

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 juni 2006

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 14 juni 2006  
Aanvang: 20:00 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: H.P. Klijnsma  
Griffier: H. Dijksterhuis

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
  - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 14 juni 2006](#) (pdf)
  - [Verslag clie Ruimte en Wonen 14 juni 2006](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
  - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Eerste schil 2006](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting Reitdiep](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Q8](#) (pdf)

### A.2. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake herstructureringsplan winkelplein Beijum-Oost
  - [Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake eindafrekening Euroborg
  - [Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg](#) (pdf)

### C. C. HUISHOUELIJK DEEL

- C.1. Lange termijn agenda
- C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3. Vaststelling verslag

## Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 14 juni 2006

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/02  
Vergadering: woensdag 14 juni 2006  
Tijd: van 20.00 uur tot 22.30 uur  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma  
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724  
E-mail: [henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl](mailto:henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl)

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

### A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Vaststelling conformstukken:
  - \* Voorstel inzake voorbereidingsbesluit "Eerste schil 2006"
  - \* Voorstel inzake herziene exploitatiebegroting Reitdiep
  - \* Voorstel inzake stedenbouwkundig plan Q8 - lokatie
- A.2 Rondvraag

### B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake herstructureringsplan winkelplein Beijum-Oost
- B.2 Voorstel inzake eindafrekening Euroborg

### C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag

## Verslag van de Raad van Ruimte en Wonen 14 juni 2006

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

#### Besluitenlijst 14 juni 2006

Plaats: nieuwe raadszaal

Tijd: 20.00 uur tot 23.20 uur

**Aanwezig:** H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), A. Prins (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), J. Hukema (PvdA), J. Vogel (CDA), R. van Gijlswijk (SP), J. Schaaf (SP), D. de Jong (ChristenUnie), G. Spieker (Stadspartij), J. Bolhuis (Stadspartij), S. Antuma (Student & Stad), L. Voortman (GroenLinks), D. de Haan (GroenLinks), P. van der Wilt (D66), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD), H. Dijksterhuis (griffie).

**Overige aanwezigen:** J. Zaal, M. Harmsma, J. Oeben, J. Wilke, I. Veenstra, J. Dijkstra en T. Hoefnagel (RO/EZ)

#### Opening en mededelingen

##### Mededelingen voorzitter

###### Uitnodigingen:

- \* informatieavond bij RO/EZ over de Grote Markt, Meerstad en het Lokaal Akkoord; vindt plaats op dinsdag 20 juni vanaf 19.30 uur
- \* GRAS-bijeenkomst: vastgesteld op donderdag 6 juli a.s.
- \* Extra-vergadering op dinsdag 11 juli a.s. (o.a. Grote Markt)

##### Mededelingen wethouder

- \* brief gezonden met stand van zaken studentenhuisvesting Damsterdiep
- \* Wonen boven Winkels op volgende agenda
- \* Op 11 juli bijeenkomst Regiovisie Groningen-Assen op TT circuit Assen
- \* op korte termijn afspraak maken inzake voortgang Piccardthof
- \* op korte termijn toelichting op bouwplan langs Helperdiepe
- \* sleutelrapportages door ziekte enigszins vertraagd; wordt juli

Voorzitter: afspraak Regiovisie maken na de zomervakantie

#### A. Algemeen deel

##### A.1. Conformstukken:

###### *Voorstel inzake voorbereidingsbesluit "Eerste Schil 2006"*

**Mevr. Wulfers** – akkoord, info over ondergronds parkeren, speelplekken en groen

**Dhr. de Jong** – dit voorbereidingsbesluit liever eerder gehad

**Weth. de Vries** – laatste keer op deze wijze in procedure gebracht; na de zomer vervolg van bestemmingsplannen w.o. Laanhuizen en Grunobuurt – "geen licht" tussen opvatting PvdA en college inzake parkeren, speelplekken en groen

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad kan*

###### *Voorstel inzake herziene exploitatiebegroting Reitdiep*

**Dhr. Hukema** – groene enclave in afwachting van realisatie de Held III en Reidiep III en IV; geldt hetzelfde voor realisatie van de jachthaven ?

**Dhr. Vogel** – sluit hierbij aan; "groene enclave" hierin meegenomen ?

**Weth. de Vries** – alle aandacht voor groene enclave en de jachthaven; betrekken bij realisatie Reitdiep fase III en IV – bereid om bewoners bij te betrekken – zit dus nog niet in dit voorstel

## Verslag c ie Ruimte en Wonen 14 juni 2006

**Dhr. Vogel** meldt dat zijn fractie overweegt om met een motie te komen  
*De voorzitter concludeert dat het voorstel desgevraagd als discussiestuk naar de raad kan, met toepassing van een 1 minuut interventie (event. motie CDA)*

### *Voorstel inzake stedenbouwkundig plan Q8 locatie*

**Dhr. de Jong** – niet enthousiast, transferium aan de zuidzijde A7 zou een veel logischer plaats zijn

**Weth. de Vries** – ondernemer Q8 ziet brood in huidige locatie – college sluit niet uit dat ook bij transferiumlocatie nog een tankstation wordt gerealiseerd

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad kan*

### A.2. Rondvraag

**Dhr. van Gemert** (namens het Boterdiepcomité) uit zijn verontrusting over de voorgenomen realisatie van ligplaatsen in het Boterdiep en biedt daartoe een petitie aan.

**Dhr. Schutte** (namens plaatselijk belang Zuidwolde) maakt eveneens melding bezwaar te hebben tegen de realisatie van ligplaatsen uit zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig oogpunt.

**De voorzitter** licht vervolgens de procedurele gang van zaken toe.

**Dhr. Vogel** - bij uitwerking Watergang straks ook kostenaspect meenemen en verkeersveiligheidsaspect in overleg met gemeente Bedum – grenscorrectie Meerstad: communicatie niet optimaal en welke andere scenario's liggen nog voor ? (Engelbert en Middelbert bij de stad houden ?)

**Dhr. Schaaf** – plan “de Kimkiel” in Lewenborg in aantocht; bewoners voldoende betrokken ?  
**Dhr. de Jong** – Meerstad: financiële afwikkeling per jaar en op welke wijze ?

