

Bestuursdienst



Dnst./Afd. RO/EZ PRO/PM/Dijkstra

Onderwerp Uitbreiding stadion Euroborg

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

Telefoon 050 367 87 22

Bijlage(n)

Ons kenmerk RO 09.1913985

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Datum - 4 JUN 2009 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

FC Groningen ziet mogelijkheden door te groeien tot een constante subtopper die hoort tot de top 6 van Nederland. Daarmee speelt FC Groningen elk jaar voor Europees voetbal. Uit onderzoeken blijkt dat FC Groningen gezien zijn grote achterland en geringe concurrentie in de omgeving potentieel zo'n 35.000 toeschouwers kan herbergen. Daarmee is de club gelijkwaardig aan concurrenten FC Twente en SC Heerenveen. De Euroborg heeft op dit moment ruim 22.500 zitplaatsen.

We hebben u op 1 oktober 2008 geïnformeerd over onze gesprekken met FC Groningen over zijn ambities. Daarbij hebben we de discussie over het bouwen van een nieuw stadion geslecht door aan te geven dat het is uitgesloten dat FC Groningen een nieuw stadion kan bouwen, gedurende de looptijd van het huurcontract (nog 28 jaar). Wel hebben we aangegeven mee te willen gaan in het onderzoeken of de ambities binnen de Euroborg kunnen worden gerealiseerd. Samen met FC Groningen en NV Euroborg hebben we de voorbije maanden de haalbaarheid van stadion-uitbreiding onderzocht. FC Groningen heeft ons geïnformeerd dat men op basis van de conclusies een en ander verder wil uitzoeken voordat een beslissing wordt genomen. Daarbij gaat het om een keus welke variant verder wordt uitgewerkt, wat dat betekent voor de andere gebruikers/bewoners van de Euroborg, de financiering etc. We verwachten dat FC Groningen niet eerder dan in de loop van 2010 een uitgewerkt plan gaat presenteren. Daarmee is er op dit moment geen aanleiding het aangekondigde stappenplan te presenteren om te komen tot een stadionuitbreiding.

Ondertussen heeft FC Groningen bekeken welke maatregelen op korte termijn kunnen worden genomen. Een van de maatregelen die men wil nemen, is het bijplaatsen van extra stoelen aan de bestaande skyboxen. Daartoe hebben ze NV Euroborg verzocht om deze extra investering te doen. NV Euroborg is positief over dit plan en heeft ons



gevraagd een deel van het ongebruikte deel van een vorig jaar verstrekte lening hiervoor te bestemmen. We hebben besloten onder voorwaarden met dit verzoek akkoord te gaan.

Met deze brief gaan we nader in op plannen die FC Groningen voor de korte termijn heeft en informeren we u kort over het onderzoek naar mogelijk verdere uitbreiding.

Extra zitplaatsen.

Vorig jaar hebben we een lening van € 3,85 miljoen beschikbaar gesteld aan NV Euroborg voor uitbreiding met ruim 2600 zitplaatsen en de bouw van een extra lounge. De zitplaatsenuitbreiding is vorige zomer gerealiseerd, de extra lounge nog niet. NV Euroborg verzoekt ons, op initiatief van FC Groningen, akkoord te gaan met een uitbreiding van de skyboxen met extra zitplaatsen en hiervoor een deel van het nog beschikbare bedrag van de lening te mogen gebruiken. We hebben zoals gezegd besloten met dit verzoek akkoord te gaan, met inachtneming van een aantal voorwaarden.

De plek voor een extra lounge van 850 m² was gevonden op gemeentegrond, onder de luifel ter hoogte van de huidige entree van FC Groningen. De extra ruimte was noodzakelijk om de extra businessbezoekers van de wedstrijden te kunnen faciliteren. FC Groningen heeft in zijn verzoek aan NV Euroborg voor het anders inzetten van de lening beargumenteerd waarom men nu niet wil overgaan tot de bouw van een extra lounge en daar mogelijk ook in de toekomst vanaf wil zien. We hebben dit verzoek vertrouwelijk in de visietrommel gelegd.

We hebben vorig jaar een aantal randvoorwaarden genoemd waaronder wij akkoord zijn gegaan met het verzoek van de NV Euroborg voor een aanvullende lening. De belangrijkste is dat de gemeente Groningen geen risico wil lopen, noch rechtstreeks, noch als aandeelhouder, via de NV Euroborg.

Om te zorgen voor een zo klein mogelijk risico voor de gemeente Groningen waren er diverse randvoorwaarden en voorbehouden geformuleerd. We hebben besloten de nog relevante randvoorwaarden ook voor deze aanvraag te laten gelden:

- De gemeente zal ook voor deze uitbreiding het recht van eerste hypotheek moeten verkrijgen.
- De waarde van het stadion moet als gevolg van de nieuwe investering minimaal de waarde van de eerder gedachte investering vertegenwoordigen, zodat het risicoprofiel niet wordt verhoogd of er extra geld moet worden gereserveerd als garantie.
- De bouwkosten en exploitatieopzet (businesscase) moeten een reëel beeld geven van de situatie.



In reactie daarop:

- De gemeente verkrijgt het recht van eerste hypotheek.
- Het taxatieverhaal vormt wat ons betreft geen probleem. Deze blijft in de relatie gemeente-NV Euroborg gelijk, aangezien de huursom 10% van het geïnvesteerde bedrag blijft. Op grond van die huursom blijft de taxatie minimaal gelijk (maar aannemelijker is dat de getaxeerde waarde per m² voor de seats hoger komt te liggen indien FC Groningen voor de aangegeven bedragen de seats weet te vermarkten).
- In ons beeld ziet de businesscase voor FC Groningen er goed uit.
- We hebben wel een bouwkostenraming ontvangen maar nog geen tekeningen. We zullen nog een second opinion hierop uitvoeren.

We bekijken of het daarna nog niet gebruikte bedrag ad € 500.000,-- bij de gemeente achter kan worden gehouden. Dan wordt het op een deposito gezet en wordt het saldo (verschuldigde rente NV Euroborg -/- ontvangen rente deposito) doorberekend aan NV Euroborg, die hetzelfde bedrag weer doorrekent aan FC Groningen.

Tot slot, omdat de lening al is verstrekt hebben we uw raad niet hoeven te consulteren, conform het Treasurystatuut. Wel informeren we u met deze brief over de situatie.

FC Groningen zal binnenkort opdracht geven voor de uitvoering, zodat de stoelen met ingang van het seizoen 2009/2010 zijn bijgeplaatst.

Mogelijk toekomstige uitbreiding.

We hebben u zoals gezegd op 1 oktober 2008 geïnformeerd over ons besluit om samen met FC Groningen en NV Euroborg een onderzoek te doen naar de mogelijkheden het stadion tot 35.000 zitplaatsen uit te breiden. Dit nadat op basis van een eerste verkenning door architect Wiel Arets geconcludeerd kon worden dat uitbreiding technisch mogelijk was.

De afgelopen maanden is zoals afgesproken gewerkt aan vier uitwerkingen op basis waarvan de conclusie moest worden getrokken of de uitbreidingsplannen haalbaar zouden zijn:

- 1) FC Groningen geeft opdracht aan Wiel Arets om een voorlopig ontwerp te maken dat moet voldoen aan het programma van eisen vanuit veiligheid, comfort, esthetische kwaliteit en - niet onbelangrijk - wensen en eisen van mede-eigenaren binnen de Euroborg. Het bepalen van de verwachte kosten en bouwtijd (in relatie tot het voetbalseizoen) horen bij dit onderdeel.
- 2) De gemeente Groningen onderzoekt wat de effecten zijn van een stadionuitbreiding van deze omvang op de openbare ruimte: veiligheid, bereikbaarheid, overlast en parkeren.
- 3) De gemeente Groningen brengt de planologische procedure in beeld.



- 4) FC Groningen onderzoekt de financieringsmogelijkheden in relatie tot een gespecificeerd businessplan.

Indien de resultaten van de onderzoeken positief zouden zijn, dan moest er een stappenplan bijgevoegd zijn. Daarbij moesten de uitgewerkte "go/no go"-momenten voor de verschillende fasen zijn aangegeven. FC Groningen had de ambitie uitgesproken met ingang van het seizoen 2012/2013 in de uitgebreide Euroborg te kunnen spelen.

Een nadere analyse van het eerder verkregen materiaal van de architect leidde tot de conclusie dat het te vroeg was al een voorlopig ontwerp te maken. Ballast Nedam is vervolgens opdracht verstrekt het onder 1) genoemde onderzoek uit te voeren. Op het moment dat de conclusies positief zouden zijn, dan zou de architect in het vervolgtraject opdracht krijgen een voorlopig ontwerp te maken.

Zoals gezegd heeft FC Groningen ons laten weten dat het rapport van Ballast Nedam aanleiding is een en ander verder uit te zoeken voordat een beslissing wordt genomen. We hebben het rapport van Ballast Nedam vertrouwelijk in de visietrommel gelegd.

Hieronder gaan we in op de deelonderzoeken.

Ad 1) Gebouw.

Ballast Nedam heeft nadrukkelijk gekeken naar de kosten/baten van verschillende investeringen. Aan de kostenkant ging het vooral om het omslagpunt; welke uitbreiding zou nog redelijkerwijs georganiseerd kunnen worden, zonder extra dure (dak)constructies. Aan de opbrengstenkant is specifiek ingezoomd op de mogelijkheden maximaal in te zetten op de meest rendabele stoelen, te weten de business-seats/skyboxstoelen. Met daarbij wel de kennis dat er een gezonde verhouding normale stoelen/business-seats moest overblijven. In algemene zin is de conclusie dat een gewone stoel deels onrendabel is en een business-seats wel rendabel.

