

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 81 11/ Jelle Dijkstra/ Claudia Boon
Onderwerp (Kantoor)ontwikkeling Europapark



De leden van de raad van de gemeente
Groningen

Datum - 8 OKT 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.2047026

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Onlangs hebben we u geïnformeerd over de uitkomsten van het kantorenmarktonderzoek 2008. Daarin hebben we enerzijds onze zorgen uitgesproken over de gevolgen van de economische achteruitgang, maar anderzijds aangegeven dat we nog steeds kansen zien voor een groei van de kantorenmarkt. Daarbij moet de aandacht zich richten op het beter afstemmen van vraag en aanbod. Vooruitlopend op de aangekondigde herziening van het kantorenbeleid (2010) willen we u met deze brief informeren over de lopende ontwikkelingen in het Europapark. Daarbij gaan we specifiek in op ontwikkelingen met het zogenaamde K4-gebied (tussen Menzis en Euroborg) en de wijze waarop we het aantrekkelijker willen maken voor belangstellenden om hier kantoren te bouwen.

Daarnaast gaan we in op de wijze waarop we het Helperpark verder willen ontwikkelen. We willen daarbij de komende maanden bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) plus belangstellende partijen die in het gebied willen investeren, meenemen in het toekomstbeeld voor Helperpark. Hierdoor willen we commitment kweken onder marktpartijen en meer grip krijgen op de vraag van de consument (zowel bewoners als ondernemers als eindgebruiker). Dit inzicht is vervolgens de basis voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van de zogenaamde Waterparkvariant.

Geschiedenis

Met uw besluit tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan Europapark heeft u tevens gekozen om binnen het Europapark de grootste kantorenlocatie van Noord-Nederland te realiseren. Het stedenbouwkundig plan kent vier kwadranten, waarbij in elk kwadrant een groter of kleiner kantoorprogramma wordt gerealiseerd tot in totaal 200.000 m² BVO.

Met Menzis als voorloper zijn de afgelopen jaren tientallen duizenden vierkante meters kantoren ingevuld. We noemen daarbij de herontwikkeling van de Helpmancentrale tot Mediacentrale, de herontwikkeling van het naastgelegen administratiekantoor, de realisering van Euroborg Offices in het stadion en de

gebouwen langs de Europaweg, waarvan Aksos accountants en Bos Incasso binnenkort hun deuren openen. Daarnaast starten we binnenkort met het ontwerp voor de nieuwbouw van de Dienst SoZaWe en verwachten we op korte termijn het definitieve besluit van het Alfa College tot realisering van zijn bestuursgebouw naast de Euroborg. Tot slot wordt met de tweede fase van het multifunctionele complex Frontier binnenkort ook in De Linie kantoorprogramma aan het Europapark toegevoegd.

En als we dan iets verder kijken richting Kempkensberg met de nieuwbouw van de Rijksgebouwendienst kunnen we constateren dat de dynamo Europapark/Kempkensberg de komende jaren vol staat van bouwactiviteiten die onze ambities op het gebied van economische activiteit representeren.

K4

Met uw besluit tot de bouw van Station Europapark verwachten we tevens een aanjager voor extra economische activiteiten in deze omgeving te hebben gecreëerd. Verderop in deze brief zullen we specifiek ingaan op de manier waarop we de omgeving van het station (Helperpark) denken te gaan ontwikkelen.

Vanzelfsprekend hebben we ook zorgen over de gevolgen van de economische crisis voor het Europapark. Uit de kantorenmonitor spreekt minder investeringsbereidheid, waarmee er direct effecten op ons uitgiftetempo kunnen ontstaan. Voor een deel van de kantoorontwikkeling van het Europapark zijn we in 2004 in zee gegaan met een groep ontwikkelaars, de K4. We hebben destijds een overeenkomst gesloten die liep tot september dit jaar om het gebied tussen de Euroborg en Menzis te ontwikkelen.

Met het zicht op het aflopen van de overeenkomst hebben we met de K4 gesproken over de samenwerking. Daarbij hebben we gezamenlijk de conclusie getrokken dat de afspraken die we destijds hebben gemaakt, niet hebben geleid tot een extra snelle ontwikkeling van dit deelgebied. Tot een aantal jaren geleden gaven met name beleggers (pensioenfondsen etc.) opdracht tot de bouw van kantoren. De gekozen constructie speelde daar op in: een belegger vindt in K4 een sterke partner op het gebied van ontwikkeling en bouw. Echter, de markt is gewijzigd en beleggers blijken steeds minder actief als opdrachtgever. De huidige opdrachtgevers zijn de zogenaamde zelfbouwers: opdrachtgever en eindgebruiker tegelijk. Deze zelfbouwers werken het liefst samen met hun eigen ontwikkelaar en aannemer en dus niet met een ontwikkelcombinatie als K4.

Effect hiervan was dat er door de jaren heen weliswaar veel belangstelling was voor het Europapark, maar dat het te weinig tot grondverkoop kwam. Dit werkte negatief voor zowel gemeente als K4, waarbij K4 in de huidige tijd nog extra last heeft van de financiële afspraken die gemeente en K4 hadden gemaakt: K4 garandeert de gemeente een vast bedrag per jaar als ondergrens, ook als er minder grond zou worden verkocht. Deze liquide middelen kunnen ontwikkelaars in deze periode feitelijk niet missen.

Voor meer informatie over het beëindigen van de samenwerking verwijzen we u naar onze brief aan de K4 waarin de laatste afspraken zijn vastgelegd. Deze ligt vertrouwelijk ter inzage in de visietrommel.

Met deze ontwikkeling ontstaan nieuwe kansen voor het Europapark. Nu we als gemeente weer zelf de verkoop ter hand nemen, kunnen we genoemde zelfbouwers beter bedienen. We zijn goedkoper (want er zit geen ontwikkelaar meer tussen) en we bieden vrijheid in de keus van aannemer. De eerste gesprekken met potentiële klanten worden momenteel gevoerd. Daarnaast zullen we de komende tijd extra energie steken in het presenteren van het Europapark als aantrekkelijke locatie voor de vestiging van een kantoor.

Grondexploitatie

We oriënteren ons op het effect op de grondexploitatie van deze stap. In de laatste Staat P hebben we aangegeven (peildatum 1 juli 2009) dat de effecten zowel positief als negatief kunnen zijn. Dit is afhankelijk van het uitgiftetempo, want als de uitgifte de komende jaren achterloopt bij de planning missen we de rentebaten van de vooruitbetalingen door K4. We achten de kans echter zeer reëel dat het uiteindelijke effect op de grondexploitatie positief zal zijn; de verwachte snellere gronduitgifte heeft namelijk een positief (rente)effect op de grondexploitatie. We zullen in de aangekondigde herziene grondexploitatie (2010) de effecten op de grondexploitatie van deze stap kwantificeren.

Partiele bestemmingsplanwijziging

Met deze brief willen we u tevens informeren over een tweetal ruimtelijke aspecten waaraan we de komende tijd aandacht gaan besteden.

De eerste heeft te maken met de Intense Laagbouwlocatie naast de kolenmuur (strook 5). We hebben drie ontwerpen gepresenteerd tijdens de manifestatie. Een eerste conclusie over de ontwerpen is dat we de strook, waar woningbouw is beoogd, te smal lijkt voor een verantwoord woningbouwprogramma. We bekijken de mogelijkheid de grenzen van deze strook in oostelijke richting op te schuiven.

Ten tweede willen we de komende tijd een antwoord op de vraag wat de consequenties zijn van het verwijderen dan wel hergebruiken van de fundatie van de voormalige Hunzencentrale in strook 2. Mogelijk zal er een extra laag bovenop deze fundatie nodig zijn om daarop kantoorvolume te realiseren. In dat geval ligt de parkeerplaats op een te hoog niveau, waardoor er geen parkeren uit het zicht kan worden gerealiseerd conform strook 1.

De antwoorden op beide ruimtelijke vragen kunnen consequenties hebben voor de in procedure zijnde partiele bestemmingsplanherziening. Deze zou volgens de LTA dit najaar door uw raad worden vastgesteld. Met deze brief informeren we u dat we besluitvorming over deze herziening tot nader bericht uitstellen.

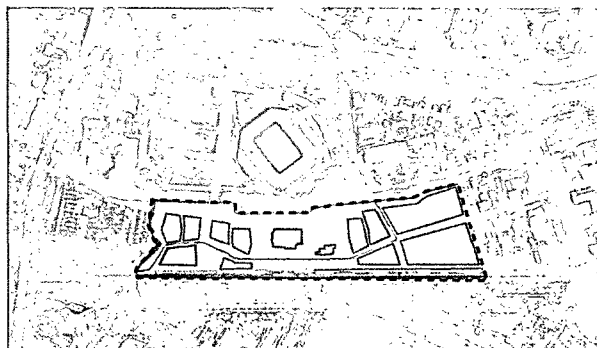
Helperpark

In mei 2008 heeft u de variant Waterpark vastgesteld als thema voor de uitwerking van het Helperpark. Hiermee is besloten af te wijken van het stedenbouwkundig plan voor Europapark en daarmee van de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten voor Helperpark. De Waterparkvariant is geen uitgekristalliseerd stedenbouwkundig ontwerp, maar een ruimtelijk concept. Bij het vaststellen van de Waterparkvariant heeft uw raad ook besloten dat verdere uitwerking van het programma voor wonen, kantoren en andere programma's nodig is. Ook is door uw raad gevraagd om met een inspraakplan te komen voor bewoners en ondernemers in de Helperpark. Het goedkeuren van de Waterparkvariant heeft namelijk ook tot gevolg dat het bovenwijkse parkconcept voor Helperpark is losgelaten.

Met deze brief geven we aan dat we vasthouden aan de ambities en doelstellingen voor Europapark/Helperpark, maar met de genoemde constatering dat op dit moment de investeringsbereidheid van kantoorbouwers afneemt en de ontwikkeling dat de vraag steeds bepalender is op de woningmarkt, kiezen we voor een nieuwe aanpak voor Helperpark. Bij deze nieuwe aanpak willen we de grenzen opzoeken van de geformuleerde ruimtelijke, juridische en programmatische kaders. Helperpark biedt deze kansen omdat dit ruimtelijke en programmatische kader nog niet tot in detail is uitgewerkt. Daarbij maken we een driedeling in de te ontwikkelen gebieden.

Deelgebied 1: woningbouw Vulcaan/Triferto

Met name de meest noordelijke locatie van het Helperpark, waar vroeger Triferto/Vulcaan was gevestigd, leent zich voor een woonprogramma. We denken dat deze locatie op dit moment het meest kansrijke deel van het plangebied is: dicht tegen De Linie aanliggend is het min of meer een logisch vervolg op De Linie. We willen zo spoedig mogelijk starten met de invulling van de ontwikkeling van deze locatie inclusief Koelwaterarm. Op deze locatie ligt een bouwclaim van NS Poort, die op dit moment nog grondeigenaar is. De onderhandelingen en nadere voorwaarden van de bouwclaim worden eind dit jaar afgerond. Voor de invulling van het programma en de openbare ruimte gelden de kansrijke uitgangspunten van de stedenbouwkundige opzet van de Waterparkvariant: centrumstedelijk, grondgebonden wonen in maximaal 3 bouwlagen. Wij zullen de bewoners van de Linie, toekomstige bewoners van de Stoker & Brander en een vertegenwoordiging van de ondernemers in Helperpark gezamenlijk betrekken bij de planvorming voor woningen op deze locatie. Daarnaast willen we inrichtings- en gebruikswensen voor het park inventariseren en de parkgedachte samen met de (toekomstige) bewoners en ondernemers uitwerken om tot een goed gedragen plan te komen.



Afbeelding 1: bouwclaim NS Poort (Triferto: oranje) en overig programma in Helderpark

Deelgebied II: meer flexibiliteit omgeving Mediacentrale

Voor de overige onderdelen van het Helderpark gaan we als gemeente actief op zoek naar partijen die interesse hebben om zich er te vestigen. Daarbij kijken we hier niet alleen naar kantoorprogramma, maar – conform de uitgangspunten in de grondexploitatie – ook naar wonen en andere programma's.

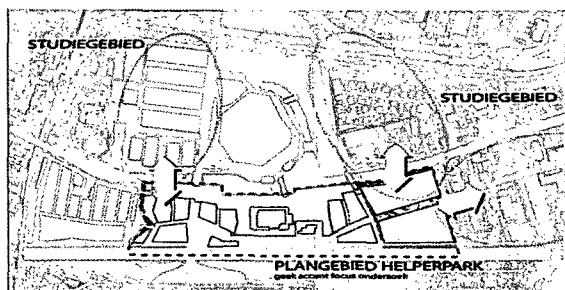
Het programma wordt hiermee meer flexibel. De markt moet behoefte en vraag meer kunnen laten gelden in de planontwikkeling. Dit betekent dat we voor een andere aanpak willen kiezen dan tot dusver in Groningen gebruikelijk is.

Ons college op zoek naar programma waar (eind)gebruikers behoefte aan hebben. Ook moeten wij ons als gemeente in het programma kunnen herkennen en moeten private partijen erin willen investeren. Dit betekent meer dialoog met de markt, conceptontwikkeling met ontwikkelende partijen en (eind)gebruikers van het gebied en eerder en beter op zoek naar het gezamenlijke draagvlak.

In deze fase willen we ook verder kijken dan het Helderpark alleen, met name naar de relaties met het voormalige K4-gebied en het bedrijventerrein Winschoterdiep (zie afbeelding 2). We doen dit voorstel omdat we de uitwerking van het programma in Helderpark niet los kunnen zien van de ontwikkelingen in de omgeving.

Deelgebied III: aansluiting op industrieterrein Winschoterdiep

Grenzend aan de zuidhoek van het plangebied Helderpark ligt het oude industrieterrein Winschoterdiep. De gemeente Groningen heeft recent het Frans Maas gebouw aangekocht en heeft onlangs, middels een aangevraagde EFRO-subsidie van 4,5 miljoen euro, zicht op voldoende middelen voor de revitalisering van dit gebied. Onderdeel van van deze revitalisering is het doortrekken van de Duinkerkenstraat naar Europapark. Ons college ziet kansen voor het programma ten zuiden van de Mediacentrale indien we de grenzen van het plangebied voor deze uitwerking vergroten richting het industrieterrein (zie afbeelding 2). Deze kansen willen we in de laatste fase van de uitwerking onderzoeken.



Afbeelding 2: Plangebied Helperpark en studiegebied

Planning

Wij denken het proces voor deelgebied I af te kunnen afronden in het najaar van 2010. Over de uitwerking van deelgebied II en III rapporteren we na de raadsverkiezingen, in april/mei 2010. Over de precieze aanpak van het proces van deelgebied II en III wordt uw raad de komende maanden afzonderlijk geïnformeerd.

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,