**Weth. de Vries** – voorstel ligplaatsen Boterdiep nog niet beschikbaar; wel bereid om langs te komen om met betrokkenen te praten – discussie grenscorrectie Meerstad via raadsie. F & V – jaarrekening GEMM zo mogelijk voor de zomervakantie beschikbaar – kennisgenomen van vragen CDA – bewoners Lewenborg wel betrokken bij plan Kimkiel – nader terug op fasering Watergang en planvorming ligplaatsen Boterdiep

## **B. Inhoudelijk Deel**

### B.1 Voorstel inzake herstructureringsplan winkelplein Beijum-Oost

**Dhr. Lennips** (namens huurdersver. Patrimonium) – tegen verkeerskundige oplossing- voor het overige instemming met dit plan

**Mevr. Pijl** (namens bewoners), **dhr. Oostinga** (namens bewonersorg. Beijum), **dhr. Broer** (namens Stiel) en **dhr. Swart** (namens de Huismeesters) stemmen van harte in met het plan.

**Dhr. Spieker** – prachtig plan, verkeer info, snel beginnen

**Dhr. Antuma** – mooi plan, info over subsidie

**Mevr. van Mameren** – zorg om fietspaden

**Dhr. de Jong** – prima plan – info over voorzieningenhuis, subsidie en fietspad

**Mevr. Wulfers** – blij met plan – aandacht voor overlast en verkeersveiligheid voetgangers

**Mevr. Voortman** – goed plan – fietspad langs wijkring afmaken; eventueel motie in de raad

**Dhr. Schaaf** – goed plan, snel uitvoeren – aandacht voor fietspad

**Dhr. v.d.Wilt** – goed plan, breed gedragen, info over subsidie

**Dhr. Vogel** – goed plan, info over bezwaarprocedure

**Weth. de Vries** – proces prima verlopen – in het verleden laat ingegrepen bij overlast; daarvan leren – subsidie: positieve verwachting (plan gaat sowieso door ook als subsidie toch probleem mocht worden) – voorzieningenhuis: is afgerond – voor aparte fietsstroken zijn geen middelen beschikbaar – dit plan voorziet in verkeersveilige oplossing voor fietsers – nu

## Verslag de Ruimte en Wonen 14 juni 2006

bomenkap van vier bomen; bij andere oplossing kap van meer bomen nodig en extra investering van ca. € 300.000,-

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gaat met toepassing van 1 minuut-interventie (verzoek GroenLinks: fietspaden)*

### B.2 Voorstel inzake eindafrekening Euroborg

**Dhr. de Jong** – compliment – stand van zaken verkoop skyboxen ?

**Mevr. de Boer** – aansprakelijkheid van gemeente in dit dossier ? – felicitaties aan oud wethouder Smink met benoeming tot president-commissaris Euroborg

**Dhr. Antuma** – blij en tevreden – update verkoop skyboxen ?

**Dhr. Bolhuis** – tevreden met uitkomst

**Dhr. Vogel** – positief t.o.v. uitkomst eindafrekening

**Dhr. v.d. Heijdt** – positief – verkoop naamrechten, info ?

**Dhr. de Haan** – positief met betrekking tot financieel nieuws – probleem: openbare ruimte van stadion is niet vrij toegankelijk; zou eigenlijk gratis moeten

**Weth. de Vries** – blij met positieve uitkomst – enige achtergrondinformatie over afdekking bestemmingsreserve wordt ter inzage gelegd – nog slechts één of twee skyboxen te koop; rest is verkocht of onder optie – verkoop naamrecht stadion nog niet afgerond; wellicht na UEFA wedstrijden meer mogelijkheden – toegankelijkheid stadion gewaarborgd via infocentrum, nagaan (bij Euroborg NV) of er meer mogelijkheden zijn; hij zegt toe de raadscommissie hierover te informeren.

*De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat en sluit vervolgens de openbare vergadering die in beslotenheid wordt voortgezet. (21.45 uur)*

### Toezeggingen

- Het college komt terug op de fasering van Watergang en de plannen rond ligplaatsen in het Boterdiep
- Het college komt, zo mogelijk voor de zomervakantie, terug op de jaarrekening van het GEMM en de wijze van financiële afwikkeling Meerstad
- De raadscommissie wordt geïnformeerd of er meer mogelijkheden zijn inzake openbare toegankelijkheid van het Euroborg stadion (als er niet gespeeld wordt)

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Eerste schil 2006

### COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Voorbereidingsbesluit Eerste schil 2006

Aan de raad

In de afgelopen jaren zijn voor de wijken in de schil rondom de binnenstad diverse nieuwe bestemmingsplannen opgesteld en van kracht geworden (AZG, Schilderswijk, Westerhaven, Binnenstad-Oost, de Hortusbuurt, Ciga). Er resteert echter nog een gebied, waarvoor nog geen (actueel) bestemmingsplan geldt.

Om dit gebied planologisch te beschermen heeft u laatstelijk bij uw besluit van 26 mei 2004, nr. 5g, een voorbereidingsbesluit genomen (voorbereidingsbesluit 'Eerste schil 2004'). Dit voorbereidingsbesluit had een werkingsduur van twee jaar en vervalt met ingang van 10 juni 2006. Voor een gedeelte van het door dit voorbereidingsbesluit bestreken gebied is inmiddels een nieuw bestemmingsplan voor vaststelling aan u voorgelegd. Het betreft de wijken Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. Voor het overige door het voorbereidingsbesluit bestreken gebied wordt inmiddels gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan. Dit plan zal de woonbuurten Laanhuizen, Grunobuurt, Rivierenbuurt en Herewegbuurt omvatten. Wij verwachten het ontwerp voor dit bestemmingsplan aan het begin van volgend jaar gereed te hebben.

Om te voorkomen dat er in de tussenliggende tijd ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, die de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan doorkruisen, achten wij het noodzakelijk om voor deze overgebleven schilwijken opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen. Wij stellen voor om wederom de bij het vorige voorbereidingsbesluit meegenomen percelen aan de westzijde van de Hereweg, gelegen onmiddellijk ten zuiden van de Weg der Verenigde Naties, in het voorbereidingsbesluit te betrekken. Hiervoor is nog geen bestemmingsplan van kracht, zodat eventuele ontwikkelingen alleen door middel van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening kunnen worden gestuurd, hetgeen wij ongewenst achten. Betreffende percelen maken tevens onderdeel uit van het plangebied van het bovengenoemde in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Laanhuizen, Grunobuurt, Rivierenbuurt en Herewegbuurt.

Omdat bovengenoemde gebieden behoren tot de bebouwde kom en in het structuurplan voor dit gebied aanwijzingen voor de bestemming zijn gegeven, kan de werkingsduur van dit voorbereidingsbesluit worden gesteld op maximaal twee jaar.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

- I. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit voorstel behorende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit 'Eerste Schil 2006');
- II. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Eerste schil 2006

## Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting Reitdiep

<b>COMMISSIE RUIMTE EN WONEN</b>	
griffier van de raadscommissie henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl tel 050-367 7724	
<b><u>VERGADERSTUK</u></b>	
vergaderdatum:	14 juni 2006
onderwerp:	Herziening exploitatiebegroting Reitdiep

2005-2006  
Bijlage raadsverslag.  
Nummer ...

