



Onderwerp Topsportzorgcentrum - wensen en bedenkingen

Steller L. Hellinga

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) 3

Ons kenmerk 5049366

Datum 04-06-2015 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Euroborg NV en FC Groningen hebben gezamenlijk een plan uitgewerkt om tot de realisatie te komen van een Topsportzorgcentrum (TsZC) in de stad. Beide initiatiefnemers hebben het plan uitgewerkt in een business case. Euroborg NV is een aanbestedingsplichtig lichaam. Om die reden bieden wij u de business case van het TsZC onder geheimhouding ex art. 25 Gemeentewet aan en wij vragen u die te bekrachtigen.

Van de zijde van de griffier is er op gewezen dat het verstrekken van een lening en het in erfpacht uitgeven collegebevoegdheden zijn en dat de Gemeentewet voorschrijft dat voornemens ter zake aan u worden voorgelegd, om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. We hadden u hierover een raadsvoorstel toegezonden omdat we – gezien het onderwerp - uw raad optimaal in de gelegenheid wilde stellen hierover te besluiten.

Deze business case is mee ontwikkeld door toekomstige gebruikers van het complex zoals VNO-NCW. Voor de stad Groningen is het TsZC in meerdere opzichten een waardevolle toevoeging. Wij zijn dan ook content met het feit dat Euroborg NV en FC Groningen hun gezamenlijke ambities om hebben gezet in een concreet plan.

Wensen bedenkingen

Euroborg NV heeft, als beoogd opdrachtgever en eigenaar van het TsZC, de gemeente gevraagd om een hypothecaire gemeentelijke lening en om de grond tegen marktconforme prijs beschikbaar te stellen aan Euroborg NV. Zodat op deze manier het TsZC gerealiseerd kan worden nabij het sportpark Corpus den Hoorn. Ons college is voornemens om:

1. het verzoek van Euroborg NV om een hypothecaire geldlening van € 4,96 miljoen, als uitvloeisel van de Businesscases Topsportcentrum Corpus den Hoorn d.d. 30 april 2015, in te willigen
2. het benodigde terrein voor de realisatie Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn in erfpacht uit te geven voor een grondwaarde van € 1.037.000,-- met een jaarlijkse canonverplichting van € 41.490,--.

Wij vragen uw raad wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van ons voornemen. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het beschikbaar stellen van de lening.

Naast een lening is er - om de gemeentelijke investeringen naar aanleiding van de komst van het gebouw op sportpark Corpus den Hoorn af te ronden - een aanvullend krediet nodig. Dit heeft te maken met de fietsbrug en een Track & Trace systeem op de velden. In de paragraaf 'Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn' lichten wij dit nader toe. Na de bespreking van deze brief in de raadscommissie wordt aan de hand van de gevoerde discussie, een raadsvoorstel opgesteld over de toekenning van het krediet (raadsbevoegdheid) die rechtstreeks naar de raad van 24 juni gaat.

Wat vooraf ging

In 2012 is in uw raad een presentatie gehouden waarin de ambities van het TsZC kenbaar zijn gemaakt. Deze ambitie (als bijlage gevoegd bij deze brief) was de opmaat voor onze brief aan uw raad van 1 maart 2013 met kenmerk RO13.3501864 waarin wij u om uw wensen en bedenkingen vroegen over het beschikbaar stellen van middelen, zodat Euroborg NV het gewenste onderzoek kon uitvoeren. Vanaf begin 2013 is door Euroborg NV onderzocht hoe ze een realistische business case zouden krijgen voor de realisatie van een TsZC bij het sportpark Corpus den Hoorn. Dit TsZC is meeontwikkeld door toekomstig hoofdgebruiker FC Groningen en VNO-NCW. FC Groningen heeft goeddeels alle trainingsfaciliteiten in de stad bijeen gebracht op het sportpark Corpus den Hoorn.

Het ontwerp van het TsZC



In het concept van het TsZC zijn de volgende functies opgenomen in de opzet van het gebouw:

- Verhuurbare kantoorruimten voor VNO-NCW en MKB-Noord;
- Medische zorg voor topsport en breedtesport;
- Een centrum voor overleg en ontmoeten, waaronder een cateringfunctie ten onder meer bezoekers Sportpark Corpus den Hoorn;
- Trainingsfaciliteit (waaronder kled- en wasaccommodatie) ten behoeve van alle (jeugd)elftallen van FC Groningen, waarbij het topsportklimaat van FC Groningen op het gebied van sportwetenschap, medische/paramedische begeleiding en fysieke training een impuls moet krijgen.

Het concept van het TsZC omvat ook de inplaatsing van medische topsportbegeleiding, waarbij diverse zorgpartijen (o.a. Martiniziekenhuis) met specifieke specialismen een gezamenlijke sportzorgconcept “zorgcarroussel” willen gaan neerzetten. Deze medische topsportbegeleiding betreft een bovenregionale invulling voor alle topsporters in minimaal Noord-Nederland. Dus ook voor top- en breedtesporters die actief zijn in het volleybal, basketbal, schaatsen, etc.

Mede omdat het Martiniziekenhuis zich inhoudelijk heeft verbonden met het concept TsZC hebben ook de kennisinstellingen Hanzehogeschool en RUG zich verbonden aan het TsZC (bewegingswetenschappen).

Met bovengenoemd functies wordt invulling gegeven aan de vormgeving van de jeugdopleiding van FC Groningen, maar wordt ook het praktijkonderzoek Sports Field Lab gehuisvest. Het Sports Fields Lab richt zich naast het beoefenen van topsport ook op breedtesport en bewegingsonderwijs met Groninger kennisinstellingen en bedrijfsleven.

In het concept is inbegrepen dat Healthy Ageing in een breder verband wordt aangelicht om vanuit het topsportzorgcentrum wellness- en fitnessprogramma's aan te bieden omringd door (para) medische voorzieningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan een nieuwe stedelijke voorziening dat past binnen de stedelijke (sport)ambities.

Locatie

De beoogde locatie van het topsportzorgcentrum is gelegen naast het bestaande gemeentelijke Sportpark Corpus den Hoorn. Het gebouw zelf is een stedenbouwkundige toevoeging aan de bestaande stad en vormt op zichzelf een stadsentree en is goed zichtbaar vanaf de A7 komende vanuit Hoogkerk.



Kader

De ontwikkeling van het TsZC past binnen de (top)sportambities van onze stad, alsook binnen het gemeentelijke Healthy Ageing beleid dat voortvloeit uit het topsectorenbeleid zoals deze voor Noord Nederland is vervat in de regionale innovatie strategie (RIS).

De voorgestane duurzaamheidsambities in zowel investering als exploitatie van het TsZC dragen bij aan onze duurzaamheidsambities om in 2035 CO₂-neutraal te zijn als stad.

De invulling van de gemeentelijke rol in de realisering van het TsZC via Euroborg NV (waarin de gemeente enig aandeelhouder is) worden ingegeven door de Nota verbonden partijen 2015, de gemeentelijke treasuryverordening.

Analyse Business Case TsZC

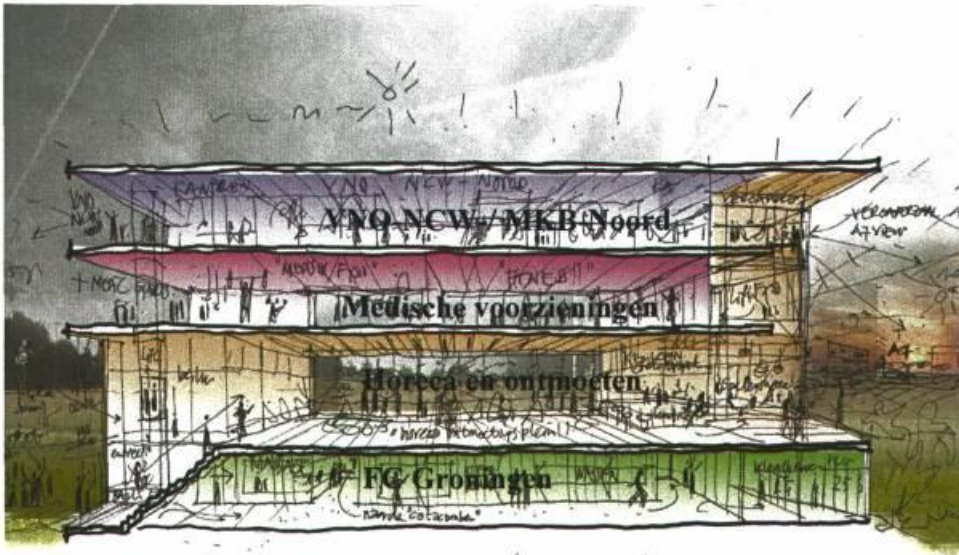
Het TsZC bestaat uit de volgende gebouwdelen:

- a) ruimtes voor de eerste selectie, jeugdelftallen, technische en medische staf FC Groningen (1.489 m² BVO);
- b) ruimtes ten behoeve van sportmedische zorg (1.039 m² BVO);
- c) een centrum voor horeca en ontmoeten (403 m² BVO); en
- d) kantoorruimte voor VNO-NCW / MKB-Noord (700 m² BVO).

