

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

Aan: de Gemeenteraad

Datum

21 december 2016

Onderwerp

Voortgang OCC (Spuikwartier)

Ons kenmerk

DSO/2016.1424

RIS296032

Contactpersoon

Arnold Groeneveld

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Ontwikkeling & Realisatie

Telefoonnummer

14070

E-mailadres

Aantal bijlagen

3

In 2014 benadrukte uw raad met een motie het belang van een positief advies van de Welstandscommissie (Welstand) op het ontwerp van het Onderwijs en Cultuur Complex (OCC). Een belangrijk signaal waarmee onderstreept werd dat aan de kwaliteit van het gebouw geen concessies gedaan mogen worden. Aan het ontwerpen en uitwerken van het gebouw heeft de bouwcombinatie Cadanz samen met architecten en adviseurs, de toekomstige gebruikers en de ambtelijke organisatie de afgelopen periode hard gewerkt. Er is nu een positief advies uitgesproken door de Welstand op 14 december 2016. Een mijlpaal in het project en een goed moment om uw raad zoals afgesproken te informeren over de stand van zaken inzake het OCC. Daarbij wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- Welstand;
- vervolgstappen;
- pluspakketten.

Welstand

Door de Welstand is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan haar onafhankelijke rol, in lijn met de motie van uw raad. Het ontwerp van de architecten Jo Coenen en Patrick Fransen is door de besprekingen met Welstand beter geworden. In een intensieve dialoog tussen het ontwerpteam van Cadanz en de gemeente, waarbij ook de instellingen nauw waren betrokken, zijn de bezwaren van Welstand weggenomen. Deels door nadere informatie te verstrekken en deels door aanpassingen in het ontwerp. Het nu voorliggende ontwerp heeft Welstand overtuigd, met het positieve advies tot gevolg:

“Het nu voorliggende aangepaste en uitgewerkte voorstel overtuigt. De commissie ziet een doordacht gebouw met een stedelijke en openbare uitstraling. Het gebouw heeft een sterk en herkenbaar eigen karakter. Tegelijkertijd is het gebouw een duidelijk onderdeel van de binnenstad, het sluitstuk van de Haagse loper en een blikvanger aan het Spuiplein.”

De drie voornaamste onderdelen van het ontwerp, waarop de afgelopen 6 weken een aanzienlijke kwaliteitsslag is gemaakt, zijn:

- gevel aan de Schedeldoekshaven;
- de entrees en de arcade;
- materialisering en detaillering.

Ten eerste is de gevel aan de Schedeldoekshaven ingevuld in lijn met de andere drie gevels, zodat de opzet van de gevels aan alle zijden gelijk is. Ook is ter plaatse de gevel van de eerste verdieping ('piano nobile') verbeterd. Tevens is een openbare entree naar het OCC toegevoegd en is een zodanige invulling van een nis aan het stadsbalkon gegeven dat er een onaantrekkelijke en sociaal onveilige situatie wordt voorkomen. Hiermee is de aansluiting van het OCC op het stadsbalkon aanzienlijk verbeterd.

Ten tweede zijn de entrees aan het Spuiplein en de Plaza en de arcade aan de Turfmarkt verbeterd. Bij de entree aan het Spuiplein is een vluchtbalkon, die rondom de entree liep, verplaatst. Hierdoor heeft die entree de volle hoogte van twee verdiepingen waardoor, naar het oordeel van Welstand, een statigheid, herkenbaarheid en leesbaarheid van het gebouw is gecreëerd voor passanten en bezoekers die past bij de "grandeur" van het gebouw. Aan de zijde van de Plaza zat de vluchtrap in de arcade, deze is verplaatst. Ook is de detaillering van de draagconstructie binnen de arcade geperfectioneerd.

Ten derde en tot slot is de detaillering en materialisering van de gevel verbeterd. De bekroning van het OCC is meer aangezet met een daklijst waarin tevens verlichting is aangebracht. De takken en twijgen in de gevel, die dienen als externe draagconstructie (exoskelet), is verfijnder gedetailleerd, met 'cannelures' rondom. Ook is aan het voorkomen van vervuiling gedacht. Met het oog daarop is de detaillering van de knooppunten, ter plaatse van de vertakkingen, aangepast. Tevens staan nu op elk van de hoeken van het gebouw kolommen, waar dat eerder voor twee hoeken het geval was. Hierdoor is het gebouw in balans gekomen.

De taak van Welstand zit er nog niet op. Welstand zal nauw betrokken blijven bij de verdere ontwikkeling van het ontwerp, met name ten aanzien van detaillering, materialisering en kleurstelling. Door Cadanz zullen mock-ups (modellen op schaal of ware grote van delen van de gevel) gemaakt worden, op basis waarvan voornoemde zaken verder uitontwikkeld worden en door Welstand beoordeeld worden. Ook zal bij de verdere uitwerking van het ontwerp van het OCC, alsmede met het ontwerp van de openbare ruimte¹, rekening worden gehouden met de aanbevelingen van Welstand.