Een en ander leidde tot twee basismodellen waarbij in beide varianten het dak moest worden afgebroken en er een derde ring bijgeplaatst zou worden met een nieuw dak daarbij. De derde ring aan de skyboxzijde wordt in beide modellen verhoogd met een extra rij met skyboxen en is bereikbaar via de hoofdingang. De overige drie zijden zouden bereikbaar worden via twee buiten het stadion (achter het Noorderpoortcollege) geplaatste trappenhuisen. In de ene variant leidt dat tot 27.000 zitplaatsen en een dak dat onderdeel is van het gebouw. In de andere variant leidt het tot zo'n 32.000 plaatsen waarbij het dak buiten het gebouw moet worden georganiseerd. Deze 32.000 zouden voor FC Groningen nog passen in hun ambities. Tussentijds onderzoek leidde al tot de conclusie dat 33.500 het gewenste aantal zitplaatsen is.



Naast bovenstaande zijn in dit onderzoek ook de overige door ons genoemde punten aan de orde gekomen: veiligheid (brandweereisen), comfort (zichtlijnen in het stadion) en esthetische kwaliteit (onderzoek is mede begeleid door stadsbouwmeester).

Ad 2) Openbare ruimte.

We hebben DHV opdracht gegeven deze onderzoeksvragen uit te werken, met name de bereikbaarheid, doorstroming en parkeren. Het rapport is beschikbaar in de visietrommel. De conclusie is dat een uitbreiding kan, maar dat maatregelen nodig zijn. Eigenlijk concludeert men dat er nu al maatregelen nodig zijn, met name het autoverkeer is problematisch. Automobilisten rijden als het ware in een fuik; van 5 stroken voor het Julianaplein (2 Assen, 3 Drachten) naar uiteindelijk één rijstrook op de Boumaboulevard. Dit veroorzaakt een terugslag op het verkeer op de Zuidelijke Ringweg, Julianaplein en Europaplein.

Omdat DHV stelt dat het omslagpunt al is bereikt willen we met de politie en FC Groningen in gesprek gaan over maatregelen om de situatie te verbeteren, ook nu de besluitvorming over stadionuitbreiding is uitgesteld. Daarbij denken we aan:

- a. parkeermanagement;
- b. de capaciteit in omliggende woonwijken in stand te houden;
- c. dynamische bewegwijzering op de rijkswegen;
- d. meer en beter gebruik te maken van Station Europapark.

Er worden geen problemen voorzien voor voetgangers. Voor fietsers moet nader bekeken worden hoe de benodigde vierkante meters passen in de toekomstige inrichting van het Europapark.

Reacties omgeving.

We hebben de eerste reacties over een uitbreiding al gepeild in overleggen met de omliggende buurten, te weten Vereniging Bedrijven Zuid Oost, Helpman en Oosterpoort. Daarbij waren de reacties op een mogelijke uitbreiding niet negatief. Helpman verwacht ook al zonder uitbreiding parkeeroverlast in de omgeving Helperzoom/Groenendaal/Klein Martijn als gevolg van de tunnel bij het toekomstige station. In de Oosterpoort ervaart vooral De Linie op dit moment al af en toe overlast. Op het bedrijventerrein ervaart een aantal bedrijven overlast als gevolg van achterblijvende rotzooi, maar wordt het stadion verder niet als een probleem ervaren.

Ad 3) Planologische procedure.

De inschatting is dat een uitbreiding binnen het vigerende bestemmingsplan past en er sprake is van direct bouwrecht. Zo zijn de verwachte bouwhoogte en bouwpercentage geen probleem. Er zal meer duidelijkheid moeten komen over de precieze plek van de twee losstaande trappenhuisen voor de derde ring. Wanneer deze buiten de omloop staan (in het water), vallen deze buiten de grenzen van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan.



Zodra een bestemmingsplan moet worden herzien zal ook de eventuele mer-plicht moeten worden onderzocht. Volgens de wet valt een uitbreiding van een bestaande functie onder de mer-meldplicht als er meer dan 250.000 bezoekers extra komen. Dat zou het geval kunnen zijn als gekozen wordt voor de "grote" uitbreiding.

Ad 4) Financieringsmogelijkheden/businessplan.

FC Groningen heeft een extern bureau najaar vorig jaar opdracht gegeven het businessplan verder uit te werken. De belangrijkste conclusie is dat er markt is voor een stadion van 33.500 zitplaatsen. FC Groningen beraadt zich nu op de financiële haalbaarheid van de uitbreiding.

We hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,