

Onderwerp Ontwikkelcompetitie hoekpand Grote Markt - Oostwand

Steller E. Dijkhuis/ E. Kloen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 8297

Bijlage(n) -

Ons kenmerk 5926038

Datum - 6 OKT. 2016 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 15 juli jl. hebben wij u via de brief met kenmerk 5806605 gemeld dat belegger/exploitant WestCord Hotels en ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed (VWV) samen een hotel gaan bouwen aan de Oostwand van de Grote Markt. Voor de hoeklocatie Grote Markt/ Poelestraat is inmiddels een ontwikkelcompetitie opgestart. Met deze brief informeren wij u over de ontwikkelcompetitie en de manier waarop we de stad hierbij betrekken tijdens Let's Gro in november.

Ontwikkelcompetitie hoekpand Grote Markt/ Poelestraat

Om de nodige differentiatie in gebouwen aan de Oostwand te krijgen zijn wij voor de hoeklocatie Grote Markt/ Poelestraat een ontwikkelcompetitie gestart. Drie ontwikkelaars met lokale oorsprong zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de ontwikkelcompetitie, te weten: Mensenborgh, NESK en PME/Vastgoud. De drie ontwikkelaars hebben de opdracht om op 1 november 2016 hun plannen voor de hoekontwikkeling Grote Markt/ Poelestraat in te dienen. Als gunningscriterium hanteren wij de economisch meest voordelige inschrijving (beste prijs-kwaliteitsverhouding). Dat betekent dat wordt getoetst op zowel grondbod als op kwalitatieve criteria.

De inschrijvers dienen een minimumbod te doen op de grond. Het minimumbod is gebaseerd op een marktconforme prijs. Dit bedrag ligt tevens op het niveau van het aankoopbedrag van het hoekpand Grote Markt 30-33/ Poelestraat 2 in 2013. Wij hebben u daarover destijds geïnformeerd per brief d.d. 04-06-2013 met kenmerk 3591567. Het huidige hoekpand is in eerste instantie aangekocht als strategische aankoop vanuit de Grondbank als kans voor de totale ontwikkeling. Daarbij is met u afgesproken dat het besluit om het pand bij de ontwikkeling te betrekken en te slopen pas zou worden genomen als de financiële haalbaarheid in voldoende mate kan worden gegarandeerd. Met het gevraagde minimumbod wordt gewaarborgd dat het pand kostenneutraal in de bouwen en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum kan worden opgenomen. De inschrijvers kunnen extra punten verdienen als zij een hoger bod doen dan het minimumbod.

Normaal gesproken verkopen we aan een ontwikkelaar een stuk grond en geldt daarvoor een bestemmingsplan. Vervolgens toetst het team van de stadsbouwmeester of het plan voldoet aan redelijke eisen van Welstand en kan de ontwikkelaar gaan bouwen na afgifte van de bouwvergunning. In dit geval maakt het plan deel uit van de nieuwe Oostwand. Extra hierbij is dat naast het bestemmingsplan, ook een beeldkwaliteitsplan door uw raad is vastgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen. En daarnaast willen we onze inwoners betrekken bij de architectuur.

Uw raad en ons college vinden het belangrijk om inwoners van de stad te betrekken bij de architectonische invulling van de Oostwand. Het gaat hier immers om de huiskamer van de stad. We gaan daarom o.a. werken met een publieksenquête. Het publiek krijgt een even grote stem als de vakjury in de keuze voor de architectuur. Het startsein voor de internetpublieksenquête – die een week duurt – wordt gegeven op vrijdag 11 november 2016 tijdens een publieksbijeenkomst op Let's Gro in het Groninger Forum (Hereplein 73). De ontwikkelaars presenteren die avond hun plannen aan de hand van een presentatie, een maquette en informatiepanelen.

Naast de architectuur en het bod voor de grond wordt gekeken naar het programma en interne logistiek, planning en bouwlogistiek en duurzaamheid. De beoordeling ziet er schematisch als volgt uit:

Kwalitatieve criteria	Beoordeling	Max. score
A1 Architectuur	Publiek	25
A2 Architectuur	Vakjury	25
B Programma en interne logistiek	Vakjury	20
C Planning en bouwlogistiek	Vakjury	20
D Duurzaamheid	Vakjury	10
Totaal		100

Een vakjury beoordeelt de volgende onderdelen:

