

Datum

31 mei 2022

Onderwerp

Raadhuislaan Zuid; Zuiderstrandtheater

Wat adviseert het college te besluiten?

- 1. In te stemmen met de levering van het Zuiderstrandtheater t.b.v. nieuwbouw voor De Lievekamp;*
- 2. Een voorbereidingskrediet voor de komende fase van het project ter beschikking te stellen van € 1.173.000;*
- 3. Het voorbereidingskrediet voor € 423.000 te dekken uit de IVB reserve (reserve Integraal Voorzieningen Beleid) en voor het restant (€ 750.000,-) uit de algemene reserve.*

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 24 maart 2021 is er een intentieovereenkomst getekend tussen theater De Lievekamp, Lister Buildings en Gemeente Oss met als doel het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar een duurzame en gezamenlijke gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid. Een gebiedsontwikkeling die qua programma past bij de 100.000-inwoner gemeente die Oss wil zijn en qua duurzaamheid past bij de Global Goals waar de gemeente zich voor inzet. De ambities omvatten;

- een nieuwe groene culturele voorziening voor theater De Lievekamp en Muzelinck Centrum voor de Kunsten;
- een programma voor groen wonen, groen werken en groen verblijven in een stedelijk woongebied;
- en dit alles duurzaam/circulair, met biodiversiteit en klimaat adaptief gebouwd.

Op 30 september 2021 is er door de gemeenteraad in de gecombineerde

commissievergadering Ruimte en Sociaal Bestuurlijk gesproken over de opinienota Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid. In deze commissievergadering is de ruimtelijke verkenning met de gemeenteraad besproken. Deze had veel draagvlak. Het projectteam is daarna verder gegaan met de financiële component van het haalbaarheidsonderzoek.

Unieke kans voor een circulaire ontwikkeling

Eind vorig jaar werden Lister Buildings, De Lievekamp en gemeente Oss gewezen op het feit dat de gemeente Den Haag een tender heeft uitgeschreven voor de verkoop, demontage en hergebruik van het Zuiderstrandtheater in Scheveningen. Uit een eerste inschatting bleek dat de footprint van de grote zaal van het huidige Zuiderstrandtheater behoorlijk overeenkomt met de footprint van de grote zaal uit het positioneringsonderzoek van theater De Lievekamp. Uiteraard zijn er aanpassingen nodig maar de basis lijkt te passen. Cepezed Projects en Lagemaat Sloopwerken hebben zich, na overleg met De Lievekamp, Lister Buildings en de Gemeente Oss, ingeschreven voor de tender om deze unieke kans niet zonder onderzoek voorbij te laten gaan. Bij deze inschrijving is ook een plan van aanpak ingediend. Met het remontageplan in het plan van aanpak wordt onderbouwd hoe tenminste 72% van de materialen uit het Zuiderstrandtheater meegenomen kunnen worden in de herbouw van het nieuw te ontwikkelen theater in de gemeente Oss.

De fijne akoestiek, vorm en schaal van het Zuiderstrandtheater vormen een bruikbare basis welke overgenomen kan worden in het (ver)nieuw(d)e theater. De tender is door de gemeente Den Haag voorlopig gegund aan Cepezed/Lagemaat. Dit biedt twee unieke kansen:

- De mogelijkheid om optimaal vorm te geven aan de gezamenlijke duurzaamheidsambitie. Het doel van de samenwerking is om een circulaire en CO2 besparende nieuwbouw te ontwikkelen voor De Lievekamp en Muzelinck. Waarmee de gemeente Oss laat zien dat we onze rol en ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit serieus nemen.
- De kwaliteit van het Zuiderstrandtheater is (veel) hoger dan waar we nu van uitgaan in het haalbaarheidsonderzoek; dat geldt voor de akoestiek als ook voor de theater(zaal)beleving.

Lister Buildings heeft aangegeven op dit moment geen partij te kunnen zijn in de aankoop van het Zuiderstrandtheater. Lister zoekt financiële zekerheden die op dit moment in deze fase nog niet te geven zijn. Daarom treden De Lievekamp en gemeente Oss rechtstreeks in contact met de partijen van de inschrijving en gunning, te weten Cepezed en Lagemaat. Voor het woonprogramma in het masterplan heeft dit geen gevolgen. We blijven gezamenlijk met Lister Buildings, De Lievekamp en gemeente Oss de scenario's in de gebiedsontwikkeling verder uitwerken.