Herziening exploitatiebegroting Reitdiep.

Groningen, .. april 2006

Aan de raad,

Ondertekening directeur(en)						
	<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	
Voorstel voor agendering (directiesecretaris) <input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie						
<b>B en W besluit</b>			<b>Besluit</b>			
				<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>	
gemeentesecretaris			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>		
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie				<b>Datum</b>		
burgemeester			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>		
wethouder(s)			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>		
Raadsvoorstel			<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>		
Afgehandeld en naar archief			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	Classificatienr.	

Z 12.000.1.04



## Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting Reitdiep

### Vervolg besluitnota

---

In de nieuwe woonwijk Reitdiep is fase I (de Eilanden) geheel opgeleverd. Alle woningen zijn bewoond en het woonrijpmaken is voltooid. De overgang van de Reitdiepdijk naar de woonwijk heeft een ecologische invulling gekregen.

In fase II, dat ten westen van de Hogeweg ligt, komen ongeveer 320 woningen. Een behoorlijk deel is reeds bewoond. Alle gronden in dit gebied zijn verkocht. De laatste woningen in dit gebied worden in 2007 opgeleverd.

Over de definitieve invulling van Reitdiep-Haven is in hoofdlijnen overeenstemming met de ontwikkelaars bereikt. Na een langdurige onderhandelingen tekenen zich nu de contouren af van de realisatieovereenkomst. Zoals wij al eerder aangegeven hebben zal het plan in functioneel opzicht afwijken van het bestemmingsplan dat indertijd is opgesteld. Zo zal de hoeveelheid woningen in het gebied toenemen en zijn de kantoorgebouwen verdwenen. De wijzigingen zullen wij middels een stedenbouwkundig plan, dat vervolgens als basis zal dienen voor de te verlenen bouwvergunningen, separaat aan u voorleggen. Met de voorbereidingen en deels uitvoering van het bouwrijpmaken van Reitdiep-Haven is een aanvang gemaakt. Wij verwachten dat in de eerste helft van 2007 met de bouw van de woningen en andere voorzieningen gestart kan worden.

Om de ontwikkeling van de wijk Reitdiep mogelijk te maken heeft de raad op 24 november 1999 het bestemmingsplan en de exploitatiebegroting Reitdiep vastgesteld. Het bestemmingsplan bestond uit een 'direct bouwgedeelte' en een 'uit te werken gedeelte'. Het 'direct bouwgedeelte' gaf een gedetailleerd beeld van de gewenste inrichting terwijl het 'uit te werken gedeelte' een globaal beeld gaf. De exploitatiebegroting was op een zelfde wijze opgezet.

De raad heeft vervolgens in maart 2004 de herziene grondexploitatie Reitdiep vastgesteld. Deze herziene grondexploitatie liet ten opzichte van de oorspronkelijke begroting een tekort zien. Om de grondexploitatie weer sluitend te maken was aanvullende bijdrage nodig van € 4.682.000,-. Dekking is gevonden in de vrijvallende middelen bij de grondexploitatie De Held en een additionele bijdrage van € 600.000 vanuit de Egalisatie reserve Grondbedrijf.

De grondexploitatie Reitdiep van 2004 is nu weer geactualiseerd. Ten opzichte van de vastgestelde grondexploitatie van 2004 is een aantal financiële wijzigingen opgetreden. Zowel aan de kostenkant alsook aan de opbrengstenkant (grondopbrengsten en subsidie) treden bij dit soort plannen voortdurend wijzigingen op.

Conform de leidraad grondexploitatie wordt hiervoor een geactualiseerde grondexploitatie ter vaststelling aangeboden

Op basis van de reeds gemaakte kosten en opbrengsten en de nog te realiseren kosten en opbrengsten kent de herziene planbegroting een budgettair neutrale ontwikkeling. Om het plan verder te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat er een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld van € 2.780.000,-.

Onder de verwijzing naar de bijgevoegde (vertrouwelijke) herziene grondexploitatie Reitdiep (2006) stellen wij u voor te besluiten:

I. de herziene grondexploitatie Reitdiep vast te stellen.

II voor de uitvoering van het plan een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2.780.000,- beschikbaar te stellen.

III. De begroting van het concern en de dienst ROEZ te wijzigingen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

## Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting Reitdiep

Vervolg besluitnota

---

J. Wallage

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Q8

### COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Stedenbouwkundig plan Q8

#### Aan de raad,

##### Inleiding

Bijgevoegd is het stedenbouwkundig plan Q8. Op 3 februari 2003 heeft het college ingestemd met de voorgenomen verplaatsing van het Q8-tankstation van de Houtunielocatie Sontweg naar de huidige carpoolplaats in Hoogkerk. De huidige carpoolparkeerplaatsen (ongeveer 30) worden verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein plaats aan de Eemsgolaan, bedrijventerrein Kranenburg waar bijna 300 parkeerplaatsen zijn ingericht. Op langere termijn zal ten zuiden van de A7 een volwaardig transferium worden aangelegd.

Het gaat om een vervangende locatie voor het tankstation aan de Europaweg. Door de komst van het Griffetracé is dit deel van de Europaweg geen doorgaande verkeersroute meer. Dat was merkbaar in de

Ondertekening directeur(en)						
	<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	
Voorstel voor agendering (directiesecretaris) <input type="checkbox"/> conform			<input type="checkbox"/> discussie			
<b>B en W besluit</b>			<b>Besluit</b>	<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>	
gemeentesecretaris		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie			<b>Datum</b>			
burgemeester		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
wethouder(s)		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<b>Raadsvoorstel</b>	<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>				
Afgehandeld en naar archief			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	Classificatienr.	

Z 12.000.1.04

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Q8

### Vervolg besluitnota

---

bezoekersaantallen voor het tankstation. Bovendien is inmiddels aan de Sontweg de woningbouw 'Kop van Oost' gepland, waardoor het tankstation met LPG in de nabijheid niet langer kan worden gehandhaafd.

De carpoolplaats in Hoogkerk blijkt een goede vervangende locatie. Om de bewoners van Hoogkerk geen groepsrisico te laten lopen is in overleg met Q8 besloten geen LPG-vulpunt of LPG-verkoop op de nieuwe locatie te situeren. Het tankstation gaat benzine en diesel verkopen en er worden een kleine winkel en een autowasstraat geplaatst.

De planvorming is vertraagd vanwege de eind 2004 gewijzigde wetgeving, het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Voor het verplaatsen van het tankstation had dit grote consequenties voor het LPG-vulpunt. De nieuwe regelgeving is enerzijds verscherpt, anderzijds afgezwakt. Onder de oude regelgeving mocht binnen 80 meter van een LPG-vulpunt niet worden gebouwd voor woningbouw. Kantoren en detailhandel was binnen bepaalde grenzen wel mogelijk. Bij de nieuwe regelgeving mag binnen 45 meter niet worden gewoond of gewerkt. Binnen 150 meter van het LPG vulpunt mag wel worden gewoond of gewerkt, echter hiervoor gelden normen. Deze normen worden uitgedrukt in een oriënterende waarde voor het groepsrisico. Bij de verplaatsing van Q8 bleken de woningen boven deze oriënterende waarde uit te komen. Bij nieuwe situaties heeft het college een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico. Hij moet aangeven en verantwoorden waarom hij een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico bewust accepteert. Hierbij moet de brandweer worden gehoord. De berekenwijze van het groepsrisico, het opstellen van de verantwoording maar ook de status van een oriënterende waarde leverde, ook landelijk, veel onduidelijkheden op. De gemeente Groningen is inmiddels een van de voorlopers in de analyse van de gegevens.

Wij achten het niet acceptabel de bewoners van Hoogkerk met een toename van het groepsrisico te confronteren. Ook de brandweer heeft zich tegen de verplaatsing van Q8 met LPG-vulpunt verklaard. Hierop zijn met Q8 onderhandelingen gestart om na te gaan op welke wijze een toename van de oriënterende waarde voor het groepsrisico kon worden voorkomen. Uiteindelijk is in goed overleg gekozen voor het uitkopen van het recht op LPG verkoop.

### Stedenbouwkundig concept

Het tankstation komt te liggen in een gebied dat verschillende doorgaande wegen kent. De A7 met afritten, de doorgaande route vanuit Peize, de Zuiderweg, de Peizerweg. De woonbebouwing ligt minimaal 70 meter van het tankstation, bedrijfsbebouwing ligt op ongeveer. Gezien de situering van het tankstation is het belangrijk dat zowel de bebouwing als de inrichting van het terrein zich voegen naar de al aanwezige functies, wonen en bedrijvigheid. Zo wordt het tanken aan de achterzijde georganiseerd. Hierdoor wordt eventueel storend geluid en licht zoveel mogelijk beperkt. De autowasstraat wordt aan de Zuiderweg gesitueerd, waardoor aan deze zijde enige bedrijvigheid is waar te nemen.

De terreininrichting moet aandacht krijgen. Containers en andere losse elementen worden geplaatst achter een gebouwde omheining of hagen. Om veiligheidsredenen mag groen het tankstation niet aan het zicht onttrekken.

### Verkeersconcept

Om de doorstroming in het gebied te verbeteren worden rotondes aangelegd en de bestaande rotonde (Zuiderweg - Eemsgolaan - Johan van Zwedenlaan) wordt gedeeltelijk verbreed. Over deze aanpassingen wordt uw raad te zijner tijd geïnformeerd. De entree is om verkeerstechnische redenen gelegen aan de Zuiderweg/Eemsgolaan. Komend vanaf de afrit A7 is dat goed te zien. In verband met de doorstroming op de Eemsgolaan komen de in- en uitrit zo ver mogelijk vanaf de rotonde Zuiderweg - Eemsgolaan - Johan van Zwedenlaan af. Bijkomend voordeel is dat het verkeer dat het tankstation wil verlaten in de richting van de rotonde, sneller de Eemsgolaan op kan rijden.

De verwachting is dat per dag zo'n driehonderd motorvoertuigen het tankstation gaan bezoeken. Het betreft mensen die ook nu reeds gebruik maken van een route via de Eemsgolaan.

Op de toe- en afrit van de A7 in oostelijke richting liggen bushaltes. Die zijn middels voetpaden verbonden met de bestaande rotonde op de Zuiderweg en de Eemsgolaan. Deze verbindingen moeten gehandhaafd worden. Afhankelijk van de situering van het tankstation is het mogelijk het tracé van de voetpaden aan te passen. Mocht de situering van de in- en uitrit van het tankstation dit noodzakelijk maken dan is het toegestaan de bestaande bushalte langs de Eemsgolaan maximaal 20 meter op te schuiven.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Q8

### Vervolg besluitnota

---

Zodra meer duidelijk is over de situering van de te verleggen toe- en afritten A7 en de nieuwe rotondes in het gebied moet worden gekeken naar landschappelijke inpassing in het totale gebied. De nu nog op de locatie aanwezige voetpaden, die met name van belang zijn in verband met de bushaltes, worden verlegd.

### Flora en fauna

De locatie grenst aan de noordkant aan een te versterken ecologische verbindingroute nl. de Eemsgolaan. Aan de westkant van de Zuiderweg bevindt zich een ecologisch waardevol gebied. Deze verbindingen moeten in stand blijven.

De ontwikkelingen in dit stadsdeel zijn nog niet geheel uitgekristaliseerd. Vanuit de ontwikkeling van de stedelijke ecologische structuur moet nog een groene verbinding met de zuidkant van de A7 (Peizermade) gezocht worden. Dit betekent dat de berm tussen de westelijke sloot van de planlocatie en de Zuiderweg als potentiële ecologische noord-zuidverbinding behouden moet blijven.

### Archeologie

Uit het archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat de kans op onverstoorte archeologische grondsporen in het plangebied klein is. Vervolgonderzoek wordt voor het plangebied niet noodzakelijk geacht.

### Juridische paragraaf

Om de nieuwe invulling van het terrein mogelijk te maken is het noodzakelijk een stedenbouwkundig plan op te stellen dat dient voor het verkrijgen van vrijstelling van het huidige bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan voor het gebied dient dan als ruimtelijke onderbouwing voor het verkrijgen van toestemming van GS om gebruik te kunnen maken van artikel 19.2 van de WRO (aangewezen projectprocedure).

### Milieuaspecten

Het te realiseren tankstation verkoopt, nu en in de toekomst, geen LPG. Het tankstation valt daardoor onder de AMvB Tankstations Wet milieubeheer. Het tankstation kan en moet op deze locatie voldoen aan de standaardvoorschriften. Een te realiseren tankstation vormt daarmee geen risico voor bebouwing in de omgeving. Milieubelasting door eventuele verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar (zie ook paragraaf verkeersconcept). Het geluid dat wordt veroorzaakt door het tankstation wordt overstemd door het geluid vanaf de A7 en andere naastgelegen routes. De afstand tussen tankstation en woningen is dusdanig dat geluidoverlast niet zal optreden.

### Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit moet bij overdracht aan de ontwikkelaar geschikt zijn voor het beoogde doel. In het gebied blijkt een grondwatervervuiling aanwezig te zijn. De gemeente Groningen is verantwoordelijk voor de sanering van de grond zodat het geschikt is voor het beoogde doel.

### Communicatie

Tijdens de planvorming is het plan enkele malen doorgesproken met de VWH. Op het moment dat het stedenbouwkundig plan is vrijgegeven voor inspraak is een advertentie geplaatst in de Groninger Gezinsbode en is het plan met begeleidend schrijven bij de Hendrik de Vriesstraat bezorgd. De VWH heeft het stedenbouwkundig plan op haar internetsite geplaatst. De inspraakperiode duurt vier weken. In het bijgevoegde inspraakverslag zijn de bedenkingen opgenomen en besproken.

### Planning

Om de woningbouw bij de Houtunielocatie niet verder te vertragen wordt volgens planning dit tankstation eind 2006 opgeleverd.

## Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Q8

### Vervolg besluitnota

---

#### **Financiële paragraaf**

##### **Resultaat**

In de onderliggende grondexploitatie Q8 is ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daar naar verwezen.

In deze paragraaf wordt in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Q8 worden geraamd op € 772.500,= op eindwaarde (31 december 2006).

De opbrengsten worden geraamd op € 772.500,= op eindwaarde (31 december 2006).

Het verwachte resultaat bedraagt € 0,= op eindwaarde (31 december 2006).

##### *Kansen en risico's*

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's en kansen. Een deel van de risico's is gerelateerd aan de noodzakelijke sanering. Een ander risico heeft te maken met de aanwezigheid van een glasvezelkabel op de nieuwe Q8-locatie. Totaal is een bedrag van € 115.000,= berekend, waarbij 1 PM post is opgenomen.

Naast risico's heeft het project ook financiële kansen. De milieudienst bekijkt de mogelijkheid voor een subsidie voor de saneringskosten en er wordt gekeken naar de mogelijkheden te besparen op de grondaankoop voor de nieuwe locatie. Totaal aan kansen is een bedrag van € 44.500,= tot € 57.500,= berekend, waarbij 1 PM post is opgenomen.

Indien een of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,= meldingen aan de raad.

##### *Kredietaanvraag*

Er wordt een krediet aangevraagd van € 772.500 ,= .

#### **Het college besluit:**

1. Het inspraakverslag vast te stellen.
2. De raad voor te stellen:
  - I. het stedenbouwkundig plan Q8 vast te stellen.
  - II. de exploitatiebegroting Q8 vast te stellen;
  - III. voor de uitvoering van het plan een krediet beschikbaar te stellen van € 772.500,- (exclusief BTW).
  - IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.
3. Het desbetreffende raadsvoorstel daartoe vast te stellen en voor te leggen aan de raad.
4. De begroting 2006 van de dienst RO/EZ dienovereenkomstig te wijzigen.

## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

### COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006  
onderwerp: Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

#### **Het proces**

Zoals in het raadsvoorstel is te lezen zijn wij uitermate tevreden over de constructieve samenwerking met de partijen die mee hebben gewerkt aan de totstandkoming van het plan: de bewoners, de winkeliers, de OB, Patrimonium, de Huismeesters, Innersdijk en de instellingen die deelnemen aan het voorzieningenpand. De positieve houding heeft er mede toe bijgedragen dat het proces zo snel is verlopen. Direct na vaststelling van het plan door de raad, wordt gestart met de uitvoeringswerkzaamheden. De start vindt plaats in juli, de meeste werkzaamheden die plaats vinden in de openbare ruimte zullen eind 2006 zijn afgerond. Hiermee komen we tegemoet aan de uitdrukkelijke wens van de buurt het plein niet verder te laten verloederen maar snel te verbeteren. In de afweging snelheid versus 'de regeltjes' hebben wij voor het eerste gekozen. Ons ingenieursbureau heeft reeds opdracht gekregen voor het uitwerken van bestek en tekeningen nog vóór de raad het plan heeft vastgesteld en krediet heeft verstrekt. Het – ook door B&W aangegeven - belang van het snel stoppen van de neerwaartse spiraal en de relatieve zekerheid dat 'de politiek' het plan zal vaststellen hebben hierbij de doorslag gegeven. De kapvergunningsprocedure is eveneens reeds gestart. Eén bezwaar is bij ons binnengekomen. Ondanks het vroegtijdig starten van de procedure kan dit bezwaar –als de indiener alle mogelijkheden benut- vertraging opleveren. Jammergenoeg betreft de kapvergunning (ook) bomen op het centrale gedeelte van het plein; het plangedeelte waar de meest spectaculaire transformatie plaatsvindt. Overigens constateren wij dat ook in andere (woningbouw)projecten bezwaren tegen kapvergunningen kunnen leiden tot –soms ernstige- vertragingen.

#### **Het voorzieningenpand**

Wij hebben waardering voor de instellingen die betrokken zijn bij het voorzieningenpand. Zij zijn bereid de meerwaarde van het gezamenlijk onder één dak zitten zwaarder te laten wegen dan het directe 'eigen' belang. Finale financiële overeenstemming moet overigens nog worden bereikt. Voor een klein deel kunnen we de instellingen tegemoet komen door gebruik te maken van een laagrentende lening van het stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. (SVn). Dit maakt een kostenbesparing mogelijk van ca. € 100.000,-. In overleg met de Huismeesters (deze corporatie investeert ca. € 350.000,- onrendabel in het pand) willen we dit bedrag besteden aan het verlagen van de onrendabele top en het verlagen van de exploitatielasten van de instellingen. Voor een ander deel is onze 'hoop' gevestigd op het ministerie van VROM. Het ministerie laat ons per 1 oktober weten of voor wijkvernieuwingprojecten € 2,5 mln extra beschikbaar komt. Van dit bedrag is reeds € 1,8 mln bestemd. Bij eerdere gelegenheid hebben wij u voorgesteld het resterende deel - € 7 ton- ten goede te laten komen aan het voorzieningenpand van Beijum Oost.

In een notitie van 23-1-2006 aan uw college hebben we u geïnformeerd over het voorzieningenpand in relatie tot de naastgelegen –overlastgevende- Dianebar. In de notitie werd de wenselijkheid uitgesproken de exploitatie van de bar te beëindigen en de vrijkomende ruimte te betrekken bij het voorzieningenpand. Zo konden twee vliegen in één klap worden geslagen: de overlast op dit gedeelte

## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

van het plein kon substantieel worden verminderd en de vrijkomende ruimte kon worden aangewend voor de ruimtebehoefte van een aantal instellingen van het voorzieningenpand. Om de gewenste situatie te bereiken zijn twee wegen verkend om de huurder te laten vertrekken: de minnelijke weg en de juridische weg.