FC Groningen zal een huurovereenkomst voor de gebouwdelen a), b) en c) aangaan voor een periode van 30 jaar. VNO-NCW Noord zal een huurovereenkomst voor een periode van 10 jaar aangaan voor het gebouwdeel d) kantoorruimte. Hiertoe zijn door Euroborg NV intentie overeenkomsten opgesteld met FC Groningen en VNO-NCW.

Momenteel wordt gesproken met een private partij, waarbij de ruimten onder b) in het TsZC verkocht kunnen worden. Deze verkoop maakt de invoeging van een Trainingshal mogelijk in het TsZC. Zodra de verkoop van de ruimten onder b) geëffectueerd worden, zullen de consequenties daarvan aan uw raad worden voorgelegd.

Dwarsdoorsnede gebouw met beoogde gebruikers



De business case is gebaseerd op de volgende studies en rapporten, die onderling op elkaar zijn afgestemd:

- Ruimtestaat en vlekkenplan Topsportzorgcomplex, Euroborg NV, d.d. 20 maart 2015 (opgesteld i.o.m. FC Groningen);
- Raming investeringskosten, Basalt Bouwadvies, versie B, d.d. 27 maart 2015;
- Raming investerings- en onderhoudskosten Technische Installaties, GPR 8, Technion Adviseurs, d.d. 25 maart 2015;
- Meerjaren onderhoudsbegroting, Draaijer & Partners, d.d. 31 maart 2015;
- Overige opgaven en –ramingen zoals vermeld in het model.

Financiële uitgangspunten business case TsZC

Het model rekent met een Bruto Aanvangsrendement (BAR) van 7,3% ter bepaling van de aanvangshuur. Uitgangspunt hierbij is dat de kasstroom van Euroborg NV positief is vanaf aanvang huurperiode. Hiertoe zijn alle operationele en financiële kosten in relatie tot het TsZC geprognosticeerd.

Het model houdt rekening met de invoering van de Vennootschapsbelasting ('winstbelasting') voor Euroborg NV met ingang van 1 januari 2016. Er wordt rekening gehouden met een inflatie van 1,2% gedurende de looptijd van de huurovereenkomsten; een hogere (reken)inflatie zal de business case positief beïnvloeden. In de stichtingskosten is nog geen rekening gehouden met aardbevingsbestendig bouwen. Het object is wel geplaatst op de lijst die in aanmerking dient te komen voor schadevergoeding vanuit NAM voor het aardbevingsbestendig bouwen.

De totale investeringskosten zijn door Basalt Bouwadvies geraamd op € 7,8 miljoen, incl. de installatieruimte voor onder meer de veldverwarming op het sportpark. Het complex dient taakstellend binnen deze begroting gerealiseerd te worden.

Winst- en verlies rekening en kasstroomoverzicht incl. gevoeligheidsanalyse voor Euroborg NV

De aanvangswinst Euroborg NV voor belasting uit hoofde van de exploitatie van het TsZC in het eerste exploitatiejaar (2018) bedraagt ongeveer € 142.000 en blijft positief gedurende de gehele looptijd.

In het jaar 2028 treedt een eenmalige daling in het resultaat op als gevolg van de aanname dat het gebouwdeel kantoren een 50% leegstand kent. Dit heeft tevens een (tijdelijk) negatief effect op de kasstroom. De som van de kasstroom over de looptijd laat een positief resultaat zien.

In onderstaand overzicht staan de maatregelen die worden genomen om eventuele risico's voor Euroborg N.V. beheersbaar te maken.

Risico's en risicobeheersing door Euroborg NV

Nr.	Risico	Risicobeheersing
1	Overschrijding van de bouwkosten	<p>De investeringsraming is opgesteld door een onafhankelijke bouwkostendeskundige en houdt rekening met 5% onvoorzien op zowel de bouwkosten als de bijkomende kosten. De investeringsraming is voorzien van een second opinion.</p> <p>Het complex zal taakstellend binnen deze begroting gerealiseerd dienen te worden door Euroborg NV. In de aanbestedingsvorm zal gewerkt worden met een plafondprijs. Door de voorgestelde Design, Build & Maintain (DBM) contractvariant worden risico's met betrekking tot de investering bij de aannemer neergelegd.</p>
2	Leegstand	<p>Met FCG zal een huurovereenkomst worden afgesloten voor een periode van 30 jaar en waarvoor aanvullende zekerheden gesteld dienen te worden (verpanding van opbrengstrechten aan Euroborg NV)*.</p> <p>De lengte van de huurovereenkomst is afgestemd op de aflossingsperiode van de lening.</p> <p>Met VNO-NCW zal een 10 jarige huurovereenkomst worden afgesloten. In de business case wordt standaard rekening gehouden met 50% leegstand na afloop van deze periode. Deze leegstand kan uit de reguliere kasstromen opgevangen worden.</p>
3.	Belastingdruk	<p>Er wordt rekening gehouden met de maximale VpB-heffing. Mogelijkheden om de VpB-last te optimaliseren zijn in onderzoek en zullen een gunstig effect hebben op de kasstroom.</p>

4.	Operationele kosten	<p>De kosten voor onderhoud en beheer zijn bepaald door externe adviseurs op basis van kengetallen voor de technische en economische levensduur van de installaties en in de business case verwerkt.</p> <p>Door de voorgestelde Design, Build & Maintain (DBM) contractvariant worden risico's met betrekking tot onderhoud en vervanging bij de aannemer neergelegd. Bij gunning zullen de onderhoudskosten voor een langere periode vastgelegd worden (ca. 15 jaar).</p> <p>De kosten voor OZB, Erfpacht en verzekering zijn bepaald op basis van vaste formules.</p>
----	---------------------	--

* De definitieve huurovereenkomsten zullen worden opgesteld op basis van het standaard model voor de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) voor kantoorruimte 2015. Met FC Groningen zullen nadere afspraken gemaakt worden over de te verstrekken zekerheden (uitbreiding verpandingsakte, waarbij opbrengstrechten van FC Groningen worden verpand aan Euroborg NV), mede in kader van de Overeenkomst tot Toezicht tussen de Gemeente Groningen en FC Groningen. Opbrengstrechten die worden verpand van FC Groningen aan Euroborg NV betreffen (hoofd)sponsorinkomsten en opbrengsten verkoop seizoenskaarten.

Verzoek aan gemeente door Euroborg NV

Het verzoek aan de gemeente vanuit Euroborg NV is tweërlei:

1. Stel de grond tegen marktconforme prijs beschikbaar voor deze ontwikkeling; en
2. Stel onder voorwaardelijke condities maximaal 70% van de benodigde financiering beschikbaar via een hypothecaire lening aan Euroborg NV.

De marktconforme prijs van de grond is bepaald op een jaarlijkse canon van € 41.490,- en de gemeente levert de grond in erfpacht aan Euroborg NV.

FC Groningen draagt bij aanvang van de bouw 30% van de lasten van de investering als toekomstig mede-gebruiker van het TsZC. De aldus door Euroborg NV verkregen middelen van de FC Groningen, zal Euroborg NV investeren in het TsZC.

Financiering TsZC en gemeentelijke lening aan Euroborg NV

De totale investeringssom van het TsZC bedraagt € 7,8 miljoen. De investering wordt voor 30% gefinancierd door FC Groningen Beheer BV en voor 70% door Euroborg NV. Voor FC Groningen wordt het mogelijk om bij te dragen in de investering en exploitatie van het topsportzorgcentrum door het voordeel dat wordt behaald bij afkoop van het huidige spelersfonds hiervoor in te zetten.

Het verzoek van Euroborg NV is dat de gemeente 70% van de benodigde financiering beschikbaar stelt aan Euroborg NV. Het gemeentelijk aandeel in de financiering is 5,46 miljoen euro (70% van € 7,8 miljoen).