Welk resultaat willen we bereiken?

Duurzaamheid vraagt om ver vooruit te kijken. Maar ook om nu te handelen. Met de gebiedsontwikkeling aan de Raadhuislaan Zuid kunnen we invulling geven aan:

- een circulaire economie;
- duurzame energie en CO2-reductie;
- klimaatadaptatie en groen;
- een goed en aantrekkelijk cultureel voorzieningenniveau;
- een nieuw stedelijk woon- en werkmilieu. Met daarbij kansen op het gebied van klimaat, energie en groene omgeving.

Het inpassen van het Zuiderstrandtheater in deze gebiedsontwikkeling kan op alle bovengenoemde punten een bijdrage leveren.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het hergebruik van het Zuiderstrandtheater past in de duurzaamheidsambities van de gemeente die ook opgenomen zijn in de intentieovereenkomst van 24 maart 2021*

In bedoelde intentieovereenkomst spreken we de ambitie uit om te werken aan een nieuwe groene culturele voorziening voor theater De Lievekamp en Muzelinck Centrum voor de Kunsten, een programma voor groen wonen, groen werken en groen verblijven in een stedelijk woongebied en dit alles duurzaam/circulair, met biodiversiteit en klimaatadaptief gebouwd. Het hergebruik van het Zuiderstrandtheater sluit naadloos aan bij deze ambities.

1.2 Het Zuiderstrandtheater past in de gewenste maatvoering van de grote zaal voor De Lievekamp

Een nieuw theater is in de gebiedsontwikkeling een belangrijke pijler. In 2018 vierde De Lievekamp haar 50-jarige jubileum. Het huidige gebouw is gedateerd en de onderhoudskosten stijgen ieder jaar. Nu is er het moment en de kans om met een nieuw complex concreet vorm te geven aan de gewenste toekomstige rol, zoals ook in het positioneringsonderzoek (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2021) is beschreven. Het positioneringsonderzoek geeft aan dat voor de toekomst 'Theater van de Stad' als leidend principe zal worden gehanteerd. Een Theater van de Stad dat voldoet aan hedendaagse en toekomstige eisen en dat past bij de ambities van de doorontwikkeling van de stad als totaal. Het is een theater dat zowel ingericht is om een maatschappelijke rol te vervullen als (inter)nationale optredens te ontvangen. In een multifunctioneel, efficiënt en duurzaam gebouw waar ook het Centrum voor de Kunsten Muzelinck is gevestigd. Waardoor de

verbinding tussen het amateur en het professionele cultuurveld beter gefaciliteerd wordt dan in de huidige situatie. De realisatie van een nieuw gebouw is bij uitstek ook een kans om grote verduurzamingsstappen te maken.

Het positioneringsonderzoek is verder uitgewerkt in een Programma van Wensen welke in samenwerking met De Lievekamp en Muzelinck tot stand is gekomen. Dit programma van wensen is een intern werkdocument om naast de ruimtebehoefte ook de gewenste relaties binnen het gebouw duidelijk te krijgen. Cepezed heeft een eerste schetsontwerp gemaakt t.b.v. de grote zaal voor De Lievekamp op basis van dit programma van wensen. De configuratie van Zuiderstrandtheater met foyer, tribune, toneeltoren en backstage is met beperkte ingrepen in te zetten voor de nieuwe configuratie van Theater De Lievekamp. De grote zaal van het Zuiderstrandtheater past vrijwel één op één op de gewenste maatvoering van de grote zaal voor De Lievekamp.

Er kunnen 1000 stoelen in het Zuiderstrandtheater. Het positioneringsplan gaat uit van 800 stoelen voor De Lievekamp. Door de opstelling van de grote zaal voor De Lievekamp kunnen er rond de 930 stoelen worden teruggeplaatst. De plaatsing van 1000 stoelen is geen ambitie op zich. Door De Lievekamp is de voorkeur uitgesproken om in de toekomst de extra ruimte in te kunnen zetten voor mindervalide bezoekers. Dit om de theaterbeleving voor deze bezoekers te verbeteren. Door de ruimere opzet van het Zuiderstrandtheater zou deze wens mogelijk kunnen worden.