Wij zijn verheugd u te kunnen meedelen dat de juridische weg niet nodig is gebleken; de huurovereenkomst met de exploitant is inmiddels beëindigd.

In de notitie werd het bedrag van maximaal € 7 ton genoemd voor het oplossen van de problemen bij de Dianebar. Dit bedrag was gebaseerd op niet-minnelijke uitkoop met daarnaast de mogelijkheid (een deel van) de bar te betrekken bij het voorzieningenpand.

Nu de niet-minnelijke uitkoop niet meer aan de orde is, kan dat gedeelte van de € 7 ton anderszins worden besteed. Ons voorstel is om –als het ministerie op 1 oktober positief beslist over extra wijkvernieuwingsgeld- de volledige € 7 ton wel ten goede te laten komen aan de wijkvernieuwing Beijum Oost.

Een gedeelte zal dan worden aangewend voor het voorzieningenpand. Voorstellen voor het resterende deel zijn:

- De inrichting van het plein zelf. Vanwege de financiën is nu uitgegaan van veel hergebruik van oud materiaal: klinkers, stoeptegels, stoepranden e.d. Met een iets ruimere financiële armslag kunnen de delen van het plangebied waar het meeste publiek gebruik van maakt, worden ingericht met nieuw materiaal.
- De herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de buslus bij de Montessorischool. Uw college heeft reeds besloten de Montessorischool nieuw te bouwen op de huidige locatie. Een uitdrukkelijke wens van de school is dat er een sociaal- en verkeersveilige entree van de school aan de Wibenaheerd wordt gesitueerd. Het openbare gebied dient hiertoe te worden heringericht.

Als het ministerie op 1 oktober over het extra wijkvernieuwingsgeld positief beschikt, wordt aan u een nader uitgewerkt bestedingsvoorstel voor de € 7 ton voorgelegd.

### **Financiën**

#### *Uitgangspunten herinrichting winkelcentrum Beijum Oost*

In deze paragraaf worden de financiële uitgangspunten van de fysieke maatregelen in het openbaar gebied beschreven. Over de financiën van het voorzieningenpand is hierboven informatie gegeven. De ingrepen in het aansliggend vastgoed komen volledig voor rekening en risico van de eigenaren van deze panden (corporaties). De Huismeesters bleken bereid ca. € 1,4 mln. onrendabel te investeren, Patrimonium ruim € 1 mln.

Na een korte beschrijving van het plan worden achtereenvolgens de kostenposten en dekkingsbronnen beschreven voor de herinrichting van het openbaar gebied. Vervolgens wordt op basis van de standaard uitgangspunten het resultaat gepresenteerd van de exploitatie. De notitie wordt afgesloten met een korte risicobeschrijving.

#### *Beschrijving herinrichtingsplan*

Het herstructureringsplan Winkelplein Beijum Oost d.d. 19 december 2005 is leidraad voor dit plan. Het winkelplein en de directe omgeving wordt volledig heringericht. Als beeldbepalend element wordt het centrale pleingedeelte kwalitatief ingericht met nieuw bestratingmateriaal. De parkeerterreinen op de toegangswegen naar het plein, het oostelijk parkeerterrein en het binnenterrein worden met bestaand materiaal heringericht. Daarnaast worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst en wordt zorg besteed aan de openbare verlichting.

### **Investerings**

#### *Verwerving*

Innersdijk is in bezit van een deel van het plein. De gemeente heeft het herinrichtingsplan in goed overleg met Innersdijk uitgewerkt, maar stelt als eis dat de grond in eigendom komt van de gemeente. Hiervoor is een post opgenomen van € 50.000,= inclusief bijkomende kosten. Het doel van deze verwerving is de stedenbouwkundige uitgangspunten te waarborgen.

#### *Herinrichtingskosten*

De civieltechnische herinrichtingskosten zijn door IGG op basis van de tekening "voorstel herinrichting open ruimte Beijum oost d.d. 1-11-2005, geraamd op € 1.355.000,= exclusief BTW, maar inclusief onvoorzien.

Hierbij is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- nieuw/bestaand materiaal conform beschrijving herinrichtingsplan;



## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

- openbare verlichting op basis van palen met spandraden op het plein en standaard masten bij de parkeerterreinen. Openbare verlichting aan het vastgoed zijn voor rekening van de vastgoedeigenaren, maar komen wel in beheer en eigendom van de gemeente;
- bestaand groen indien mogelijk inpassen;
- basketbalveldje inclusief kooi/hekwerk;
- kunststof matten t.b.v. kinderveiligheid bij speeltoestellen;
- ondergrondse afvalcontainers;
- verplaatsing van de glas- en papiercontainer;
- marktkast;
- aanpassing bochtstralen buiten plangebied t.b.v. laden en lossen;
- stelpost voor straatmeubilair en speeltoestellen.

### *Planontwikkelingskosten*

De planontwikkelingskosten zijn ingeschat op 18% van de civieltechnische inrichtingskosten. De boekwaarde d.d. 30-03-2005 bedraagt € 219.000,=. In 2006 wordt nog circa € 30.000,= aan planontwikkelingskosten verwacht. Hierdoor is het totaal planontwikkelingskosten € 249.000,=

### *Vorbereiding en toezicht*

De raming voor voorbereiding en toezicht is gebaseerd op een reële inschatting van de daadwerkelijk te besteden uren. Op basis hiervan, met inbegrip van overhead en onvoorzien, is een bedrag opgenomen van € 167.000,=. Omgerekend naar een percentage over de civieltechnische inrichtingskosten is dit 12%.

### *BTW*

Daar de dekking in dit plan bestaat uit bruto bedragen is het noodzakelijk de BTW af te dragen aan het BTW-compensatiefonds en mee te nemen aan de investeringszijde. De BTW over de civieltechnische investeringen bedraagt € 265.000,=.

### *Dekking*

Voor de uitvoering van de herstructurering is een taakstellende dekking geoormerkt van € 2.100.000,=( incl. voorbereidingskosten en B.T.W.). Deze bijdrage komt uit:

- Stadsdelen 2003 (herprioritering ISV-I)	€ 250.000
- ISV- SDC (3LC2410)	€ 100.000
- Incidenteel nieuw beleid 2004, winkelcentra	€ 250.000
- ISV-II- winkelcentra 2005	€ 1.000.000
- ISV-II -ambitieverhoging 2005 (3LM2013)	€ 100.000
- ISV-II, ambitieverhoging 2006 (3LM2015)	€ 400.000

Daarnaast wordt nog € 26.000,- aan inkomsten gegenereerd. Deze betreffen een bijdrage van de corporaties in de kosten van de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers en de verkoop van een beperkte hoeveelheid tuingrond.