We hebben al eerder € 500.000,- beschikbaar gesteld voor plankosten¹ van het TsZC (zie ook collegebrief van 1 maart 2013 met kenmerk RO13.3501864). De plankosten maken onderdeel uit van de totale stichtingskosten. Deze kosten brengen we dus in mindering op de beschikbaar te stellen lening.

We willen de resterende € 4,96 miljoen euro via een hypothecaire lening beschikbaar stellen voor de financiering van het TsZC. Met een hypothecaire lening krijgt de gemeente Groningen zekerheid. Wanneer niet aan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt voldaan, heeft de gemeente het eerste recht van verkoop.

De lening duur bedraagt 30 jaar met een vaste rente. Bij het bepalen van de rente is rekening gehouden met een mededeling van de Europese Commissie (2008/C 14/02). Op grond van deze mededeling zal de minimale rente worden bepaald. Deze minimale rente voorkomt dat oneigenlijke staatssteun wordt verstrekt met de gemeentelijke lening aan Euroborg NV.

Voor de financiering van de lening aan de Euroborg NV trekt de gemeente een lening met gelijke looptijd en aflossingsverplichtingen aan. Alhoewel het rentepercentage op de lening nog niet definitief vastgesteld kan worden, zal de gehanteerde rente op de lening aan Euroborg NV hoger liggen dan de door de gemeente aan te trekken lening. Dit zal leiden tot een positief renteresultaat voor de gemeente. Dit resultaat wordt jaarlijks betrokken bij het totale renteresultaat.

Weerstandsvermogen

De gemeente verstrekt een lening van circa 64% van de totale investering in het TsZC met het recht van 1^e hypotheek.. De gemeente zou aanvullend weerstandsvermogen moeten aanhouden voor zover de verstrekte lening niet door de executiewaarde van het gebouw is afgedekt. In de vastgoedmarkt is het gebruikelijk om 70% van de investeringssom van de nieuwbouw als executiewaarde te beschouwen voor commercieel vastgoed. Ten aanzien van deze lening is derhalve geen aanvullend weerstandsvermogen benodigd.

Bijdrage FC Groningen in TsZC

Als hierboven vermeldt, stelt FC Groningen 30% van de investeringssom beschikbaar aan Euroborg NV. Deze bedragen zijn afkomstig van een provinciale REP subsidie (€ 700.000,-), meeropbrengsten transfersommen door afkoop huidig spelersfonds (€ 600.000) en financieringsmiddelen afkomstig van de stichting Vrienden van FC Groningen (€ 1 miljoen). De provinciale bijdrage is nog niet formeel toegekend en vormt derhalve nog een risico. Ter ondervanging van dit risico heeft FC Groningen een recht op een toekomstige opbrengst ter grootte van het provinciale bedrag in de eigen exploitatie van de FC Groningen verpand aan Euroborg NV via de verpandingsakte. Op basis van de actuele prognose van het resultaat voor seizoen 2014/2015 (inclusief transferresultaat) verwacht FC Groningen de bijdrage van € 600.000,- te kunnen voldoen.

¹ Dit budget voor plankosten is inmiddels voor € 350.000,- besteed (o.a. procesmanagement Euroborg NV, ontwerpkosten, diverse haalbaarheidsonderzoeken). Het resterende deel van het budget wordt toegevoegd aan de bouwbegroting van het TsZC. Het nu liggende financieringsverzoek bedraagt dan 63,5% te financieren van de stichtingskosten.

Conclusie

Bij elkaar genomen is derhalve sprake van een dekkende business case TsZC en zijn de (financiële) risico's herkend en aan de juiste partij geadresseerd.

Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn

Het krediet voor het project Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn (raadsbesluit 18-12-2013) bedraagt € 5.364.000. Dit krediet is verdeeld in een gemeentelijk deel (€ 903.000) en een deel voor investering in het trainingscomplex van FC Groningen (€ 4.461.000) dat via verhuur aan FC Groningen beschikbaar is gesteld.

In het kader van de veiligheid rond de wielervedstroom zou in verband met het verdwijnen van de tunnel onder deze baan, een fietsbrug gerealiseerd worden. Wij hebben dit aan uw raad toegezegd. Zodra het Topzorgcentrum gerealiseerd zou worden zouden de kosten van deze fietsbrug ten laste komen van de erfpachtscanon. De jaarlijkse erfpachtscanon bedraagt € 41.490,-, welke Euroborg NV voldoet aan de gemeente. De grond voor het TsZC wordt in erfpacht uitgegeven aan Euroborg NV. De grondwaarde van het TsZC bedraagt daarmee € 1.037.250,-. De kosten van de brug, die deels voor rekening van FC Groningen en deels voor rekening van de gemeente komen, passen binnen het totaalkrediet voor het bestaande project Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn. Het gemeentelijk aandeel in de brug past echter niet helemaal binnen het gemeentelijk deel van dit krediet. Oorspronkelijk zou de fietsbrug geheel gedekt worden uit de gekapitaliseerde erfpachtscanon van het Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn. Doordat de besluitvorming daarvan werd opgeschoven is realisatie van de brug ten laste van het bestaande krediet gebracht.

De totaalkosten van de fietsbrug bedragen € 161.568. De kosten van de fietsbrug wordt voor € 50.000,- gedekt binnen het huidige krediet. Voorgesteld wordt nu om in overeenstemming met de afspraken met FC Groningen de kosten van de brug voor € 111.568,- te dekken uit de gekapitaliseerde erfpachtscanon. De gekapitaliseerde erfpachtscanon wordt derhalve aan de dekkingszijde van het krediet toegevoegd. De huidige openbare parkeerplaats kent geen boekwaarde, waardoor de gekapitaliseerde erfpachtscanon ingezet kan worden voor nieuwe financiële verplichtingen.

In het bestaande krediet Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn van € 5.364.000 is voor de verhuurde velden aan FC Groningen basisinfrastructuur opgenomen voor het realiseren van een Track&Trace systeem. Een Track&Trace systeem is voor het individueel volgen van de trainings- en wedstrijdprestaties van sporters en maakt onderdeel uit van de sportmedische voorzieningen in het TsZC. Aan de daaruit voortvloeiende meetgegevens wordt vervolgens een (medische) verbeteraanpak gekoppeld zodat de prestaties van de sporters toenemen of blessuretijd verkort wordt. De aangelegde basisinfrastructuur betreft de aanleg van een glasvezelnet op het sportpark bij de velden 1,2 en 7. Het systeem zelf was nog niet meegenomen in het krediet doordat FC Groningen hier nog nader onderzoek verrichtte naar zowel soort systeem als bijbehorende kosten. FC Groningen wil nu het systeem realiseren als aanvulling op het lopende project. De kosten van het systeem bedragen € 400.000. De kapitaallasten bedragen € 27.140. Deze worden gedekt door een extra huurverhoging voor het trainingscomplex van FC Groningen met hetzelfde bedrag.

Het totaalkrediet voor het project Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn wordt daarmee € 5.764.000

Parkeerterrein

Euroborg NV zal het ontwerp van het gebouw via een nog te besluiten aanbestedingsvorm, aanbesteden. Zodra deze procedure is afgerond, zal ook duidelijk zijn wat de ruimtelijke impact is op de bestaande openbare parkeerplaats bij Sportpark Corpus den Hoorn. Als dit bekend is, zal een kredietvoorstel aan de raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Het betreffende voorstel zal ingaan op het te hanteren parkeerregime ter plaatse van Sportpark Corpus den Hoorn. De lasten van de sobere herinrichting van de openbare parkeerplaats zullen taakstellend gedekt worden uit de resterende middelen die beschikbaar zijn vanuit de gekapitaliseerde erfpachts canon TsZC van € 1.037.250,-. Middelen die niet benodigd zijn voor de sobere herinrichting van het parkeerterrein en de aangelegde fietsbrug (€ 111.568,-), zullen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve grondzaken.

Vervolg

Eerst willen we u in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen te uiten over ons voornemen. Wij zullen uw wensen en bedenkingen betrekken bij onze definitieve besluitvorming over het beschikbaar stellen van de lening en het uitgeven van de grond in erfpacht.

Naast een lening is er - om de gemeentelijke investeringen naar aanleiding van de komst van het gebouw op sportpark Corpus den Hoorn af te ronden - een aanvullend krediet nodig. Dit heeft te maken met de fietsbrug en met een met het TsZC samenhangend Track & Trace systeem op de velden. Na de bespreking van deze brief in de commissie wordt aan de hand van de gevoerde discussie, direct een raadsvoorstel opgesteld over de toekenning van het krediet. Na het raadsbesluit zullen de effecten daarvan worden uitgewerkt in daartoe strekkende contracten.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

AMBITIEDOCUMENT TRAININGSCOMPLEX FC GRONINGEN
SPORTPARK CORPUS DEN HOORN

3m
pvanb .nl / architecten



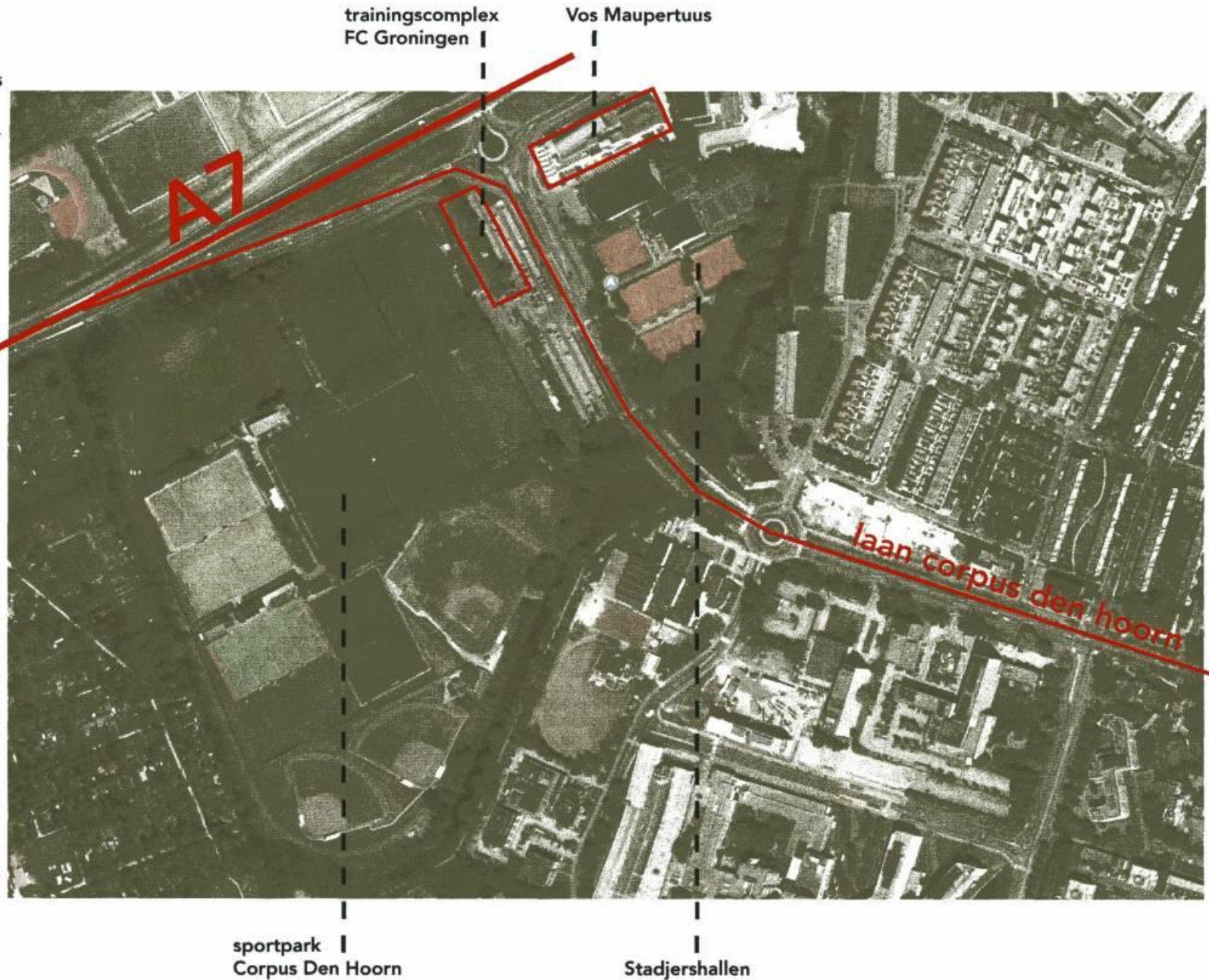
medisch →
HUISARTSENPRAKTIJK

STEDENBOUWKUNDIG NIVEAU

Het nieuwe trainingscomplex komt te staan op de kop van Sportpark Corpus Den Hoorn, schuin tegenover het gebouw van Vos Maupertuus Interieur.

Het gebouw manifesteert zich op een hoger stedelijk niveau aan de A7. Tegelijkertijd bevindt het zich ook in een kleinschalige, parkachtige setting.

Gekeken is hoe het gebouw in deze beide werelden het beste op zijn omgeving kan reageren.

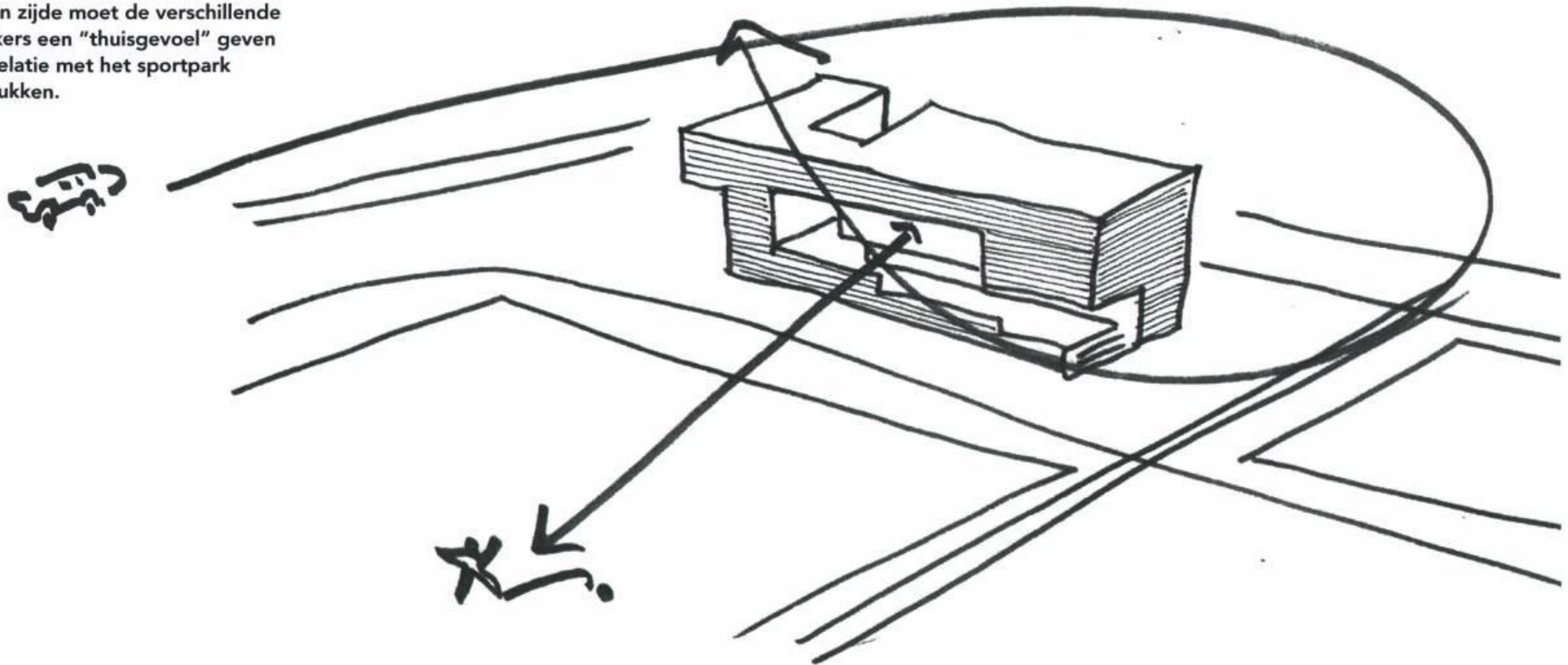


GEBOUWNIVEAU

De bewegingen rondom het gebouw
- langs de A7, over Laan Corpus
Den Hoorn, de parkeerplaats op en
het gebouw in - zijn letterlijk uit het
volume gesneden.

Aan de A7 en Laan Corpus Den
Hoorn is het volume relatief gesloten
en massief. Waarna het zich aan
de parkeerplaats en richting de
sportvelden volledig opent.

De open zijde moet de verschillende
gebruikers een "thuisgevoel" geven
en de relatie met het sportpark
benadrukken.

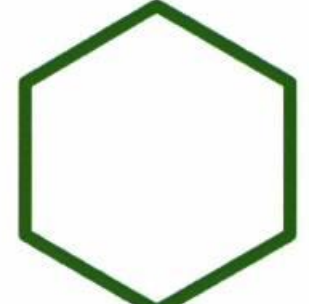




GEVELCONCEPT

In het sportpark is ervoor gekozen om het nieuwe trainingscomplex van FC Groningen een paviljoenachtige uitstraling te geven. Richting de hoofdontsluitingswegen is echter gekozen voor de uitstraling van een groter werkgebouw dat de beweging van de omringende wereld benadrukt.

De gevel is opgebouwd uit zes-hoekige vlakken, die refereren aan de "G" uit het FC Groningen-logo, maar ook aan de zes-hoekige vlakken van een voetbal.





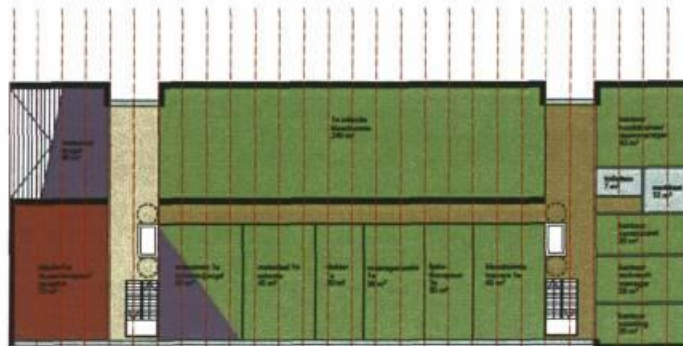
PROGRAMMA

Het gebouw is gevuld met programma-onderdelen bestemd voor of gerelateerd aan FC Groningen.

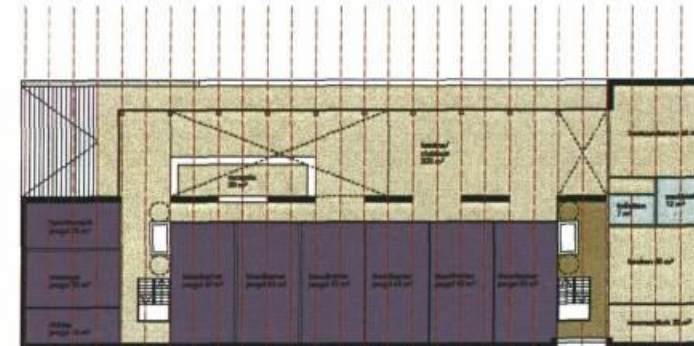
De belangrijkste ruimtes staan in het kader van de trainingen van de jeugd en de eerste selectie van FC Groningen. Dit zijn kleedkamers, behandelkamers, maar ook kantoren.

Verder bevinden zich een aantal publieke ruimtes in het gebouw waar bezoekers en de ouders van de jeugd ontvangen worden, deze bevinden zich op de eerste verdieping.

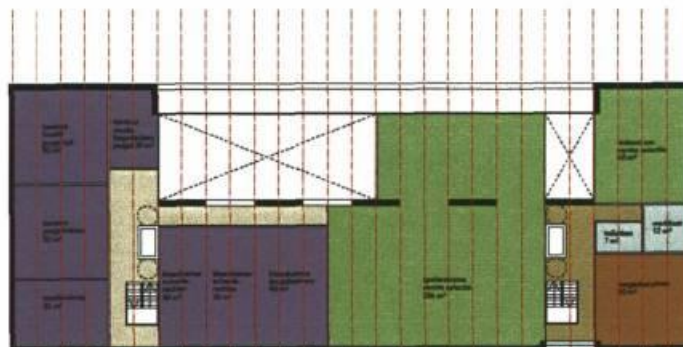
Op de bovenste verdieping zijn de medische huisartsenpost en het revalidatiecentrum gedacht. Dit is gedeeld programma.



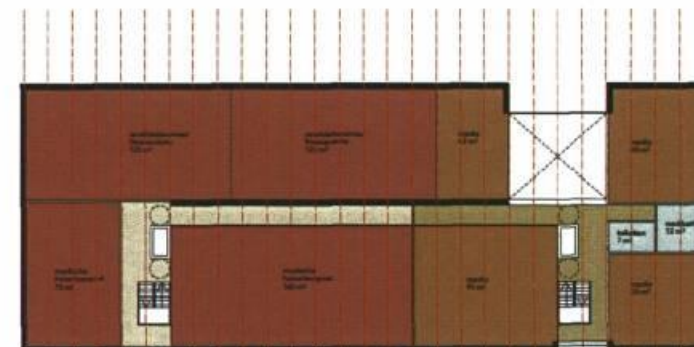
begane grond



eerste verdieping



tweede verdieping



derde verdieping



GEVELPRINCIPE

De honingraatstructuur is op de gevel geplaatst in groengekleurd (plaat)materiaal en accentueert de beweging rondom het gebouw in horizontale banen.

De ramen zijn uit het (plaat)materiaal gestanst om achterliggende ruimtes van daglicht te voorzien.





Topsportzorgcentrum Corpus den Hoorn

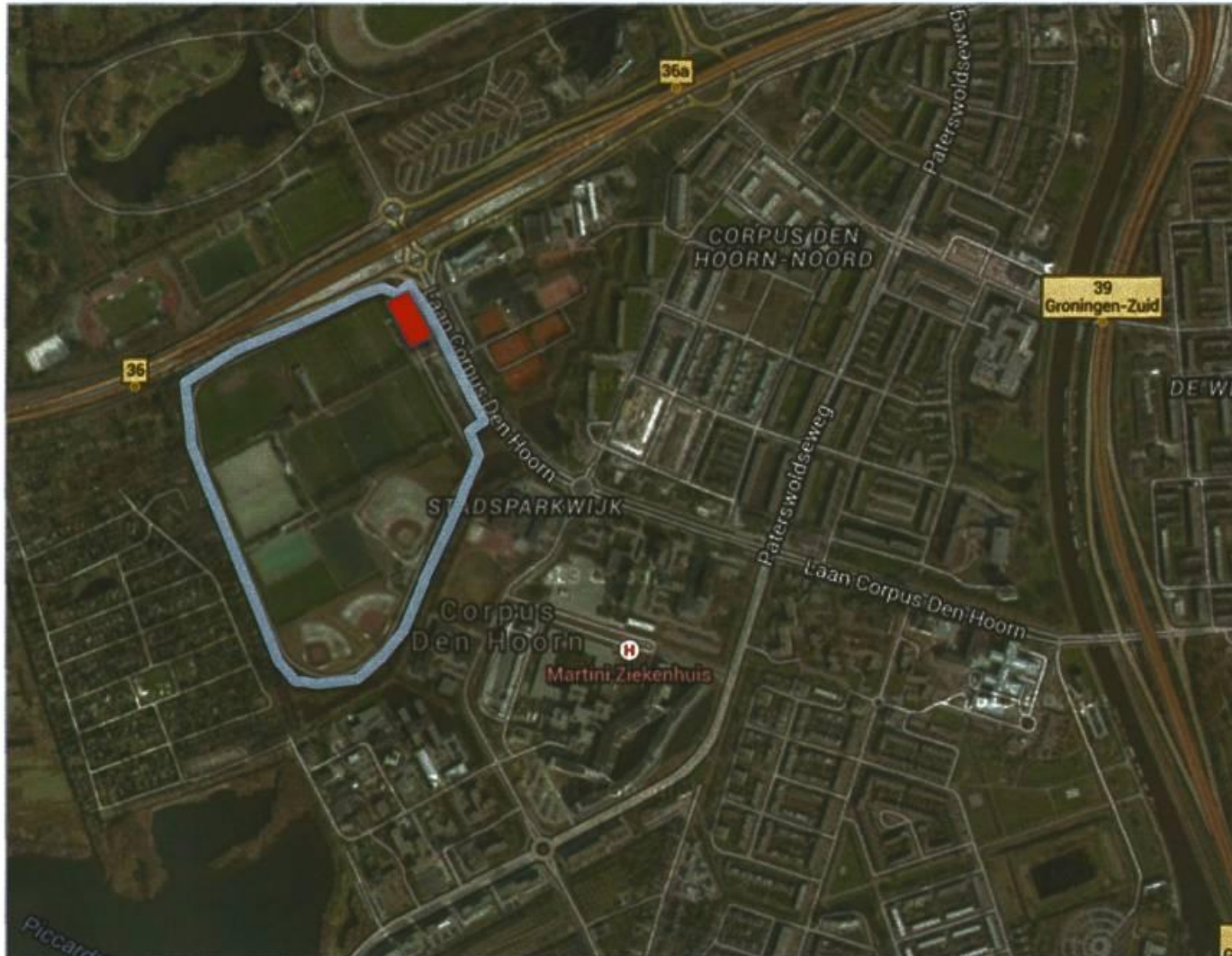


INHOUDSOPGAVE

- Stedenbouwkundige situatie / context
- Concept Topsportzorgcentrum
- Hoofdgebruikers
- Kwaliteit gebouw
- Opzet gebouw

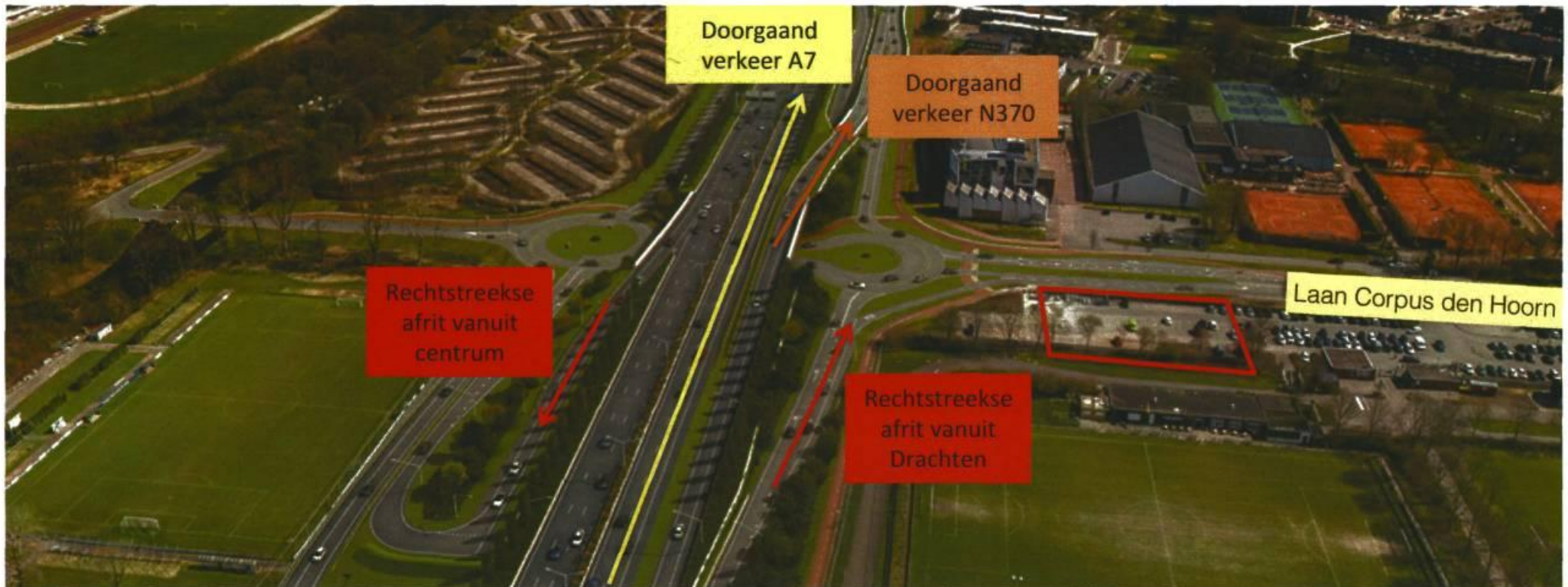
STEDENBOUWKUNDIGE CONTEXT

Beoogde lokatie naast A7 en verbinding met A28 via Laan Corpus den Hoorn



ONTWIKKELINGSVISIE A7

Onderdeel Ontwikkeling Zuidelijke Ringweg Groningen en stadsentree



Betere scheiding, minder opstopping en goede bereikbaarheid

SITUATIE TEKENING



TOPSPORTZORGCENTRUM FC GRONINGEN

concept

De Jeugdopleiding van FC Groningen

Hier is volop aandacht voor sportieve, maar ook educatieve aspecten. Van talenten naar wereldsterren; Arjen Robben, Erwin en Ronald Koeman, vonden hun weg naar de wereldtop en nieuwe talenten dienen zich aan...

Sports Field Lab

Praktijkonderzoek in samenwerking met Hanzehogeschool Groningen. Dit Sports Field Lab richt zich behalve op topsport, ook op breedtesport en bewegingsonderwijs en kent partners in het bedrijfsleven, de regionale en landelijke sportwereld en diverse kennisinstellingen (o.a. Bewegingswetenschappen RuG/UMCG, Sportgeneeskunde UMCG, Academie voor Gezondheidsstudies/HG, School of ICT/HG, Hanze Institute for Technology/HG, Lode/Procure, Scienceplus Group en Biometrics).

Topsportzorgcentrum

Hier komt topsport, vitaliteit en energie samen. Samen met het gerenommeerde Martiniziekenhuis wordt een opleidings- en behandelcentrum gerealiseerd op het gebied van gezondheid, bewegingswetenschappen, blessurepreventie en behandeling. Ook Healthy Ageing is één van de speerpunten van Noord Nederland. Het TZC krijgt ook een maatschappelijke functie: ze is toegankelijk voor de breedtesport. We ontwikkelen een projectplan voor Healthy Aging om de jeugd te betrekken en stimuleren tot een gezondere levensstijl. We doen dit samen met de volgende partners; Siemens, Avebe, Nutricia, Brocacef en Menzis.

Roll-out model

Het concept om de componenten energie (transitie), sport en onderwijs met elkaar te verbinden heeft potentie om op grotere schaal en op andere plekken in de wereld te worden toegepast. Immers; sport is verreweg de grootste passieve en actieve vrijetijdsbesteding en aansprekende sportclubs met hun grote achterban werken als een magneet op jeugd maar ook op het genereren van business.

Healthy Ageing in breder verband

Steeds meer bedrijven besteden zorg aan de vitaliteit – dus wellness – van oudere werknemers. Het Topsportzorgcentrum wil hierop inspelen door kant en klare wellness- en fitnessprogramma's aan te bieden voor bedrijven en organisaties in Noord-Nederland. Concreet betekent dit dat werknemers op professionele wijze, omringd door alle denkbare (para-) medische voorzieningen vitaliteitsprogramma's kunnen volgen. Op deze wijze wordt het Topsportzorgcentrum multifunctioneel ingevuld.

HOOFDGEBRUIKERS

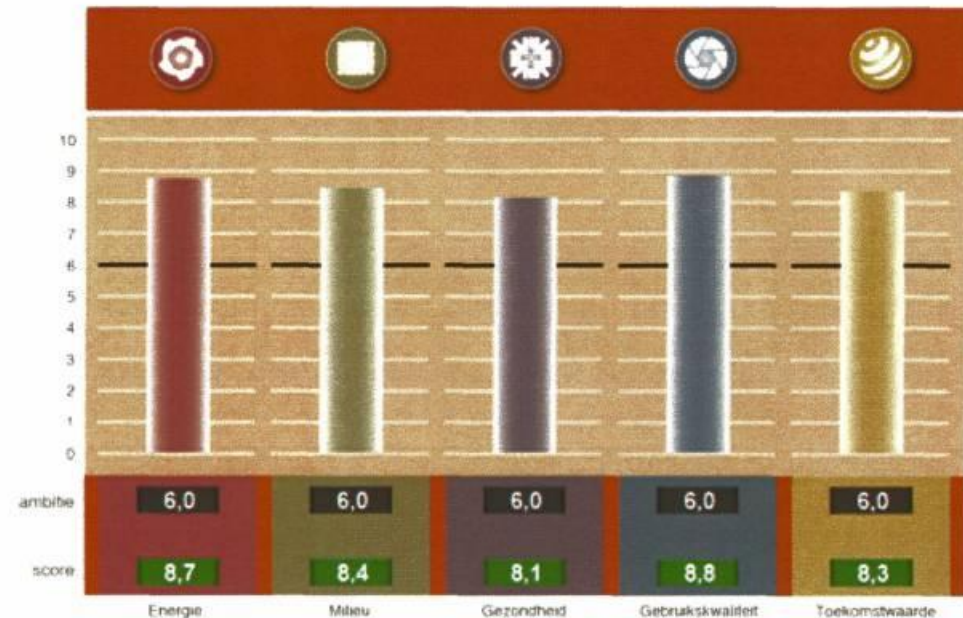
FC Groningen	1.400 m2 BVO	Laag 1 + 2	- 1e Selectie - Beloften - Jeugd
Centrum voor overleg en ontmoeten	760 m2 BVO	Laag 2	Inclusief restaurant en keuken en onderdeel van FC Groningen
Zorgcarroussel	1.200 m2 BVO	laag 3	Regionale functie voor amateur- en topsporters en inclusief 550 m2 fitness-/kracht- en herstelruimte
VNO-NCW / MKB Noord	800 m2 BVO	Laag 4	Flexibel indeelbaar t.b.v. kantoorconcepten
TOTAAL	4.160 m2 BVO		