Het was een ingewikkeld proces dat meer tijd heeft gekost dan was voorzien, maar het college is tevreden met het resultaat. Het gebouw kenmerkt zich als open, toegankelijk en alzijdig, en vormt een levendige en verbindende schakel van het centrum, waar cultuur een vanzelfsprekend onderdeel is van het dagelijks leven. Een belangrijke stap richting realisatie van dat gebouw.

Voor beelden van het herziene / voorliggende ontwerp wordt verwezen naar bijlage 1 van deze brief. Het uitgeschreven advies van Welstand is bij deze brief gevoegd (bijlage 2). Ook is het te vinden op de website van Welstand (www.denhaag.nl/welstand).

¹ Ontwerp en uitvoering van de openbare ruimte valt buiten de DBM-opdracht van Cadanz, met uitzondering van de eerste 5 meter uit de gevel van het OCC.

Vervolgstappen

Alvorens nader op de vervolgstappen in te gaan roepen wij bij uw raad in herinnering dat bij de nieuwbouw van het OCC wordt gewerkt met een Design, Build & Maintain-contract. Een dergelijk geïntegreerd contract brengt een andere rol en andere verantwoordelijkheden van de gemeente met zich mee dan gebruikelijk. De gemeente heeft duidelijke kaders gesteld ten aanzien van programma, kwaliteit en financiën. Uw raad heeft die kaders vastgesteld (RV94 RIS 276520_141028). Het is de verantwoordelijkheid van Cadanz om bij het ontwerp, de bouw en het onderhoud binnen die kaders te blijven. Dit is wezenlijk anders dan bij een reguliere contractvorm, waarbij de gemeente als opdrachtgever veel nadrukkelijker aan het stuur zit en zelf oplossingen kan bepalen. Bij het OCC is Cadanz verantwoordelijk voor de oplossingen en heeft de gemeente een monitorende rol. De door uw raad vastgestelde kaders zijn daarbij leidend. De rol van uw raad is in lijn daarmee het toetsen aan die kaders. Discussies tussen opdrachtgever (gemeente) en opdrachtnemer (Cadanz) zijn in projecten met een complexiteit van het OCC niet ongebruikelijk. In het DBM-contract is daarom voorzien in een standaardregeling voor geschillen. Conform die regeling worden geschillen tussen de gemeente en Cadanz beslecht door de Adviesraad.

Met het positieve advies van Welstand is ook de omgevingsvergunning aan Cadanz verleend. Na publicatie hiervan gaat de beroep- en bezwaartermijn in. Inmiddels zijn ook de (extra) sloopwerkzaamheden van het voormalig ministerie van Justitie binnen de reeds eerder gemelde financiële kaders (zie de commissiebrief van juni 2016, RIS 294501) afgerond en is het terrein bouwrijp opgeleverd.

Naast de aanpassingen met het oog op het verkrijgen van een positief advies van Welstand, is ook gewerkt aan het Definitief Ontwerp. Door Cadanz zijn functionele ontwerpitems inzichtelijk gemaakt. Op basis daarvan hebben de gemeente en de instellingen begin december 2016 hun input gegeven. Die input is door Cadanz verwerkt op functionele plattegronden, die op 22 december 2016 aan de gemeente en de instellingen worden verstrekt. De gemeente en de instellingen zullen de plattegronden beoordelen. Uiterlijk 13 januari 2017 is de uitkomst daarvan bekend en zal uw raad geïnformeerd worden. Bij een positief oordeel is niet alleen een vergund, maar ook een gedragen ontwerp ontstaan op basis waarvan de aan uw raad toegezegde second opinion op de exploitatie zal worden uitgevoerd. De betreffende plattegronden zullen aan uw raad worden gepresenteerd. De functionele plattegronden worden samen met de gevelbeelden "DO-ruwbouw" genoemd. Met het DO-ruwbouw staat het casco van het gebouw zodanig vast dat nadere uitwerking ongehinderd kan plaatsvinden, uiteraard binnen de kaders van het programma van eisen.