In 2005 is reeds een bijdrage in de exploitatie van € 150.000,= inc. nieuw beleid, opgenomen als aangegane verplichting, resulterend uit het Raadsvoorstel voorbereidingskrediet Beijum oost dd. 20 juli 2005 nr 6c.

### *Uitgangspunten exploitatieberekening*

Bij de exploitatieberekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- looptijd		2005-2007
- inflatie(rente) kosten en opbrengsten	4.4%	
- kostenstijging	3%	
- prijspeil		1-1-2006
- bedragen excl. B.T.W.		

### *Resultaat*

De geraamde kosten en opbrengsten( incl. kosten en opbrengstenstijging) worden in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: resultaten

Investerings	Boekwaarde + AGV	Raming	Totaal
--------------	------------------	--------	--------

## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

Verwerving		€ 50.000,=	€ 50.000,=
Woonrijp maken		€ 1.396.000,=	€ 1.396.000,=
Planontwikkelingskosten	€ 219.000,=	€ 30.000,=	€ 249.000,=
Voorbereiding en toezicht		€ 167.000,=	€ 167.000,=
BTW		€ 265.000,=	€ 265.000,=
Rente		€ 1.000,=	€ 2.000,=
<b>Totale kosten</b>			<b>€ 2.129.000,=</b>
<b>Opbrengsten</b>			
Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	€ 150.000,=	€ 1.950.000,=	€ 2.100.000,=
Bijdragen van marktpartijen		€ 26.000,=	€ 26.000,=
<b>Totale opbrengsten</b>			<b>€ 2.126.000</b>
Saldo op eindwaarde (afgerond)			0

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2007, excl. B.T.W.

### **Risico's.**

Binnen het project is rekening gehouden met de onderstaande risico's.

1. Aanbestedingsrisico's
2. Plankosten

#### **Ad. 1**

Op basis van de civieltechnische raming is een aanbestedingsbudget geraamd. De meerkosten voor directievoering en toezicht plus uitvoering kunnen als risico worden opgenomen.

#### **Ad. 2**

De meerkosten vanuit de plankosten kunnen als risico worden gezien. De huidige boekwaarde op de plankosten bedraagt per 30 maart 2006 € 219.000,=. In totaal is voor planontwikkeling € 265.000,= geraamd voor de herinrichting van het winkelcentrum. De verwachting is dat voor een bedrag van € 30.000,= resterende planontwikkelingskosten gemaakt worden. Risico's kunnen optreden bij aanvullende werkzaamheden t.b.v. communicatie richting de buurtbewoners en de overheadkosten.

# Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

## Raadsvoorstel Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

Aan de raad,

### Vooraf

Het herstructureringsplan is snel en in goede samenwerking tot stand gekomen; over de kwaliteit van het plan zijn wij enthousiast.

*Snel*, omdat in nog geen jaar tijd het hele proces van overleg met alle betrokkenen, het vervaardigen van het plan zelf en de inspraak is doorlopen.

*In goede samenwerking*, want bewoners, corporaties en instellingen bleken alle gemotiveerd gezamenlijk en met veel energie aan het plan te werken.

*Kwaliteit*, omdat het plan het winkelplein transformeert van een smoezelig achteraf-gebied tot een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied. Met als extra, het realiseren van een pand dat aan bewoners één loket biedt voor welzijn, zorg en veiligheid.

In voorliggend plan ligt de nadruk op fysieke maatregelen. Deze zijn onderdeel van van ons integrale beleid voor Beijum Oost. Hierin gaan de versterking van de sociale structuur en de fysieke verbetering van de woon- en leefomgeving samen 'hand in hand'.

Dit raadsvoorstel zorgt voor krediet voor de voorgestelde gemeentelijke maatregelen. Naast de gemeente investeren de corporaties substantieel in de verbetering van hun vastgoed aan het plein. Investerings van gemeente en corporaties zijn op elkaar afgestemd en versterken elkaar.

In het vervolg van dit raadsvoorstel komen aan de orde

- De hoofdlijnen van het herstructureringsplan
- Het voorzieningencentrum
- Inspraak en communicatie
- Het uitvoeringsproces
- Economische uitvoerbaarheid
- Besluitpunten

### Hoofdlijnen herstructureringsplan

Momenteel ziet het winkelplein er rommelig uit, met allerlei parkeerplaatsen, bomen, struiken, en vuilcontainers. Het is niet bepaald een prettige plek om te verblijven, ook door het langrijdende verkeer. Aan de Amkemaheerd staan basketbalpalen, maar er is geen sportondergrond.

Het plan zorgt voor een centraal, autovrij plein met bankjes, bomen en speelvoorzieningen, waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het verhoogde plein en de rand eromheen wordt een wandel- en fietsgebied. 's Avonds wordt het plein beter verlicht. De afvalcontainers gaan onder de grond. Voor basketballers komt aan de Amkemaheerd een sportkooi.

Momenteel gebruiken auto's het winkelcentrum als korte doorsteek, terwijl dat niet de bedoeling was. Door het winkelcentrum loopt een busroute, met twee haltes.

Het plan zorgt ervoor dat auto's en bussen niet meer door het winkelcentrum kunnen rijden. Het doorgaand verkeer moet via de wijkkring. Daar komen twee nieuwe bushaltes, met veilige looproutes naar het winkelcentrum. Fietsers en bromfietzers kunnen wel gebruik maken van het plein.

Momenteel zijn er veel verschillende parkeerplaatsen op en rond het winkelcentrum. Zelfs als het druk is, wordt maar iets meer dan de helft van de parkeerplaatsen gebruikt. Door de rommelige inrichting nemen de parkeerplaatsen meer ruimte in dan nodig is.

Het plan zorgt ervoor dat aan de Claremaheerd en de Ypemaheerd stroken met parkeerplaatsen komen, haaks op de weg. De parkeerplaatsen voor verpleeghuis Innersdijk verdwijnen. Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt hierdoor iets af, maar er blijft voldoende parkeerruimte over.

Momenteel zien de winkelpanden er niet aantrekkelijk en uitnodigend uit. Aan de gevels zitten overbodige betonnen randen, sommige puien zijn zelfs dichtgeplakt. Er staan enkele winkelpanden leeg. Het plan zorgt ervoor dat het aanzien van de winkelpuien wordt verbeterd. Gevels worden opgeknapt en geschilderd. Overtollige betonnen randen verdwijnen. De verlichting wordt verbeterd. Er komt ruimte voor winkeliers die producten willen verkopen uit de thuislanden van de wijkbewoners.

