

VOORSTEL

zaaknummer:	427499
afdelingsnaam:	B&O-Project
steller:	Morris Jabri
onderwerp:	Sloop van het voormalig GAK gebouw

Voorstel

1. Het voormalig GAK-gebouw te slopen en daarmee in het eerste kwartaal van 2018 te starten;
2. De parkeerkelder onder het voormalig GAK-gebouw te behouden, indien technisch mogelijk;

Samenvatting

In het stationsgebied ligt het voormalig GAK-gebouw op een cruciale plek voor de herontwikkeling van dit gebied. Het pand is in december 2016 door de gemeente aangekocht om de regie voor de herontwikkeling van dit gebied volledig in eigen hand te krijgen. Er wordt voorgesteld in het eerste kwartaal van 2018 het voormalig GAK-gebouw te slopen en de ruimte voor herinrichting voor te bereiden, zulks onder de voorwaarde dat de raad het benodigde krediet vrijgeeft. Het voor de sloop benodigde bedrag is reeds in het investeringsprogramma 2018 opgenomen. De raad is in een apart voorstel gevraagd om vrijgave van het krediet. De commissie is gevraagd de raad hierop positief te adviseren.

Inleiding

Op 20 september 2016 is de centrumvisie vastgesteld waarin het Stationsgebied benoemd is als een gebied waar vernieuwing noodzakelijk is. Op 16 november 2015 is een voorbereidingsbesluit genomen, inzake de 'koop en sloop' van het voormalig GAK-gebouw. Het pand is inmiddels door de gemeente strategisch aangekocht, waarmee de regie van de herinrichting van het gebied volledig in handen van de gemeente is gekomen. In 2017 en 2018 vindt de verdere besluitvorming over de herontwikkeling van dit gebied in een aantal stappen plaats (stedenbouwkundig plan, krediet, bestemmingsplan, financiën e.d.).

Foto: voormalig GAK gebouw



Doel/Probleemstelling

Het doel is om de sloop van het voormalig GAK-gebouw in het 1^e kwartaal van 2018 te starten en de vrijkomende ruimte voor te bereiden op de herinrichting van het stationsgebied, zodat niet in een later stadium het te slopen gebouw een belemmering vormt.

Tijdens de sloop van het GAK-gebouw kan blijken dat het dak van de parkeergarage (oftewel de vloer van het GAK-gebouw) onvoldoende kwaliteit heeft voor het nader te bepalen beoogde gebruik. Maatregelen zijn dan nodig om dit gebruik alsnog mogelijk te maken, of de kelder alsnog te slopen. Voor het slopen van de kelder en opvullen van deze ruimte is (indien nodig) in de kredietaanvraag ruimte opgenomen.

Redenen om het pand nu te slopen zijn:

- De ruimte kan nu worden vrijgemaakt voor herontwikkeling
- Het Flora-en faunaonderzoek (zie hieronder) is reden snel te handelen
- Een latere start sloop in het 4^e kwartaal van 2018 botst naar alle waarschijnlijkheid met de uitvoering van HOV in 't Gooi, waardoor de sloop van het GAK gebouw vertraagt;
- Wachten tot 2019 zal belemmerend zijn voor de uitvoering van HOV en herontwikkeling van het stationsgebied.
- De huidige onderhoudskosten komen te vervallen
- De veiligheid kan worden verbeterd: plekken waar hangjongeren en zwervers nu samenkomen worden met de sloop verwijderd
- De ruimte die nu (grotendeels) ongebruikt is, kan na sloop (tijdelijk) in gebruik worden genomen (zie hierna onder Tijdelijke Herinrichting)

Flora- en faunaonderzoek

Er is in 2016 een onderzoek naar de flora en fauna in de parkeerkelder onder het GAK-gebouw gedaan. Dit onderzoek is nog geldig. Er is in minimale vorm beschermde flora en fauna in de kelder aanwezig, te weten vleermuizen en beschermde planten. Het is desondanks mogelijk om in het eerste kwartaal van 2018 met de sloop te starten. Indien niet in het 1^e kwartaal van 2018 tot sloop zal worden overgegaan, is de eerstvolgende mogelijkheid in het 4^e kwartaal van 2018. Dat belemmert de uitvoering van het HOV-project.

Milieuwet- en regelgeving staan verwijdering van flora en fauna in het 2^e en/of 3^e kwartaal niet toe. De beschermde populaties ontwikkelen zich in de loop der tijd. Daarin schuilt in dit verband een risico. Bij sloop in het eerste kwartaal van 2018 is de populatie nog zo beperkt ontwikkeld, dat sloop van het gebouw binnen de milieuwetgeving mogelijk is.

Kelder

Onder en naast het GAK-gebouw bevindt zich een parkeerkelder, die indien mogelijk (voorlopig) behouden blijft. Dit heeft de volgende redenen:

- De contouren van de kelder zijn groter dan de contouren van het GAK-gebouw zelf. De kelder steekt voor een deel onder het huidige busstation door. Dat betekent dat bij een sloop van de kelder, het busstation tijdelijk moet worden verplaatst of aangepast met alle functionele en financiële consequenties van dien;
- Sloop van de kelder betekent dat het achtergebleven gat moet worden opgevuld. Dit kost geld, en de opvulling zal (deels) weer moeten worden verwijderd ingeval voor de herontwikkeling van het stationsgebied een nieuwe parkeergarage moet worden gebouwd;
- Het maken van de kosten voor verwijdering van de kelder waarvoor in de begroting voor de sloop wel rekening mee is gehouden is in de huidige fase onzeker. Dit zal niet eerder dan tijdens of direct na afronding van de sloopwerkzaamheden duidelijk worden;
- De consequentie van het behoud van de kelder is dat er maatregelen moeten worden getroffen om het dak van de kelder (de vloer van het gebouw) te handhaven. Hiervoor is budget gereserveerd. De precieze maatregelen zijn met name afhankelijk van het gewenste tijdelijke gebruik van de locatie;

Tijdelijke herinrichting

Nadat de sloop van het gebouw is afgerond, leent de vrij te maken ruimte zich voor de volgende opties:

1. Tijdelijke herinrichting van de vrijgekomen ruimte op maaiveld. Voorbeelden van een (tijdelijke) inrichting op het niveau van maaiveld zijn:
 - Een vijver en/of park
 - Marktkramen (rommelmarkt, horecakramen, e.d.)
 - Ruimte voor kermisattracties
 - 'Hilversum aan Zee' (naar voorbeeld van het concept 'Amersfoort aan Zee')
 - Een tijdelijke studio (als verlengstuk van het Mediapark)
 - Een parkeer ruimte voor motorvoertuigen en/of fietsenstalling
2. Indien na de sloop blijkt dat de kelder wel behouden kan blijven, kan deze op meerdere manieren worden ingezet. Voorbeelden om de kelder te gebruiken (mogelijk in combinatie met bovengenoemde voorbeelden) zijn:
 - Een parkeerkelder voor fietsen en/of motorvoertuigen
 - Een waterbassin (opslag voor riool- of regenwater)

Er wordt parallel aan het traject tot sloop een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden. Bovenstaande voorbeelden zullen meegenomen worden in deze verkenning. Nadat de verkenning is afgerond zal een apart voorstel worden ingediend voor een (tijdelijke) ingebruikname van de vrijgekomen ruimte.

Argumenten

- 1.1 De sloop is de eerste te nemen stap in de herinrichting van het stationsgebied;
- 1.2 De onderhoudskosten van het gebouw in de huidige staat komen te vervallen;
- 1.3 In de parkeerkelder onder het gebouw bevindt zich flora en fauna. Een sloop in het eerste kwartaal van 2018 levert de minste risico's voor flora en fauna op;
- 1.4 Sloop op zo kort mogelijke termijn heeft geleid op de planning van de overige activiteiten in het gebied (HOV, Stationsgebied) sterk de voorkeur.

Kanttekeningen

- 1.1 De werkzaamheden zullen voor overlast zorgen bij omwonenden en omringende bedrijven. Er wordt hierover tijdig gecommuniceerd en een maatregelenpakket worden opgesteld om de overlast te beperken. Denk hierbij aan venstertijden voor aan- en afvoer van sloopmateriaal en puin;
- 1.2 Afhankelijk van de keuze voor de tijdelijke inrichting, zullen er kosten voor de (tijdelijke) inrichting en/ of (tijdelijk) beheer moeten worden gemaakt. De hoogte van deze kosten hangt af van de keuze voor de (tijdelijke) inrichting van de vrij te maken ruimte. De mogelijkheden worden verkend en in een apart voorstel aan u voorgelegd;
- 1.3 In het gebouw is op basis van een antikraakregeling een kleine groep huurders aanwezig. De overeenkomst met deze huurders bevat een opzegtermijn van een maand en zal worden opgezegd indien wordt ingestemd met de voorgestelde sloop.

Financiën

Er is een kredietaanvraag voor de sloop van het GAK gebouw gedaan. Dit voorstel wordt in de commissie van 23 november en de raad van 6 december 2017 behandeld. Een positief besluit tot het vrijgeven van het krediet door de gemeenteraad is een absolute voorwaarde voor doorgang van de sloop.

Uitvoering

Indien de raad het krediet vrijgeeft zal nog in 2017

- Een vergunning worden aangevraagd
- Een communicatieplan worden opgesteld zodat omwonenden en omringende bedrijven worden geïnformeerd
- Een aanbesteding voor de opdracht tot sloop worden uitgeschreven

en in 2018

- een start gemaakt worden met de sloopwerkzaamheden
- een scenario voor inrichting en (tijdelijk) gebruik de kelder en maaiveld worden uitgewerkt en aan u worden voorgelegd.

Bijlage(n)

Geen