond de Dobbe (DOC-2016-005532)
<b>Samenvatting</b>	<p>Op 18 april 2016 heeft de raad het <a href="#">besluit</a> genomen om de visie voor de “Culturele As” aan te passen aan actuele ontwikkelingen. Een breed samengestelde werkgroep heeft na een intensief samenspraaktraject de visie Centraal Park opgesteld.</p> <p>Het Centraal Park wordt een aantrekkelijk park middenin de stad. Met water, hoogwaardig groen en fijne zit- en speelplekken. Een plek waar jong en oud elkaar ontmoet. Waar je 365 dagen per jaar terecht kunt voor ontspanning en vermaak. Je kunt er van de natuur genieten, maar er is ook ruimte om activiteiten te ontplooiën. Er zijn grote en kleine evenementen, je ziet er kunst, er is interactie met water en er is kleinschalige (pop up) horeca. Er is een goede balans tussen rust en rumoer. Het Dobbegebied is immers ook een plek waar veel mensen prettig willen blijven wonen.</p> <p>Een aantrekkelijk, goed functionerend park met 365 dagen functies levert een grote bijdrage aan de ambitie van een sfeervolle bruisende binnenstad. Door de ligging tussen Dorpsstraat en Stadshart zorgt het Centraal Park Dobbe voor een kwaliteitsimpuls in de hele binnenstad.</p> <p>In het Centraal Park zijn zeven verschillende deelgebieden te onderscheiden: Dorpsstraat-West, Nicolaasplein, Dobbe-eiland &amp; Dobbepark, Marktplein/ Zuidwaarts, Marseillepad, Park</p>

	<p>Palenstein en Vuurtorenplein. Voor alle deelgebieden is een wensbeeld/ DNA opgesteld en al deze gebieden bij elkaar creëren het Centraal Park Zoetermeer.</p> <p>Het unieke van de visie Centraal Park is dat deze verder gaat dan alleen een ontwerp: de visie zet in op fysieke ingrepen (de 'hardware'), activiteiten en evenementen die voor bruis in het gebied zorgen (de 'software') en om beide zaken te realiseren moet ook de organisatiestructuur (de 'orgware') worden opgezet. Door in te zetten op deze drie onderdelen wordt het Centraal Park het aantrekkelijke park in de binnenstad dat zo gewenst is door organisaties en bewoners in Zoetermeer.</p>
<b>Bijlagen + locatie</b>	<p>Visie Centraal Park Zoetermeer          Samenspraakverslag          Resultaten enquête Doe Mee Forum          Begrotingswijziging</p>

# Raadsbesluit nr. DOC-2017-003493

## Centraal Park Dobbe

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2017

### besluit

Het Dobbegebied te ontwikkelen als Centraal Park van Zoetermeer;

2. De volgende ambities uit de visie Centraal Park Zoetermeer vast te stellen:
  - Groen en water vormen de belangrijkste kwaliteiten van het centraal gelegen gebied. Versterking en uitbreiding van deze kwaliteiten zijn essentieel voor een aantrekkelijk Centraal Park met een diversiteit aan permanente en tijdelijke functies;
  - De identiteit van Centraal Park wordt bepaald door verblijfskwaliteit, ontmoeting, ontspanning en vermaak;
  - In het Centraal Park is een gevarieerd aanbod aanwezig van 365 dagen functies;
  - Het Centraal Park moet goed aangehaakt zijn op de omgeving. Hiervoor is verbetering van de zichtlijn vanuit het Stadshart noodzakelijk. Naast het visuele aspect moeten logische en aantrekkelijke routes voor fietsers, wandelaars en mindervaliden van, naar én binnen het gebied zorgen voor betere verbindingen tussen de locaties en gebieden onderling;
3. Het college opdracht te geven onderzoek te doen naar de (fysieke) benodigdheden om de wensbeelden van de volgende deelgebieden te realiseren: Dorpsstraat-West, Nicolaasplein, Dobbe-eiland & Dobbepark, Markt & Zuidwaarts, Marseillepad, Park Palenstein en Vuurtorenplein;
4. Het college opdracht te geven om op basis van de uitkomsten van deze onderzoeken per deelgebied een projectvoorstel te maken inclusief een financiële uitwerking en samenspraakvoorstel en deze voor te leggen aan de raad;
5. Het college opdracht te geven om onderzoek te doen naar de Markt als primaire evenementenlocatie in een parkachtige omgeving met ruimte voor water, hoogwaardig groen, en fijne zit en speelelementen;
6. Voor de locaties Dobbe-eiland & Dobbepark en Vuurtorenplein voorbereidingskredieten ad € 50.000 per locatie beschikbaar te stellen, in totaal € 100.000, en deze te activeren als ontwikkelingskosten voor de toekomstige grondexploitatie(s);
7. Voor de voorbereidingskosten van locaties Dorpsstraat-West, Nicolaasplein, Marktpllein/ Zuidwaarts, Marseillepad en Park Palenstein € 20.000 per locatie beschikbaar te stellen, in totaal € 100.000, en dit bedrag te dekken vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF);
8. De bijbehorende begrotingswijziging vast te stellen;
9. Het college opdracht te geven de organische gebiedsactivering te continueren en in overleg met stakeholders te onderzoeken hoe dit op een duurzame manier kan worden georganiseerd in de toekomst.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland

Ch.B. Aptroot

## Toelichting

### Probleemstelling en kader

### Probleemstelling en kader

#### Raadsbesluit

Op 18 april 2016 heeft de raad het [besluit](#) genomen om de visie voor de “Culturele As” aan te passen aan actuele ontwikkelingen.

Voor de nieuwe visie blijven twee ambities vanuit de Culturele As voor het Dobbegebied van kracht. Het gaat hierbij om de ambities: het verbeteren van de verbinding tussen het Stadshart en de Dorpsstraat en het creëren van een aantrekkelijk verblijfsgebied rondom de Dobbeplas. In de Visie Binnenstad is de ambitie voor het gebied rond de Dobbe als volgt verwoord:

*Het wensbeeld is om het Dobbegebied te transformeren tot het culturele hart van de Stad. Een aantrekkelijk verblijfsgebied met horeca in een parkachtige setting. De zichtbaarheid van kunst en cultuur in het gebied draagt bij aan de vorming van het karakter. De doelstellingen richten zich zowel op korte als de lange termijn.*

Het vastgestelde bestemmingsplan, dat eerder in samenspraak met belanghebbenden tot stand is gekomen, blijft uitgangspunt voor eventuele initiatieven vanuit de stad of markt.

Naast het besluit over de actualisering van de visie op het Dobbegebied, stemde de raad ook in met een nieuwe aanpak van het Dobbegebied: organische gebiedsontwikkeling. Hierbij heeft de gemeente een faciliterende rol bij o.a. “bottom up” initiatieven.

#### Coproductie brede werkgroep

Een breed samengestelde werkgroep is aan de slag gegaan nadat de raad had besloten om de visie op het Dobbegebied te actualiseren. Deze werkgroep onder leiding van Terra Art Projects bestaat uit o.a. vertegenwoordigers vanuit CKC, Floravontuur, Urban Art Studio, Storytellers, ondernemers en eigenaren uit de Dorpsstraat en bewoners uit het Dobbegebied.

Deze werkgroep had een eerste conceptplan opgesteld voor het Dobbegebied. De werkgroep stelde voor dat zij, als gebruikers van het gebied, een visie zou opstellen. De gemeente wilde de brede werkgroep hierin graag faciliteren. De raad ging op 28 november 2016 akkoord met het [samenspraakvoorstel](#) en dus met de rol van de brede werkgroep.

#### Huidige situatie Dobbegebied

Het Dobbegebied is één van de vier deelgebieden in de binnenstad, maar fungeert voornamelijk als doorgangsgebied en is van zichzelf niet een echte verblijfsplek. De Dorpsstraat-kant van het gebied heeft een groen karakter, maar aan de Stadshart-kant ontbreekt deze kwaliteit. Het Stadshart zelf heeft verder ook weinig groen en wordt als zeer ‘stenig’ ervaren.

#### Centraal Park

De brede werkgroep heeft na een intensief samenspraaktraject de visie Centraal Park opgesteld. Het Centraal Park wordt een aantrekkelijk park middenin de stad. Met water, hoogwaardig groen en fijne zit- en speelplekken. Een plek waar jong en oud elkaar ontmoet. Waar je 365 dagen per jaar terecht kunt voor ontspanning en vermaak. Je kunt er van de natuur genieten, maar er is ook ruimte om activiteiten te ontplooiën. Er zijn grote en kleine evenementen, je ziet er kunst, er is interactie met water en er is kleinschalige (pop up) horeca. Er is een goede balans tussen rust en rumoer. Het Dobbegebied is immers ook een plek waar veel mensen prettig willen blijven wonen.

#### Bijdrage aan ambities binnenstad

Een aantrekkelijke binnenstad bevat een diversiteit aan functies van een goede kwaliteit: je kunt er goed winkelen, fijn wonen, er zijn aantrekkelijke verblijfsplekken, er zijn veel horecagegelegenheden en het openbaar gebied is van een hoog kwaliteitsniveau, inclusief aantrekkelijk groen. Een goed functionerend park met 365 dagen functies zou op zichzelf al een kwaliteitstoevoeging zijn, maar vanwege de ligging tussen Dorpsstraat en Stadshart zorgt het Centraal Park Dobbe voor een kwaliteitsimpuls in de hele binnenstad. Doordat Centraal Park Dobbe een echt verblijfsgebied wordt, wordt het ook een bestemming in de binnenstad. Het gebied kan hierdoor werkelijk gaan fungeren als schakel tussen het Stadshart en de Dorpsstraat. Vanaf je verblijf in het Dobbegebied kun je gemakkelijk beide gebieden in. Een aantrekkelijk park middenin de stad levert daarom een grote bijdrage aan de ambitie van een sfeervolle, bruisende binnenstad

Ook bruis in de vorm van grote evenementen horen thuis in de binnenstad. Andere steden laten zien dat evenementen heel goed kunnen plaatsvinden in een parkachtige setting. Voorbeelden zijn Palm Parkies in Breda en in Den Haag Parkpop in het Zuiderpark, de Parade in het Westbroekpark en grote concerten op het Malieveld. Andere parken waar grootschalige evenementen plaatsvinden zijn o.a. het Goffertpark in Nijmegen, het Westergasterrein en Museumplein in Amsterdam. Het Dobbegebied heeft de potentie om doorontwikkeld te worden tot een echt Centraal Park inclusief evenementen.

### Schaalsprong

Terwijl de brede werkgroep aan de slag ging om met de stad een visie voor het Dobbegebied op te stellen, stelde het college de ambities voor de stad bij en wordt nu een schaalsprong voor de stad geambieerd. Zoetermeer moet groeien naar een stad met minimaal 150.000 inwoners. Deze schaalsprong is niet alleen een kwestie van 10.000 woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad, maar vraagt een groei van de stad in al haar facetten. De raad heeft tijdens een bijeenkomst van de commissie Stad in april 2016 aangegeven dat de schaalsprong niet alleen kwantitatief van aard moet zijn, maar ook kwalitatief. De schaalsprong moet bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit op veel gebieden, waaronder in het bijzonder op het gebied van groen en verdichting.

De binnenstad is één van de sleutelgebieden waar verdichting met woningen moet plaatsvinden. Wanneer veel woningen worden toegevoegd in de binnenstad, is het belangrijk om ook goede openbare ruimte te kunnen bieden aan (nieuwe) bewoners. Ook woningbouwontwikkelaars – die nodig zijn om de schaalsprong te realiseren – zullen een goede openbare ruimte als meerwaarde zien bij de investering. Een investering in het Dobbegebied zal dan ook bijdragen aan de schaalsprong wat betreft woningbouw elders in de binnenstad (met name het Stadshart) én de bijbehorende ambitie om een kwalitatieve verbetering aan te brengen op het gebied van groen.

### **Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's**

#### Deelgebieden

In het Centraal Park zijn zeven verschillende deelgebieden te onderscheiden: Dorpsstraat-West, Nicolaasplein, Dobbe-eiland & Dobbepark, Marktplaats/ Zuidwaarts, Marseillepad, Park Palenstein en Vuurtorenplein. Voor alle deelgebieden is een wensbeeld/ DNA opgesteld en al deze gebieden bij elkaar creëren het Centraal Park Zoetermeer.

Nadat de raad instemt met de visie Centraal Park, inclusief de wensbeelden voor de deelgebieden, wordt onderzoek gedaan naar de (fysieke) benodigheden om de wensbeelden te realiseren. Op basis daarvan wordt per deelgebied een projectvoorstel gemaakt, inclusief een financiële uitwerking en een samenspraakvoorstel. Deze projectvoorstellen worden aan de raad ter besluitvorming voorgelegd, conform toezegging 498 om met elk initiatief voor de voormalige culturele as via een raadsvoorstel terug te komen naar de raad.

#### *Wensbeeld Dorpsstraat-West:*

Kunst & Cultuur, creatieve bedrijvigheid, 'Makers', ambachten, eigentijdse horeca. Cultuurhistorische omgeving met een hedendaags jasje, passend bij de 'Dorpsstraat van de toekomst', aansluitend op de Toekomstvisie Dorpsstraat.

Momenteel wordt onderzocht of het pand waarin het Stadsmuseum nu nog is gehuisvest (Het Oude Huis) kan bijdragen aan de ambities voor Dorpsstraat-West en het Dobbengebied. In het kader van de nieuwe locatie van het Stadsmuseum is op 4 juli 2016 door de raad [besloten](#) dat het Oude Huis zal worden verkocht. De opbrengst wordt ingezet voor de financiering van de nieuwe locatie van het stadsmuseum. Momenteel wordt onderzocht of er een juiste balans is te vinden tussen voldoende opbrengst en een goede invulling van de gewenste beleidsdoelstellingen. De gemeente heeft de intentie om met de verkoop van het Oude Huis levendigheid in de Dorpsstraat toe te voegen.

#### *Wensbeeld Nicolaasplein:*

Natuurlijke omgeving met ruimte voor kleinschalige culturele evenementen, themamarkten, low profile ontmoeten & verblijven op het gras of aan het water, aandacht voor spelen.

De eerder bedachte woningbouw is op deze locatie niet meer wenselijk, omdat dit haaks staat op het wensbeeld. Onderzocht zal worden of Dorpsstraat 12 (gemeentelijk vastgoed waar Terra Art Projects momenteel is gehuisvest) een bijdrage kan leveren aan de realisatie van het wensbeeld, bijvoorbeeld door horeca op deze plek te realiseren.

#### *Wensbeeld Dobbe-eiland en Dobbepark:*

'Park van de stad', jong & oud, sport & spel, rust & dynamiek, ruimte bieden aan evenementen van divers karakter en grootte, seizoensgebonden pop-up activiteiten (horeca, landingsplaats voor waterrecreatie).

#### *Wensbeeld Markt/ Zuidwaarts:*

Aantrekkelijk plein, met water, groen en bestrating, transformatie van nieuwe stad naar oude kern door middel van hoogstedelijk programma met een iconische kwaliteit, waarmee een prettige entree en verbinding wordt gerealiseerd. Ruimte voor evenementen van divers karakter en grootte.

#### *Wensbeeld Marseillepad:*

Parkachtige boulevard met ruimte voor lintvormige evenementen, zoals een markt. Aantrekkelijke verbindingssader, contact met het water, ruimte voor beeldende kunst en toonaangevende, duurzame verlichting.

#### *Wensbeeld Park Palenstein:*

Amfitheater in beschutte, parkachtige setting met sprankelende programmering, theater en muziek, 'doe' activiteiten, doorlopend ruimte voor spontane performances en initiatieven.

#### *Wensbeeld Vuurtorenplein:*

Aantrekkelijke, groene locatie voor kleinschalig wonen en parkeren, visueel en fysiek verbonden met Centraal Park. Van cultuurhistorische waarde als centraal kruispunt van Dobbe, Nicolaaskerk, begraafplaats, historische bebouwing Dorp en buurtvaart.

#### Nieuwe manier van gebiedsontwikkeling

Bij gebiedsontwikkeling ligt de focus meestal op fysieke ingrepen. Het unieke van de visie Centraal Park is dat deze verder gaat dan dat. De visie zet in op fysieke ingrepen (de 'hardware'), activiteiten en evenementen die voor bruis in het gebied zorgen (de 'software') en om beide zaken te realiseren moet ook de organisatiestructuur (de 'orgware') worden opgezet. Door in te zetten op deze drie onderdelen wordt het Centraal Park het aantrekkelijke park in de binnenstad dat zo gewenst is door organisaties en bewoners in Zoetermeer.

### *Fysieke ingrepen ('hardware')*

Voor alle deelgebieden geldt dat ze aantrekkelijker moeten worden ingericht met o.a. hoogwaardig groen zodat een echt park rondom de Dobbe ontstaat.

De belangrijkste fysieke en meest noodzakelijke ingreep voor het slagen van Centraal Park is de herinrichting van de Markt. Deze wordt heringericht als een groen en waterrijk plein, zodat ook dit deel van het gebied echt onderdeel wordt van het park. Vanuit het Stadshart moet het water en het groen van het Dobbegedebied zichtbaar zijn. Vooral water heeft een aantrekkingskracht op mensen, dus het is belangrijk dat het water zichtbaarder is vanaf het Stadshart. De invulling op de begane grond van de nieuwbouw van het stadhuis én het ontwerp en de locatie van de nieuw te bouwen Markt 10 zullen hierin een bijdrage leveren.

De Markt wordt vergroot zodat er ruimte is om groen en water meer naar binnen te halen én ook evenementen te organiseren. De groene en waterrijke inrichting zorgt ervoor dat het altijd prettig verblijven is, ook als er geen evenementen plaats vinden. Er wordt gewaarborgd dat voldoende waterberging geborgd blijft.

### *365 dagen functies ('software')*

Er dient in het gebied een gevarieerd aanbod van '365 dagen' functies te zijn voor verleiding, verbinding, verblijf en vermaak. Concrete voorbeelden hiervan zijn evenementen, markten, (pop up) horeca, het toekomstige Centrum voor Beeldende Kunst (in de voormalige Kwikfit), en een historische wandelroute.

De afgelopen jaren ontstaat er steeds meer levendigheid en bruis in het Dobbegedebied. Naast de bekende en grootschalige publiekstrekkers zoals bevrijdingsfestival, Zoetermeer Culinaire en Historisch Zoetermeer. Het zeer geslaagde Zondag in 't Park dat in 2015 voor het eerst werd georganiseerd heeft de potentie van het gebied als activiteitenlocatie getoond. Steeds meer partijen, zoals het Toost Foodtruckfestival en het initiatief Stadsdiner, weten het Dobbegedebied te vinden.

### *Organisatie ('orgware')*

Conform de vastgestelde organische gebiedsontwikkeling heeft de gemeente de afgelopen periode een faciliterende rol gespeeld bij o.a. "bottom up" initiatieven in het Dobbegedebied. Daarnaast stimuleert de gemeente de ideeënvorming, faciliteert gesprekken en dialoog tussen de actoren, zorgt voor reuring via activiteiten en brengt partijen samen. Door deze werkwijze zijn initiatieven zoals Toost Foodtruckfestival en het Stadsdiner in het gebied gekomen. Daarnaast blijft de gemeente in de rol van procesregisseur de onderlinge samenhang tussen initiatieven, projecten en gebieden bewaken, in lijn met de daarvoor vastgestelde kaders zoals de Visie Binnenstad 2030 en het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Voor de verdere activering van het gebied zal worden onderzocht of het wenselijk is de activering van het gebied bij de gemeente te houden, bij een externe partij te beleggen of dat dit moet worden meegenomen in de bredere vraag naar activering van de gehele binnenstad, inclusief bijbehorende organisatie zoals een bureau binnenstad. Een belangrijk aandachtspunt voor de partij die verantwoordelijk is voor de verdere activering van het gebied is om voor een goede balans te zorgen tussen de activiteiten en om ervoor te zorgen dat er balans is tussen rust en rumoer.

Daarnaast moet er aandacht zijn voor de integraliteit op het fysieke vlak: de deelgebieden worden apart van elkaar en in verschillende fasen ontwikkeld. Om ervoor te zorgen dat Centraal Park als één gebied wordt ontwikkeld, zal een gebiedsregisseur worden aangesteld binnen het team binnenstad.

### Fasering



Het Centraal Park wordt gefaseerd aangelegd waarbij de volgende fasering leidend is:

2017	Vaststellen gebiedsvisie
2017 – 2018	Opstellen projectvoorstellen deelgebieden Ontwikkelen Markt 10, Markt en Dobbe-eiland
2019 en verder	Ontwikkelen Marseilleepad, Nicolaasplein en Vuurtorenplein
Continu:	Stimuleren activiteiten en bedrijvigheid

## **Financiën**

### Waardering ontwikkellocaties

De locaties Vuurtorenplein, Nicolaasplein en het object Dorpstraat 12 (huidige Terra Art Projects) hebben een gezamenlijke boekwaarde van € 0,9 miljoen. De locaties zijn in 2016 getaxeerd, waarbij de gezamenlijke marktwaarde bepaald is op € 2,3 miljoen. In de voorliggende visie komt de locatie Nicolaasplein als ontwikkellocatie te vervallen. Op deze locatie was een programma voorzien van 16 appartementen en circa 1.000 m<sup>2</sup> voorzieningen. Op basis van de voorliggende visie is nog onbekend of, en zo ja welk, programma op deze locatie gerealiseerd zal worden. Daarom zal deze locatie zonder waarde opgenomen worden in de gemeentelijke administratie. Mocht er in de toekomst wel een ontwikkeling met grondtransactie plaatsvinden, dan zal dit tegen de dan geldende marktwaarde gebeuren.

Het uitgangspunt voor het Vuurtorenplein blijft dat het een ontwikkellocatie is welke conform bestemmingsplan, en daarmee de taxatie uit 2016, uitgevoerd kan worden. Ook voor het object Dorpstraat 12 geldt dat deze op termijn verkocht kan worden conform taxatie.

Instemming met de voorliggende visie Centraal Park heeft geen directe gevolgen voor de onderbouwing van de boekwaarde die op de locaties rust. De marktwaarde van Vuurtorenplein en Dorpstraat 12 zijn hoger dan de gezamenlijk boekwaarde van € 0,9 miljoen. Wel neemt het risico voor de gemeente aanzienlijk toe. Er zat een aanzienlijk verschil tussen de boekwaarde van € 0,9 miljoen en de marktwaarde van € 2,3 miljoen, dat kon dienen als risicodekking. Met het vervallen van Nicolaasplein als ontwikkellocatie zit er vrijwel geen verschil meer tussen boekwaarde en marktwaarde, waarmee eventuele toekomstige financiële nadelen leiden tot een verlies ten opzichte van de boekwaarde.

### Dekking plankosten deelprojecten

Per deelgebied wordt een projectvoorstel opgesteld inclusief financiële uitwerking (investeringsvoorstel). Deze projectvoorstellen worden aan de raad voorgelegd. Om deze projectvoorstellen voor te bereiden moeten echter voorbereidingskosten gemaakt worden. De visie bestaat uit een zevental deelgebieden, welke niet allemaal op dezelfde manier financieel verantwoord kunnen worden. Dit heeft ook consequenties voor hoe de voorbereidingskosten verantwoord moeten worden.

De locaties Dobbe-eiland & Dobbepark en Vuurtorenplein zijn ontwikkellocaties welke in de toekomst moeten leiden tot actief grondbeleid (incl. grondexploitatie). De voorbereidingskosten voor dit type projecten mogen binnen de gemeentelijke boekhouding verantwoord worden als immateriële vaste activa (IVMA). Als binnen een periode van vijf jaar een grondexploitatie geopend wordt voor deze locaties, worden deze voorbereidingskosten meegenomen in de grondexploitatie. Het openen van een IMVA heeft daarmee geen direct gevolg voor de gemeentelijke financiën. Het voorstel is om per locatie € 50.000 voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen.