1.3 Het Zuiderstrandtheater levert mogelijk ook nog op andere gebieden kansen

Zowel de gemeente Oss als theater De Lievekamp zien meerwaarde in het hergebruiken van het Zuiderstrandtheater ten behoeve van een mogelijke nieuwbouw voor De Lievekamp. Naast het feit dat het volledig voldoet aan de circulaire ambities van de gebiedsontwikkeling is het een fijn theater, met een goede schaal en een uitstekende akoestiek. Het Zuiderstrandtheater is een kwalitatief hoogwaardig theater. Verder biedt het mogelijk ook financiële kansen. Zowel in de reductie van het materiaalgebruik als de slimme inrichting van het bouwproces zou het een besparing kunnen opleveren in materiaal- en arbeidskosten. Daarnaast biedt een dergelijke circulaire bouw mogelijk extra toegang tot (duurzaamheids) subsidies.

Afgelopen periode heeft er een verkennende studie plaatsgevonden naar het circulair gebruik van (delen van) het Zuiderstrandtheater ten behoeve van het te realiseren (ver)nieuw(de) theater De Lievekamp. De primaire innovatie binnen dit project bestaat uit het op grote schaal 1-op-1 hergebruiken van het Zuiderstrandtheater. Hierdoor is het mogelijk om constructieve waarde en overige eigenschappen van bestaande materialisatie geheel te behouden.

Materialen die vooraf minder 1-op-1 bruikbaar lijken, zoals kalkzandsteenwanden, installatieonderdelen, houten aftimmeringen en dakbedekking zijn inzichtelijk gemaakt en hiervoor is een andere hoogwaardige afzet/recycling of doellocatie bepaald. Oorzaken dat de herinzet niet mogelijk is, kunnen zijn dat de levensduur van het materiaal hier aanleiding toe geeft, tijdsduur te lang is om het materiaal gereed te maken om het te remonteren, het teveel CO2 uitstoot veroorzaakt en/of te hoge kosten met zich meebrengt om het te hergebruiken in dit project.

Binnen het planteam zijn voldoende doelprojecten beschikbaar waarin alternatieve hoogwaardige afzet en/ of hoogwaardige recycling van materialen mogelijk is. Daarnaast kunnen materialen aangeboden worden aan stakeholders, marktplaats initiatieven zoals Insert, Stadsmijn Achterhoek en MatchingMaterials. Reststromen beton en cementdekvloeren (bijv. zaag-afval) worden hoogwaardig verwerkt tot nieuw circulair beton. Hierdoor komt het hergebruik percentage hoger uit dan 75%.

Door het toepassen van een 1-op-1 Zuiderstrandtheater wordt een CO2 besparende nieuwbouw gerealiseerd waarbij de nieuwbouw wordt aangevuld met duurzame/ biobased en circulaire materialen, eventueel aangevuld vanuit donorpanden uit Oss.

Bij het bepalen van beschikbare secundaire materialen in Oss is hetzelfde projectteam betrokken. Dit projectteam zal tijdens de uitvoeringsfase de haalbaarheid toetsen of materialen waarvan een tekort bestaat voor de nieuwbouw van Theater De Lievekamp, aangevuld kunnen worden vanuit donorpanden uit Oss. Dit geldt in eerste instantie voor het huidige gebouw voor de Lievekamp en Muzelinck, maar kan ook andere te slopen of te verwijderen gebouwen in Oss betreffen (zoals het tegenoverliggende Belastingkantoor). Voor de te slopen gebouwen in Oss (Lievekamp en Muzelinck) hebben we een materiaaloverzicht opgesteld. Hiermee ontstaat een uitgebreide basis van secundaire materialen (vanuit beschikbare donorgebouwen) waarmee het Theater De Lievekamp gerealiseerd kan worden.

Toepassing van houten wanden en remontabel aangebrachte elementen biedt kansen tot hergebruik en daarmee behoud van restwaarde. Het verkregen overige donormateriaal vertegenwoordigt tevens een financiële restwaarde. Dit alles heeft een positieve invloed op de bouwexploitatie.