- *Architectuur*. Bij het onderdeel 'architectuur' beoordeelt de vakjury op de mate waarin het ontwerp past binnen het beeldkwaliteitsplan Grote Markt – Oostwand d.d. 13-06-2014 en daar een meerwaarde op is;
- *Programma en interne logistiek*. De vakjury beoordeelt het criterium 'programma en interne logistiek' op de mate waarin het programma op de begane grond én de verdiepingen bijdragen aan de levendigheid (24-uurseconomie) en economische vitaliteit (versterking omliggende economische activiteiten) van de omgeving en de functies van het nieuwe gebouw aantoonbaar goed zijn opgelost / ingepast;
- *Planning en bouwlogistiek*. De planning en bouwlogistiek wordt beoordeeld door de vakjury op de mate waarin aannemelijk wordt gemaakt dat het Voorlopig Ontwerp binnen 6 maanden kan worden uitgewerkt tot een goedgekeurd omgevingsplan en het casco voor 1 juli 2018 kan worden voltooid, de bouwlogistiek en bouwplaats-inrichting wordt afgestemd op de overige bouwprojecten in het plangebied Grote Markt oostzijde en transport en parkeren op een adequate wijze wordt opgelost;
- *Duurzaamheid*. De gemeente Groningen wil in 2035 energieneutraal zijn. Ook andere duurzaamheidsaspecten naast energie vindt de gemeente belangrijk. De duurzaamheid van het gebouw wordt beoordeeld conform GPR-gebouw 4.2.

De resultaten van de beoordelingen van publiek en vakjury worden in december 2016 voorgelegd aan ons college. Wij zullen u hiervan op de hoogte houden. Onze planning is dat de grondafname- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar wordt gesloten vanaf eind december 2016.

Het streven binnen project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum is steeds geweest om alle deelprojecten, daarin ook inbegrepen het hoekpand van de nieuwe Oostwand, gereed te hebben op het moment van opening van het Groninger Forum (medio 2019). Door het hoekpand nu in ontwikkeling te brengen wordt geprofiteerd van de ruimte die nu nog aanwezig is op de ontwikkelvlek van het middendeel van de nieuwe Oostwand en beperken we de overlast voor de omgeving tot een minimum. Volgens planning moet het huidige hoekpand Grote Markt 30-33/ Poelestraat 2 begin 2017 gesloopt worden. Aansluitend starten de bouwwerkzaamheden voor het nieuwe pand. Voor de zomervakantie van 2018 is het casco van het pand gereed.

Ontwikkeling middendeel Oostwand

Net als bij het hoekpand Grote Markt/ Poelestraat willen we ook bij het middendeel van de Oostwand onze inwoners betrekken. WestCord Hotels gaat zich vestigen in het middendeel van de nieuwe Oostwand, het deel tussen Vindicat en de toekomstige Naberstraat tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt. Het pand krijgt een uitstraling naar zowel de Grote Markt, de Naberstraat en de Nieuwe Markt. Voor de Berlijnse architect Thomas Müller, die de opdracht heeft gekregen van VWV om het gebouw te ontwerpen, is dat een uitdaging.

Ook voor deze ontwikkeling hechten we er aan om naast het gebruikelijke ontwikkeltraject het publiek te betrekken bij de ontwikkeling. Door VWV en WestCord Hotels is daarom aan Thomas Müller gevraagd een studie te verrichten naar de mogelijkheden voor de invulling en te komen met meerdere schetsen.

Thomas Müller toont deze schetsen voor het hotel op donderdag 10 november 2016 tijdens Let's Gro in het Groninger Forum (Hereplein 73). Tijdens deze bijeenkomst krijgt het publiek de kans opmerkingen te plaatsen op hetgeen gepresenteerd wordt en eventueel een voorkeur uit te spreken voor één van de schetsen. De opmerkingen worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de schetsen naar een Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp en uiteindelijk Technisch Ontwerp. Eigenaar WestCord Hotels heeft daarbij uiteraard een belangrijke stem.

In onze brief d.d. 17-09-2014 met kenmerk 4616205 hebben wij bevestigd dat wij een Oostwand met een overbouw van de toekomstige Naberstraat tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt (model 3) niet toestaan, tenzij er zwaarwegende redenen zijn om dit wel te doen en dan nog onder strenge voorwaarden. Met de overeenstemming tussen VWV en WestCord Hotels voor het middendeel van de Oostwand is impliciet gekozen voor een separate ontwikkeling van het middendeel van de nieuwe Oostwand. Hierdoor wordt het door uw raad gewenste voorkeursmodel (model 2) uit het aangepaste beeldkwaliteitsplan Grote Markt – Oostwand d.d. 13-06-2014 gerealiseerd.

Met de bouw van het middendeel van de nieuwe Oostwand, het deel waarin WestCord Hotels zich gaat vestigen, zal naar verwachting rond de zomer van 2018 worden gestart. De oplevering staat voor medio 2019 gepland. De exacte start van de bouw is voornamelijk afhankelijk van het bouwtempo van het Groninger Forum, omdat de Oostwand van de Grote Markt de aanvoerroute voor bouwmaterialen en materieel is.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink