

Raadsinformatiebrief

Nr. :
Reg.nr. : 12.0473
B&W verg. : 24 april 2012

Onderwerp: herontwikkeling Spinhuiswalcomplex

1) Status

In het licht van de actieve informatieplicht informeren wij U over de stand van zaken met betrekking tot de beleidsuitvoering van de herontwikkeling van het Spinhuiswalcomplex.

2) Samenvatting

Het rijk wil het Spinhuiswalcomplex (het voormalige Paleis van Justitie/Huis van Bewaring aan de Spinhuiswal/St. Jorisstraat) verkopen. Omdat het om een omvangrijk, monumentaal complex en belangrijke locatie in de binnenstad gaat, gebeurt dit in samenwerking met de gemeente. Het betreft met name het opstellen van de uitgangspunten en voorwaarden bij het in de verkoop brengen van het complex en de beoordeling van de projectvisies van geïnteresseerde marktpartijen. Belangrijk daarbij is het gegeven, dat te allen tijde een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Om de markt voldoende ruimte te bieden met een goed voorstel te komen, is gekozen voor het formuleren van ambities en kwaliteitsbewaking. Dit is opgenomen in een door het rijk opgesteld Biedboek, dat bestaat uit de (verkoop)procedure en het Ambitiedocument op basis waarvan de herontwikkeling plaats moet vinden. Het rijk heeft hiertoe een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten. Omdat te gelegener tijd aan de raad in het kader van de bestemmingsplanprocedure het gekozen herontwikkelingsplan ter goedkeuring zal worden voorgelegd, wordt u hierbij reeds geïnformeerd over de afgesproken procedure (biedboek) en bijbehorende inhoudelijke kwaliteitseisen, zoals verwoord in het ambitiedocument.

3) Wij bieden u dit stuk ter informatie aan.

Steller : Cees van de Kreeke
Tel. : (073) 615 91 13
E-mail : c.vandekreeke@s-hertogenbosch.nl

4) Aanleiding

Het Spinhuiswalcomplex (voormalige Paleis van Justitie/Huis van Bewaring) staat grotendeels leeg. Omdat het rijk met hoge onderhoudskosten zit en geen andere invulling van het complex voor eigen huisvesting beoogt, dient het op korte termijn te worden verkocht. Het is echter de vraag in hoeverre de markt interesse toont voor het complex met veel ongelijksoortige ruimten waarvan sommige courant maar enkele zeer incurant zijn. Om die reden zijn er afspraken gemaakt over het opstellen van een biedboek, de procedure die het rijk volgt om tot verkoop te komen en het bijbehorende commitment van de gemeente. In dat kader is het rijk (en worden geïnteresseerde marktpartijen) gewezen op de zelfstandige publiekrechtelijke rol van de gemeenteraad in dit proces.

5) Inhoud

Het Spinhuiswalcomplex ligt in het gebied Zuidwalkwartier. Voor dit gebied is een Nota van uitgangspunten Zuidwalkwartier opgesteld en in december 2008 voor inspraak vrijgegeven. Hierop is een twintigtal zienswijzen ingediend. De procedure van deze Nota is destijds echter stopgezet in afwachting van een parkeerbalans in brede zin en omdat het KPN-complex door een particuliere vastgoedorganisatie is overgenomen. Intussen is het bestemmingsplan Binnenstad in procedure genomen. Voor die delen in het Zuidwalkwartier, die nog voor herontwikkeling in aanmerking komen (inclusief het Spinhuiswalcomplex), is, in afwachting van nieuwe ontwikkelingen, de oorspronkelijke bestemming "maatschappelijke doeleinden met justitie" opgenomen. Dit betekent concreet, dat voor iedere nieuwe functie, die voor het Spinhuiswalcomplex wordt voorgesteld, een bestemmingsplanprocedure nodig is.

Het complex is grotendeels rijksmonument en heeft hoge monumentale waarde op zowel architectuur-historisch, stedenbouwkundig als cultuur-historisch gebied. Het neemt een belangrijke plek in de (binnen)stad in maar is lastig in te vullen. Om die reden is veel zorg besteed aan de verkoopvoorbereiding.

Biedboek:

Er is door het rijk een biedboek opgesteld. Inmiddels staat het rijk op het punt om de verkoopprocedure van het complex te starten. Het biedboek betreft (1) de procedure om tot verkoop van het complex te komen (verkoop bij openbare inschrijving met voorselectie) en (2) de inhoud waaraan de ingediende planvisies moeten voldoen (het Ambitiedocument). In het biedboek zijn de voorwaarden opgenomen betreffende stedenbouwkundige, programmatische, monumentale, milieu-, financiële en procedurele uitgangspunten en eisen. In het ambitiedocument wordt de context van de locatie beschreven. Tevens wordt een visie verwoord met betrekking tot stedenbouw, architectuur en behoud van de monumentale waarde van het complex en is een beoordelingskader in de vorm van een geobjectiveerde kwaliteitsmatrix opgenomen.

Het ambitiedocument is opgesteld in samenspraak met de gemeente maar onder verantwoordelijkheid van het rijk. Dit is van belang, omdat in alle overleggen en alle schriftelijke stukken is benadrukt, dat de raad een zelfstandige functie vervult en de gemeente zich nu niet kan committeren aan eisen en voorwaarden op die onderdelen waar de raad zich nog over moet uitspreken.

Hoewel de oorspronkelijke functies van dit complex al enige tijd geleden zijn opgeheven, zijn er niet of nauwelijks interessante en serieuze herontwikkelingsmogelijkheden geopperd, die ook een financiële kans van slagen zouden kunnen hebben. Ook de gemeente weet geen voor de hand liggende, gewenste nieuwe invulling aan te geven, die in de huidige markt zou kunnen worden opgepakt. Daarom heeft de betrokkenheid van de gemeente in het voortraject

vooral tot doel gehad om de kwaliteitsambities bij de herontwikkeling zo hoog mogelijk te leggen, zonder al te veel beperkende voorwaarden op te leggen. Hiermee wordt de kans, dat een marktpartij met een creatief voorstel voor herontwikkeling komt, zo groot mogelijk gehouden, zonder dat wordt getornd aan behoud van de monumentale kwaliteit van het complex en aan de eis van een functionele invulling die recht doet aan deze binnenstadlocatie. Omdat de raad zich nog niet in het kader van een bestemmingsplanprocedure formeel heeft uitgesproken over de mogelijke functionele invulling van het complex, heeft het rijk in het ambitiedocument op veel onderdelen verwezen naar vastgestelde gemeentelijke standpunten. Deze kunnen voor potentiële kopers als leidraad dienen. Dit biedt vooralsnog voldoende ruimte aan de markt om onverwachte, maar wel gewenste, invullingen voor te stellen. Met name in de huidige markt is een zo breed mogelijke oriëntatie gewenst.

Via verkoop bij openbare inschrijving met voorselectie nodigt het rijk marktpartijen uit om aan de verkoopprocedure deel te nemen. Deze deelname bestaat in eerste instantie uit twee onderdelen:

- Een projectvisie op de herontwikkelingsmogelijkheden van het complex
- Een globale koopprijs

Een selectiecommissie beoordeelt de plannen op kwaliteit en maakt een voorselectie van maximaal 5 inschrijvingen. Bij de beoordeling is niet bekend welk plan van welke marktpartij afkomstig is. Er wordt dus alleen op inhoud beoordeeld. De commissie bestaat uit 5 oordelende leden en een secretaris. Voorzitter is de Rijksbouwmeester. De gemeente wordt vertegenwoordigd door de directeur van de sector Stadsontwikkeling. Het rijk zal vervolgens de (maximaal) 5 geselecteerde deelnemers uitnodigen deel te nemen aan de verkoop bij inschrijving. Er worden geen partijen uitgenodigd die een onvoldoende scoren op de kwaliteitstoets, danwel lager scoren dan 80% ten opzichte van de hoogste score. Het rijk beslist uiteindelijk over de verkoop.

Samenwerkingsovereenkomst:

Door in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken te zijn bij het formuleren van de kwaliteitsambities heeft de gemeente met het rijk kunnen afspreken, dat in eerste instantie kwaliteit het belangrijkste toetsingselement is bij de beoordeling van de inzendingen. Pas als de plannen door de selectiecommissie zijn goedgekeurd, komt de prijsaanbieding aan de orde. Om dit te bekrachtigen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waarin de wijze van samenwerking en bijbehorende taken en verantwoordelijkheden van gemeente en rijk worden vastgelegd. Belangrijk daarbij zijn de gezamenlijke selectie van geïnteresseerde marktpartijen en de afspraak om mee te werken aan het in procedure brengen van de benodigde bestemmingsplanherziening met nadrukkelijke verwijzing naar de zelfstandige, besluitvormende rol van de raad hierin.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

Bijlagen:

Ter inzage:

1. samenwerkingsovereenkomst inzake de herontwikkeling van het Spinhuiswalcomplex
2. het biedboek, onderdeel "Verkoop bij openbare inschrijving met voorselectie"
3. het bij het biedboek horende Ambitiedocument Herontwikkeling Spinhuiswalcomplex