Daarnaast willen we het nieuwe theater ook zo maken dat de gebruikte materialen later weer volledig te hergebruiken zijn. Als het gebouw dan later weer aan renovatie toe is, dan hoeft het niet gesloopt te worden (met reststromen als gevolg) en is het een blijvend materiaaldepot.

1.4 De aanbestedingsprocedure van de gemeente Den Haag kent een deadline

Waarom ligt dit raadbesluit nu voor? De voorwaarden van de gemeente Den Haag in het kader van de aanbesteding behelzen onder andere dat het Zuiderstrandtheater daadwerkelijk verplaatst en hergebruikt gaat worden en dat daartoe een overeenkomst is gesloten. Als deadline voor definitieve gunning van het Zuiderstrandtheater aan Cepezed/Lagemaat is de datum van 1 augustus 2022 gesteld. Om deze deadline te halen is een besluit van de gemeenteraad nodig in juli 2022. Daarna kan het college van B&W een besluit nemen over het aangaan van de overeenkomst met Cepezed/Lagemaat en De Lievekamp. De deadline hangt samen met onder meer een contractuele verplichting van de gemeente Den Haag om de grond waar het Zuiderstrandtheater op staat als braakliggend terrein, uiterlijk op 31 december 2022, op te leveren aan een derde.

1.5 Inpassing van het Zuiderstrandtheater lijkt mogelijk op verschillende plekken binnen het plangebied Raadhuislaan Zuid

Omdat we nu nog geen keuze kunnen maken betreffende het ruimtelijk meest wenselijk scenario incl. de financiële paragraaf is besloten om naast het scenario uit het Masterplan ook te verkennen of ontwikkeling op de eigen locatie van De Lievekamp en Muzelinck mogelijk is. Het ruimtelijk masterplan, welke op 30 september 2021 in de commissie is besproken, voorziet in een grondruil met Raadhuislaan 4 t.b.v. de nieuwbouw voor De Lievekamp en Muzelinck. Op deze manier kan De Lievekamp volledig in gebruik blijven tot het moment dat het nieuwe theater opgeleverd is. Dit scenario is nog steeds aantrekkelijk. Toch is het belangrijk om niet te afhankelijk te zijn van één locatie. Naast het scenario van grondruil uit het Masterplan is daarom ook verkend of ontwikkeling op de eigen locatie van De Lievekamp mogelijk is. Bij ontwikkeling op eigen locatie vindt de realisatie plaats in fases. Fase 1 betreft de sloop van de huidige bibliotheek. Op deze locatie kan de grote zaal worden geprojecteerd. Deze wordt dan eerst volledig gerealiseerd (incl. foyer en tijdelijke voorziening voor de horecafunctie). Daarna wordt het deel tussen de bibliotheek en de Muzelinck gesloopt en opnieuw opgebouwd. Het deel waar nu de Muzelinck gesitueerd is wordt als laatste gesloopt. Deze locatie blijft dan vrij voor herontwikkeling voor woningbouw (zie voor een toelichting het schuifplan in bijlage 1).

De locatie Raadhuislaan 4 kan in dit scenario een zelfstandige procedure volgen binnen de gebiedsontwikkeling. Op deze locatie samen met het huidige parkeerterrein voor het gemeentehuis kan woningbouw, in combinatie met zorgfuncties en kantoren (conform het ruimtelijk Masterplan) gerealiseerd worden. Er kan zo onafhankelijk in tijd van elkaar ontwikkeld worden.

Een mogelijk ander scenario betreft het hergebruik van het Zuiderstrandtheater t.b.v. de grote zaal van De Lievekamp, met aansluitend grondige renovatie/verbouw van de 'oudbouw' van De Lievekamp/Muzelinck.

Een keuze voor de locatie en daar bijbehorend scenario is nog niet gemaakt, dit volgt o.a. uit het financiële haalbaarheidsonderzoek welke te zijner tijd nog separaat wordt voorgelegd aan het college van B&W en de gemeenteraad.