De locaties Dorpsstraat-West, Nicolaasplein, Marktpllein/ Zuidwaarts, Marseillepad en Park Palenstein zullen waarschijnlijk beperkt blijven tot gemeentelijke investeringsprojecten. De voorbereidingskosten die voor deze locaties gemaakt moeten worden dienen direct gedekt te worden. Het voorstel is daarom om € 20.000 per locatie (in totaal € 100.000) beschikbaar te stellen voor de voorbereidingskosten en dit te dekken vanuit het Reserve Investeringsfonds (RIF).

Het gevraagde budget voor de ontwikkellocaties (Dobbe-eiland & Dobbepark en Vuurtorenplein) is per locatie hoger dan voor de investeringsprojecten omdat dit type projecten over het algemeen een complexere en tijdsintensievere voorbereidingsperiode hebben. Bij dit type projecten moet rekening gehouden worden met de verkoopbaarheid van het uiteindelijke product (grondverkoop) en externe partijen. Investeringsprojecten beperken zich over het algemeen tot een interne belangen afweging.

### **Samenspraak en Communicatie**

Er heeft uitgebreide samenspraak plaatsgevonden. Met de brede werkgroep was sprake van co-productie. In de brede werkgroep onder leiding van Terra Art Projects zitten CKC, Floravontuur, Storytellers, Stadsmuseum, Bibliotheek, ondernemers, eigenaren, bewoners en kunstenaars.

In verschillende werksessies is een conceptvisie opgesteld. Deze conceptvisie is vervolgens de stadsbrede samenspraak ingegaan. Via het Doe Mee platform zijn 191 enquêtes ingevuld. Ook is een nieuwe samenspraak-app ingezet, die 149 reacties heeft opgeleverd. Daarnaast zijn voor omwonenden van het Dobbegebied twee inloopbijeenkomsten georganiseerd bij Terra Art Projects in de Dorpsstraat. De uitkomst van de samenspraak is voornamelijk positief. Velen zijn zeer enthousiast over het idee om van het Dobbegebied een echt park te maken, waar rust en rumoer elkaar afwisselen. Wel zijn er aandachtspunten, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast voor omwonenden, naar voren gekomen in de samenspraak. Deze aandachtspunten zijn expliciet opgenomen in de definitieve visie en het samenspraakverslag, zodat deze onderdeel zijn van het vervolgtraject.

#### Vervolg samenspraak

Er heeft uitgebreide samenspraak plaatsgevonden, waarbij voor alle deelgebieden specifiek informatie is opgehaald. Bij het opstellen van de projectvoorstellen per deelgebied zal een omgevingsanalyse worden uitgevoerd om de direct belanghebbenden in kaart te brengen. Deze belanghebbenden zullen op niveau raadplegen worden betrokken bij de uitwerking van de deelgebieden. Per projectvoorstel wordt uitgewerkt hoe de samenspraak zal worden ingericht.

### **Duurzaamheid**

Het Centraal Park zal door zijn invulling met water en groen een bijdrage leveren aan een klimaatbestendige binnenstad. Dit gebied zal bij langdurige droogte het water langer vasthouden en daarmee een rol spelen om hittestress in de toekomst te verlagen. Bij hevige regenval kan dit gebied een bijdrage leveren aan de waterberging voor het omliggende gebied.

### **Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten**

De toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten van eventuele gebouwen zal aan het bouwbesluit worden getoetst bij de vergunningverlening. De toegankelijkheid van het openbaar gebied zal worden ontworpen en getoetst conform afspraken in de BIOR (basis inrichting openbare ruimte).

### **Rapportage en evaluatie**

*datum print:* dinsdag 11 juli 2017

De visie Centraal Park maakt onderdeel uit van het programma binnenstad. Rapportage en evaluatie zal gebeuren aan de hand van dit programma en in de voortgangsrapportage Projecten Stedelijke Ontwikkeling.

**Begrotingswijziging**

Zie bijlage.