KWALITEIT GEBOUW

Duurzaamheid

- Groningen CO2-neutraal in 2035
- Toekomstgericht
- Zeer energiezuinig
- Milieuvriendelijke materialen
- Duurzaamheid GPR totale score = 8,46

- Energie: 8,7
- Milieu: 8,4
- Gezondheid: 8,1
- Gebruikskwaliteit: 8,8
- Toekomstwaarde: 8,3



- Verlichting: gerichte verlichting werkplek, daglichtafhankelijke regeling, aanwezigheidsschakelaars
- Ventilatiesysteem: gerichte, tijdgestuurde of CO2 gestuurde mechanische luchtafvoer
- Verwarming: vloerverwarming en luchtwarmtepomp

KWALITEIT GEBOUW

Topsport

- Dé trainingsfaciliteit voor de Groninger Topsport
- Performance center
- Top- en breedtesport omringd door (para) medische voorzieningen



KWALITEIT GEBOUW

Innovatie



- Kruisbestuiving topkennis en topsport
- Synergetisch cluster met zorg en het bedrijfsleven
- Bewegingsonderwijs met Groninger kennisinstellingen en het bedrijfsleven

KWALITEIT GEBOUW

Sociaal maatschappelijk

- Stedenbouwkundige inbedding
- Topsectorenbeleid
- Noord-Nederland erkend als Healthy Ageing regio