Uit de gedane verkenning blijkt dat in elk scenario de inpassing van het Zuiderstrandtheater als basis voor de grote zaal van theater De Lievekamp in principe mogelijk blijft.

1.6 Oss als landelijk voorbeeld

Indien het Zuiderstrandtheater kan dienen als donor voor het nieuwe circulaire theater De Lievekamp geldt dit niet alleen als landelijk circulair voorbeeld, maar ook maakt het mogelijk dat het theater kan blijven functioneren terwijl het nieuwe circulaire theater wordt gerealiseerd. Tijdens dit algehele proces heeft het project een centrale doelstelling in het verder brengen en uitdragen van circulariteit en dient het project als een permanent verzamelcentrum van kennis, kunde en concrete toepassingen van circulaire principes.

2.1 Noodzakelijk budget

Om invulling te geven aan- en inzicht te geven in de volgende fase van het project is het noodzakelijk de beschikking te hebben over een voorbereidingskrediet. Dit is nader uitgewerkt in de financiële paragraaf.

3.1 Dekking plankosten

Op moment van schrijven is onzeker hoe het proces van herbouwen verloopt. Als de herbouw van het Zuiderstrandtheater onverhoopt niet doorgaat dienen de tot dan toe gemaakte kosten in één keer te worden afgeboekt. Daarom doen we in de financiële paragraaf een voorstel het gevraagde voorbereidingskrediet eenmalig te kunnen afdekken uit de reserves.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Mogelijkheden beëindigen project

Het risico bestaat dat de fase welke volgt na de gunning van het Zuiderstrandtheater aan Cepezed/Lagemaat niet leidt tot een realisatieovereenkomst voor de nieuwbouw/remontage van het Zuiderstrandtheater t.b.v. de Lievekamp. Ook is het mogelijk dat het project tussentijds moet worden beëindigd. Bijvoorbeeld omdat de gemeente het krediet niet rond

krijgt of omdat de planologische procedure niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wanneer blijkt dat herbouw van het Zuiderstrandtheater t.b.v. De Lievekamp om wat voor reden dan ook niet mogelijk is, vervalt de mogelijkheid om het theater echt circulair te realiseren. Het eigendom van de materialen van het Zuiderstrandtheater blijft in dat geval bij Cepezed/Lagemaat. Hieraan zijn voor de betrokken partijen financiële risico's verbonden. Voor de gemeente Oss wordt dit risico geraamd op maximaal € 1,7 miljoen (zie bijlage 2).

1.2 Crisis bepaling

Iedereen is zich ervan bewust dat er een militair conflict is in Oost-Europa. We weten niet hoe het conflict zich zal ontwikkelen, en welke gevolgen dat heeft. Te denken valt aan schaarste van voor het werk relevante grondstoffen, (half) fabricaten en (bouw) materialen en de daarmee samenhangende leveringsproblemen en prijsstijgingen.

Een mogelijk gevolg zou kunnen zijn dat de planning van remontage uitloopt i.v.m. niet of slechte verkrijgbaarheid van materieel en materialen of dat er extra kosten doorberekend worden als gevolg van prijsstijgingen welke op dit moment nog niet voorzien zijn. Echter door het Zuiderstrandtheater is er al 72% van de materialen in bezit. Dit verkleint dus het risico in vergelijking met volledige nieuwbouw zonder toepassing van het Zuiderstrandtheater.