Planning

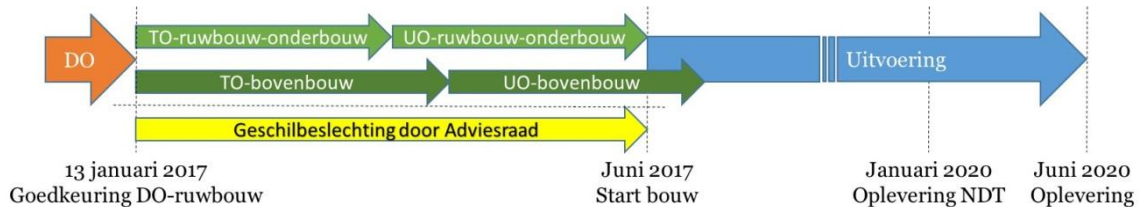
Conform de aangepaste planning van Cadanz zullen de voorbereidende bouwwerkzaamheden in februari 2017 aanvangen en zal de daadwerkelijke bouw in juni 2017 van start gaan. De oplevering is gepland in juni 2020. Dat is een jaar later dan beoogd. Deze extra tijd is nodig geweest om tot het voorliggende ontwerp te komen.

De gewijzigde planning is met alle betrokken partijen afgestemd, waaronder nadrukkelijk ook de instellingen. Partijen zijn nog met elkaar in overleg over een gefaseerde oplevering, waardoor bepaalde delen van het gebouw al eerder beschikbaar kunnen zijn. Volgen de huidige inzichten zal het NDT in januari 2020 opgeleverd worden. Om de planning (verder) te optimaliseren en maximale grip te houden zijn de volgende afspraken gemaakt:

- op 22 december 2016 worden door Cadanz definitieve functionele plattegronden aan de gemeente en de instellingen voorgelegd ter beoordeling, dit functionele ontwerp geldt als basis voor het ruwbouwwerk (DO-ruwbouw);
- de afbouw (inrichtingswerkzaamheden) wordt direct verwerkt in het Technisch Ontwerp (TO);

- het TO en Uitvoeringsontwerp (UO) worden gesplitst, waarbij het ontwerp van de ruwbouw van de onderbouw (fundering en kelders) voorop loopt, zodat de tijdige start van de uitvoering is gewaarborgd.

Alle bovenstaand omschreven vervolgstappen zijn als volgt in een tijdlijn weer te geven, waarbij in de volgende paragraaf nader in wordt gegaan op de geschilbeslechting.



Financiën

Tussen de gemeente en Cadanz spelen enkele discussies met betrekking tot (onder meer) financiën. Die discussies worden beslecht door de Adviesraad, conform de eerder genoemde standaardregeling. Het streven van partijen is om de geschillen voor start bouw (juni 2017) te beslechten. Op die manier wordt voorkomen dat discussies de planning ophouden en leiden tot vertraging.

Het langer doorexpluiten van het Koninklijk Conservatorium (KC) aan de Juliana van Stolberglaan leidt niet tot meerkosten voor het KC. Ook het doorexpluiten van de tijdelijke huisvesting voor het Residentie Orkest aan de Meppelweg, het NDT aan de Schedeldoekshaven en het DMC aan de Hellingweg leidt niet tot meerkosten voor de betreffende instellingen. De kapitaallasten van het Zuiderstrandtheater zijn reeds gedekt, evenals de huur die nodig is om de exploitatie te dekken. Deze situatie verandert niet bij een jaar langer doorexpluiten van het theater. Er loopt overigens op dit moment al een onderzoek naar nieuwe functies voor het Zuiderstrandtheater. Daarin worden de financiële consequenties voor de grondexploitatie Scheveningen Haven inzichtelijk gemaakt.

Uitgangspunt is dat de genoemde ontwikkelingen budgetneutraal opgevangen kunnen worden. Bij de jaarrekening 2016 zal uw raad ook middels de gebruikelijke GRIP-rapportages nader over de financiële stand van zaken worden geïnformeerd.

Pluspakketten

Op 23 november 2016 zijn in de vergadering van de commissie Ruimte vragen over pluspakketten gesteld. Naar aanleiding daarvan informeren wij uw raad daar hierbij nader over.

In de aanbesteding zijn 26 pluspakketten benoemd, elk met een forfaitaire waarde ten behoeve van de waardering in de aanbesteding. Door Cadanz zijn 10 van die 26 pluspakketten aangeboden. In de (vertrouwelijk) bijlage 3 zijn de door Cadanz opgenomen pluspakketten benoemd, inclusief de stand van zaken. Kort gezegd volgt uit de (vertrouwelijke) bijlage dat alle aangeboden pluspakketten in het ontwerp zijn opgenomen of nog verwerkt zullen worden.

Tot slot

De extra tijd die geboden is heeft geleid tot een verbeterd ontwerp met een positief welstandsadvies. Een hoogwaardig en functioneel volwaardig gebouw conform het programma van eisen en de vastgestelde budgettaire kaders, blijft het uitgangspunt voor de gemeente. Dit vereist een zorgvuldig proces van alle partijen. Wij zullen u via kwartaalrapportages blijven informeren over de voortgang.