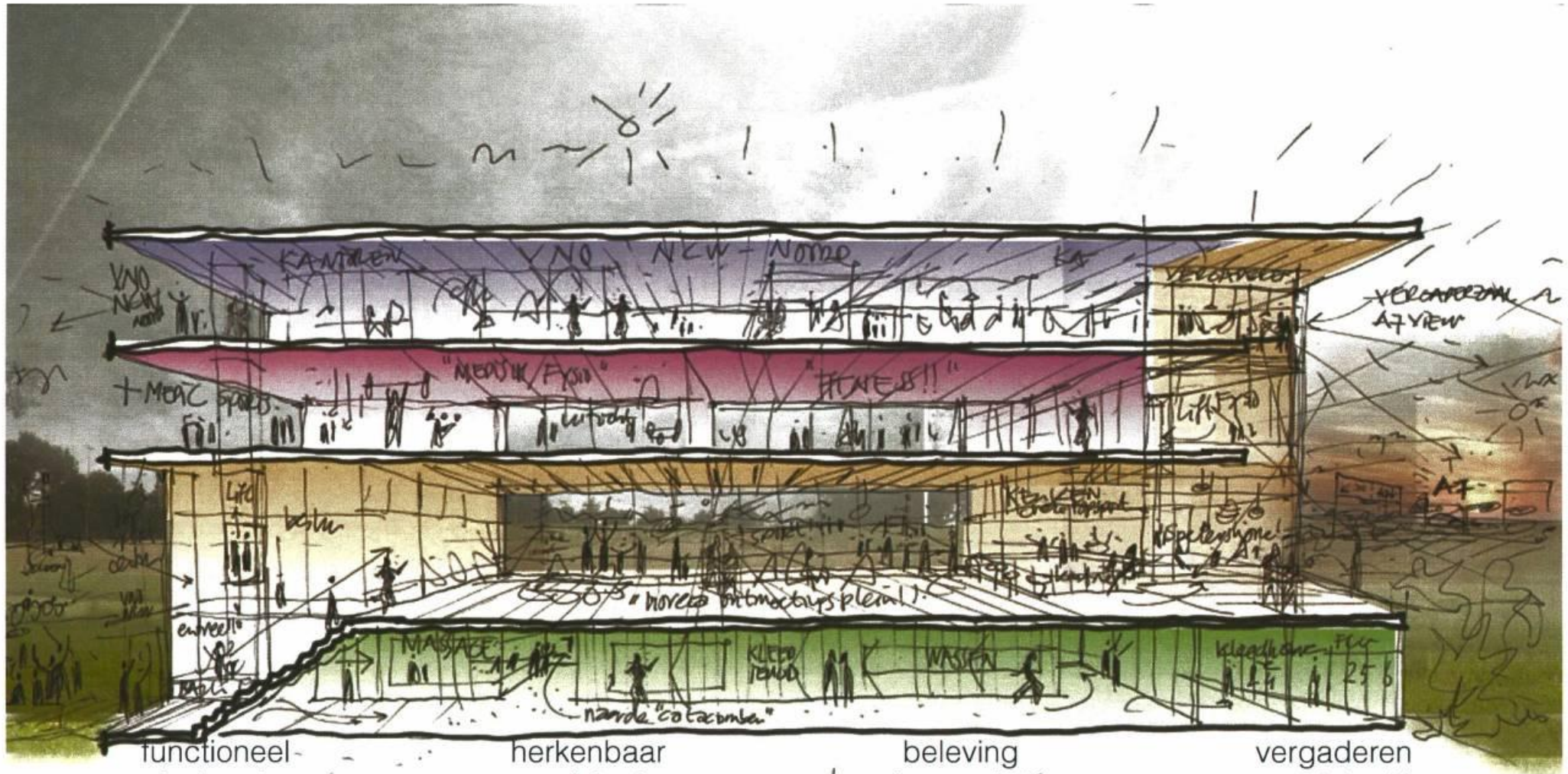


Healthy Ageing Network

Northern Netherlands
Region of Knowledge and Development

OPZET GEBOUW

uitgangspunten



functioneel-
doelmatig
ontmoeting

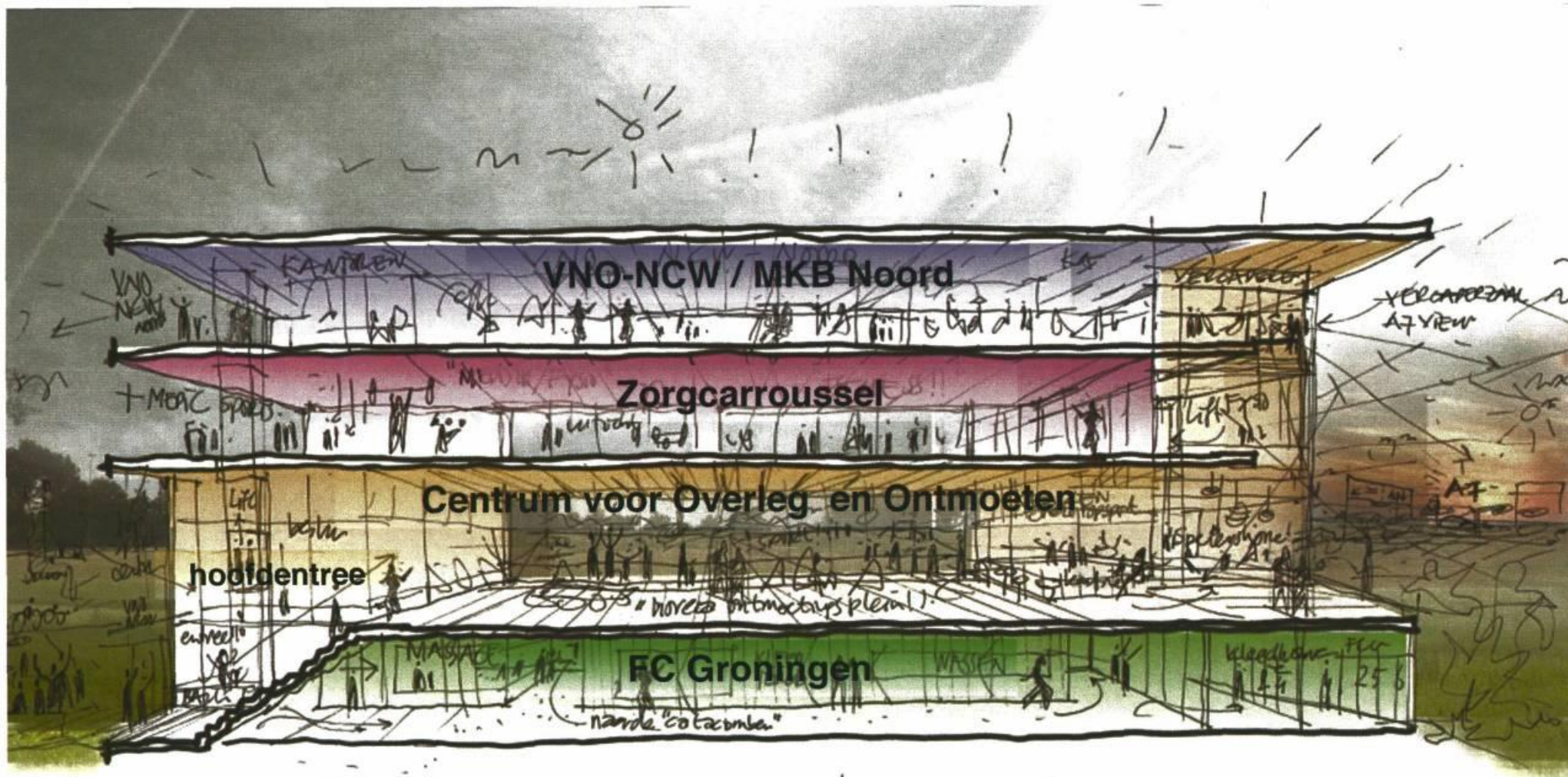
herkenbaar
top-lokatie
bruisend

beleving
interactief
verbindend

vergaderen
overzichtelijk
ondernemend

OPZET GEBOUW

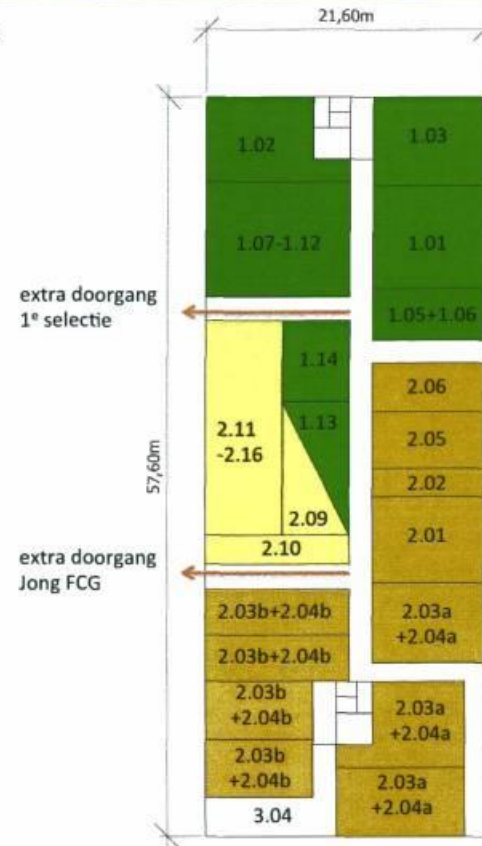
principedoorsnede



OPZET GEBOUW

(voorlopige) indeling bouwlaag 1

Laag 1

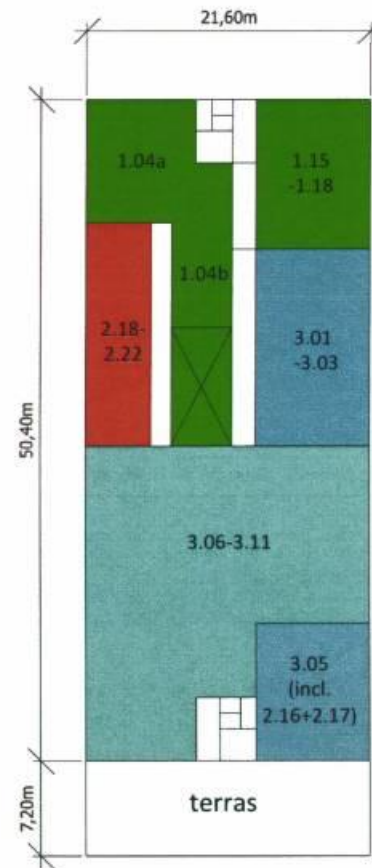


- | | |
|--|---|
| 1.01 Kleedruimte 1° selectie | 2.03a+2.04a Kleed+sanitair A+B+C jeugd (3x) |
| 1.02 Werkruimte Fysio+Dokter | 2.03b+2.04b Kleed+sanitair D jeugd+flex (4x) |
| 1.03 Sanitair 1° selectie | 2.05 Kleedruimte+sanitair jeugdtrainers |
| 1.05+1.06 Kleed+sanitair trainers 1° selectie | 2.06 Kleed+sanitair scheidsrechters |
| 1.07-1.12 Performance Center – Topsport | 2.09-2.10 Wasruimte+materiaal Jeugd |
| 1.13-1.14 Wasruimte+materiaal 1° selectie | 2.11-2.16 Performance Center - Opleiding |
| 2.01+2.02 Kleed+sanitair Beloften/Jong FCG | 3.04 Entree/voorportaal |
| | 3.12-3.17 Overige ruimtes (niet ingetekend) |

OPZET GEBOUW

(voorlopige) indeling bouwlaag 2

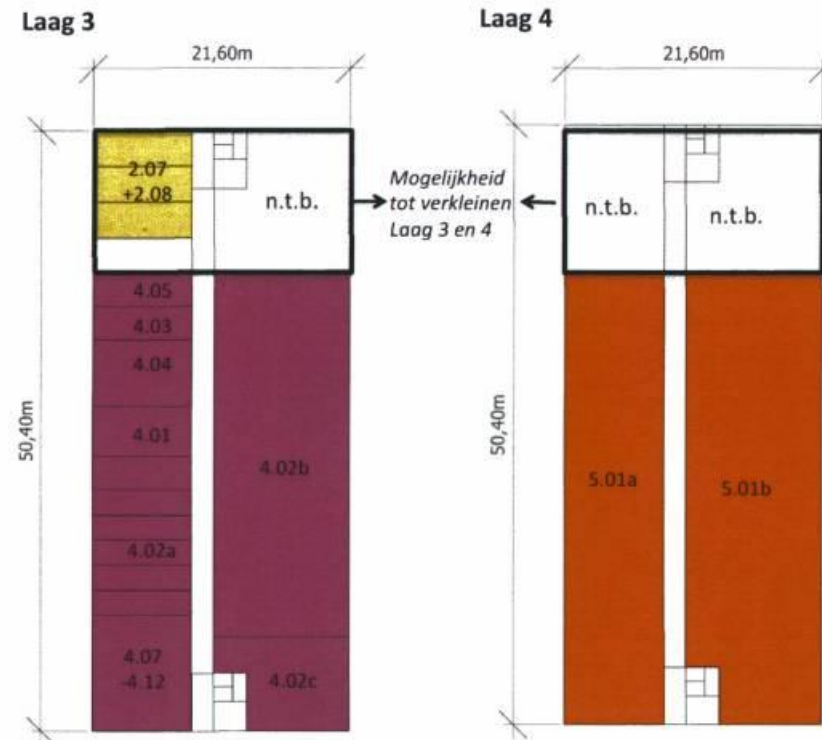
Laag 2



- 1.04a Spelershome
- 1.04b Eetgelegenheid spelershome (*kruis = te ruim ingetekend*)
- 1.15-1.18 Kantoren 1^e selectie
- 2.18-2.22 FC Groningen kantoor
- 3.01-3.03 Overleg & presentatie
- 3.05 Kantine vrijwilligers/terrein medew./ouders/etc.
(incl. 2.16+2.17 Studieruimte stagiaires + Kantoor studiebegeleiders)
- 3.06-3.11 Ontmoeten

OPZET GEBOUW

(voorlopige) indeling bouwlaag 3 en 4



- 2.07 Werkruimte fysio/massage (2x)
t.b.v. PC Opleiding
- 2.08 Werkruimte dokter
t.b.v. PC Opleiding
- 4.01 MZH – Sportartsen (behandelkamer + lab)
- 4.02a Fysiotherapie – behandelkamers (5x)
- 4.02b Fysiotherapie – Fitness/kracht/oefenruimte
- 4.02c Fysiotherapie – Kleed/wasruimte
- 4.03 Huisarts
- 4.04 Sport podoloog
- 4.05 Diëtist/psycholoog
- 4.07-4.13 Receptie, wachtkamer, magazijn, WC

5.01a+b Kantoren



Opgesteld door:

Euroborg NV

Dhr. Ben Veenbrink

Postbus 472

9700 AL Groningen