1.3 Transparante vrijwillige aankondiging

Op grond van artikel 2.32, lid 1, sub b, onder 1 van de Aanbestedingswet 2012 kunnen we een 'onderhandelingsprocedure zonder aankondiging' toepassen. Vanuit het oogpunt van volledige transparantie heeft de gemeente Oss echter door middel van een aankondiging via TenderNet de markt op de hoogte gesteld van het voornemen van de gemeente Oss en De Lievekamp om in onderhandeling te treden met Cepezed/Lagemaat voor het sluiten van een overeenkomst over de verkrijging van (delen van) het Zuiderstrandtheater en de inpassing daarvan in een deel van het gebied binnen Raadhuislaan Zuid. Deze aankondiging is openbaar. We hebben geen bezwaren ontvangen op de openbare aankondiging. We kunnen daarom afspraken maken met Cepezed/Lagemaat. Mede naar aanleiding van het Didam-arrest (uitspraak van de Hoge Raad van 26 november 2021) is de keuze voor de vrijwillige aankondiging gemaakt. De gemeente is niet meer vrij om één-op-één zaken te doen. Hieruit volgt ook dat indien en voor zover een grondruiling of andere grondtransactie met De Lievekamp (of derden) nodig is ten behoeve van de ontwikkeling, gemotiveerd zal moeten worden gepubliceerd waarom hiervoor maar één gegadigde in aanmerking komt. Zodra er meer duidelijkheid is over de haalbaarheid van het plan, zal deze publicatie zo snel mogelijk plaats moeten vinden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Wanneer de gemeente Oss besluit om het Zuiderstrandtheater niet te remonteren t.b.v. De Lievekamp en het project door de gemeente tussentijds wordt beëindigd is hier voor gemeente Oss een bedrag van maximaal € 1,7 miljoen aan verbonden (zie bijlage 2). Dit is dus een risico.

Deze kosten dienen in één keer te worden gedekt in de begroting, via de Algemene Reserve. Als we het Zuiderstrandtheater niet hergebruiken voor De Lievekamp dient er – gezien de staat van het huidige Lievekamp gebouw – doorgepakt te worden op een alternatief nieuw- of verbouw scenario. Of dient er een renovatie plaats te vinden van het huidige theater De Lievekamp en Muzelinck. (zgn. scenario nul). Dit om het pand duurzamer te maken en noodzakelijk groot onderhoud te verrichten.

De huidige investeringsramingen, ook die bij verbouwen, leiden tot een verhoging van de structurele lasten. Op dit moment hebben we nog geen structurele middelen daarvoor opgenomen in de gemeentelijke begroting. Afhankelijk van de te maken keuzes leidt dit tot een verhoging van de structurele lasten. De levering van het Zuiderstrandtheater is een besluit welke veel kansen biedt, maar uiteindelijk ook financieel toekomstige lasten met zich meebrengt. Samengevat: er is door de gemeente nog geen structureel geld gereserveerd in de begroting voor de nieuw- of verbouw van De Lievekamp.

Wanneer we het ruimtelijke scenario met bijbehorende financiële paragraaf voorleggen aan het college van B&W en de gemeenteraad worden deze lasten inzichtelijk gemaakt.

Plankosten

Om een volgende fase verder uit te kunnen werken vragen we een voorbereidingskrediet aan van € 1.173.000,-. Deze bestaat uit ontwerp- en advieskosten geraamd op € 750.000,- en kosten voor projectleiding (en overige interne kosten) geraamd op € 423.000. Vanwege het vooralsnog onzekere karakter van deze investering zouden we (in een deel van de) plankosten willen voorzien. De beschikbare middelen daarvoor zijn enerzijds de Reserve De Lievekamp voor een bedrag van € 900.000 en anderzijds de algemene reserve.

De kosten voor projectleiding (en overige interne kosten) kunnen direct worden gedekt uit de reserve IVB. Deze betalen we uit de middelen verkregen voor uitvoering van de prioriteitennota.

b. Communicatie en participatie

In het haalbaarheidsonderzoek gaan we alle stakeholders en de afhankelijkheid van derden verder in kaart brengen.

In het vervolgtraject worden in ieder geval de volgende stakeholders betrokken in de analyse:

- SSCC De Lievekamp: zowel grondeigenaar als eindgebruiker, tevens samen met de gemeente opdrachtgever voor de realisatie
- Centrum voor de Kunsten Muzelinck: huidige en toekomstige medebewoner
- Buurtbewoners centrum Oss: inspraak/overlast
- Ondernemers/grondeigenaren in het plangebied Raadhuisklaan in Oss: inspraak/overlast
- Ondernemers/grondeigenaren nabij de Raadhuisklaan in Oss: inspraak/overlast
- Prorail/NS: bouwen nabij het spoor

De stakeholders gaan we betrekken door nieuwsbrieven en (digitale) bijeenkomsten te organiseren om voorstellen/ideeën op te halen en eventuele bezwaren vroegtijdig in zicht te brengen en te kunnen beperken.

In de onderzoeksfase doen we nader onderzoek naar de belangen van alle stakeholders vanaf het demonteren van het Zuiderstrandtheater tot de herbouw.

Participatie

In een volgende fase waarin de verdere uitwerking van de locatie wordt vormgegeven en de eerste voorlopige ontwerpen worden gemaakt worden de omgeving en direct belanghebbenden echt betrokken bij het project. Participatie is dan een belangrijk onderdeel. Het voorstel is dan ook om in de volgende fase van de (gebieds)ontwikkeling een communicatieteam op te richten en van daaruit de communicatie goed in te richten en te sturen. Met deze nieuwe fase in de gebiedsontwikkeling start dan ook de omgevingsparticipatie.

In de Opiniecommissie Ruimte, waar de ontwikkeling Raadhuisklaan Noord is behandeld, is besproken om een coördinatieteam te vormen dat actief zorgt voor afstemming tussen de verschillende projecten aan de Raadhuisklaan en de directe omgeving. Het is immers in ieders belang dat de mooie ambities voor de Raadhuisklaan verwezenlijkt worden. Maar het kan ook een tijdelijke stapeling van overlast en bouwverkeer betekenen. Inmiddels heeft het eerste coördinatieoverleg met de partijen van Raadhuisklaan Noord en Raadhuisklaan Zuid plaatsgevonden. Er zijn gezamenlijke thema's besproken welke nader onderzocht moeten worden.

c. Uitvoering en planning

Het Zuiderstrandtheater moet op 31 december 2022 gedemonteerd en verwijderd zijn van de locatie in Scheveningen. Na besluitvorming door gemeenteraad op 7 juli 2022 en vervolgens het college van B&W betreffende de overeenkomst, gaan we verder met het haalbaarheidsonderzoek. Dat wil zeggen dat we het ontwerp laten uitwerken, dat we de financiële uitwerking inclusief besluitvorming en de voorbereiding voor de planologische procedure (en de daarvoor benodigde onderzoeken) in gang zetten. De bestemming zal moeten worden aangepast aan het nieuwe ontwerp van het theater en de Muzelinck. In de volgende fasen wordt er tegelijkertijd getekend en gerekend. Het college van B&W en de gemeenteraad worden iedere twee maanden via raadsinformatiebrieven op de hoogte gesteld van de stand van zaken.

d. Overlegd met

Intern; F&C, RO, VG, M&M

Extern; partijen Raadhuislaan Noord, Lievekamp, Muzelinck, Bibliotheek, Lister Buildings

Samenvatting

We hebben op 24 maart 2021 een overeenkomst gesloten met theater De Lievekamp en met Lister Building over een mogelijke herontwikkeling van Raadhuislaan Zuid. Een belangrijk onderdeel van dit voornemen is (ver)nieuwbouw van het theater (inclusief Muzelinck). We werken aan een realistische haalbaarheidsstudie om deze plannen verder uit te werken. Tijdens deze uitwerking kwam de kans voorbij om het Zuiderstrandtheater in Den Haag te hergebruiken voor de (ver)nieuwbouw voor de Lievekamp. Na onderzoek lijkt dit prima te passen in de ambities voor de gebiedsontwikkeling en voor het nieuwe theater.

We moeten echter nu een besluit nemen of we dit Zuiderstrandtheater willen laten verwerven door Cepezed/Lagemaat t.b.v. de nieuwbouw van De Lievekamp. Dat is lastig omdat er nog geen totaalplaatje bekend is over de precieze uitwerking van Raadhuislaan Zuid/theater De Lievekamp en de daarmee samenhangende kosten voor de gemeente. Maar omdat het zo'n unieke kans is in het kader van duurzaamheid, en circulariteit en een hogere kwaliteit theaterzaal, willen we een gecalculeerd risico nemen. In het geval dat alle plannen niet doorgaan, moeten we de partij die de tender voor ons heeft gewonnen, gedeeltelijk schadeloos stellen. Hiermee is een bedrag gemoeid van maximaal € 1,7 mln en dat is dus ook het financiële risico dat we lopen.

Om de hiermee verband houdende zaken verder te kunnen uitwerken, vragen we een voorbereidingskrediet van € 1.173.000,--.