Momenteel zijn in Beijum Oost verschillende organisaties voor de buurt actief op het gebied van welzijn, zorg en veiligheid, zoals de Bewonersorganisatie Beijum (BOB), stichting Stiel, de MJD, de Regiopolitie en de Vensterwijk Beijum. Deze organisaties zijn nu verspreid in de wijk gehuisvest.

## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

Het plan zorgt ervoor dat de organisaties verhuizen naar het pand van de bibliotheek, en vormen daar een voorzieningencentrum. Zo ontstaat voor de buurtbewoners één loket voor welzijn, zorg en veiligheid in de buurt. Dankzij de centrale locatie zijn de verschillende organisaties beter te bereiken. Ook kunnen ze zo beter samenwerken. Om het voorzieningencentrum voldoende ruimte te geven, wordt het pand van de bibliotheek aan de achterzijde uitgebreid.

### Het voorzieningencentrum

Zoals hierboven is gememoreerd zorgt het nieuwe voorzieningencentrum voor één loket voor welzijn, zorg en veiligheid. De betrokken instellingen hebben aangegeven graag te willen participeren. Voor hen was hierbij de leidraad dat de meerwaarde van het collectief van het voorzieningencentrum belangrijker is dan het directe 'eigen' belang. Aan finale financiële overeenstemming wordt momenteel hard gewerkt. Wij verwachten deze op korte termijn te bereiken. Hierover zijn wij positief want:

- voor de betrokken instellingen is het bespreekbaar om –in vergelijking met hun huidige situatie- goeiegen te nemen met relatief hogere exploitatielasten;
- de verhuurder De Huismeesters is bereid gevonden het grootste gedeelte van de onrendabele top van ca. € 350.000,- voor zijn rekening te nemen, de gemeente neemt € 55.000,- onrendabel voor zijn rekening;
- de Openbare Bibliotheek investeert niet alleen in de eigen ruimten maar ook in de gezamenlijke voorzieningen en gaat (conform beleid) terug in het aantal vierkante meters.

Dat de betrokken instellingen bereid zijn gebleken 'in te leveren' vanwege de meerwaarde voor de inhoud van het werk waarderen wij zeer.

Van onze kant is de inzet het voorzieningencentrum alsnog een ruimer jasje te bezorgen.

Op één front is dat reeds gelukt. Onze aanvraag bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor een laagrentende lening voor het voorzieningencentrum is gehonoreerd. We verwachten daarmee een besparing op de kosten van ca. € 100.000,- te kunnen realiseren. In overleg met de eigenaar van het pand willen we dit bedrag enerzijds besteden aan het verlagen van de onrendabele top en anderzijds aan het verlagen van de exploitatielasten voor de betrokken instellingen.

Om de levensvatbaarheid van het voorzieningencentrum te bestendigen zijn wij bereid een deel van het geld dat vrijvalt -als gevolg van extra geld voor wijkvernieuwingprojecten dat het ministerie van VROM ons in het vooruitzicht heeft gesteld- aan het pand te besteden. Per 1 oktober bericht het ministerie definitief of deze bijdrage wordt verstrekt.

Een bedrag van maximaal € 7 ton kan hierdoor voor de wijkvernieuwing Beijum Oost beschikbaar komen. Op basis van nader uitgewerkte voorstellen zullen we u hierover te zijner tijd informeren.

### Inspraak en communicatie

Het overleg over de gewenste ingrepen op het plein heeft zowel informeel als formeel plaatsgevonden. Het varieerde van een tekenwedstrijd over de nieuwe invulling van het plein tot aan de officiële inspraakavond met een onafhankelijk voorzitter.

In het herstructureringsplan zijn de overleggen met de buurt beschreven. In de inspraakrapportage zijn onder andere de schriftelijke commentaren op het plan opgenomen.

Uit beide documenten blijkt dat een overgrote meerderheid van de personen en instanties die aan het proces hebben deelgenomen zeer enthousiast zijn over de voorgestelde ingrepen.

De klankbordgroep van bewoners, instellingen, corporaties en winkeliers is gedurende het hele proces de sparringpartner van de plannenmakers geweest. Deze groep heeft zich bereid verklaard ook na de inspraakperiode actief te blijven. Activiteiten zijn dan onder andere het organiseren van een pleinfestiviteit bij de start van de werkzaamheden en het mee blijven denken bij de uitvoeringswerkzaamheden. Het is niet gebruikelijk in een raadsvoorstel complimenten uit te delen. Voor deze keer willen wij evenwel een uitzondering maken. Bewoners, opbouwwerk en de instellingen hebben op een uitermate constructieve wijze meegewerkt aan de totstandkoming van het plan. Onze waardering hiervoor.

### Het uitvoeringsproces

Bij de startbijeenkomst voor het herstructureringsplan hebben bewoners en winkeliers ons één ding erg duidelijk gemaakt: gemeente maak tempo want langer wachten met een fysieke aanpak is funest.

Gelukkig is mede met hulp van bewoners en winkeliers het plan in snel tempo tot stand gekomen.

De start van de uitvoering is gepland in juli dit jaar. Het grootste gedeelte van de werkzaamheden is eind 2006 zelfs al afgerond.

Dat geldt ook voor het opknappen van de puin, gevels en balkons van de panden van Patrimonium en Huismeesters. De bouwwerkzaamheden van het voorzieningencentrum starten eind 2006 en zijn in voorjaar 2007 afgerond.

Omdat de hele openbare ruimte op de schop gaat hebben wij de mogelijkheid onderzocht het hemelwater af te koppelen van het riool. Naar het zich laat aanzien kan afkoppeling van bijna het gehele plangebied worden

## Raadsvoorstel - Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

gerealiseerd. Het regenwater van zowel het verharde oppervlak als van de daken van de aanliggende bebouwing wordt afgevoerd naar open water: de door Beijum lopende Zuidwending.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van de maatregelen in de openbare ruimte –zoals verwoord in het herstructureringsplan- wordt in het rapport 'Grondexploitatie herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost' volledig toegelicht. Dit rapport is bij de stukken gevoegd.

In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten becommentarieerd en worden kansen en risico's besproken.

De kosten voor de uitvoering van werkzaamheden worden geraamd op € 2.130.000,-, op eindwaarde 31 december 2007. De opbrengsten worden geraamd op 2.126.000,-, op eindwaarde 31 december 2007. Gezien het investeringsniveau kan dit als kostenneutrale uitkomst worden beschouwd.

Aan u wordt derhalve een uitvoeringskrediet gevraagd van 2.130.000,-

### **Besluitpunten**

Op grond van vorenstaande en met overlegging van de op dit onderwerp betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. het herstructureringsplan 'winkelplein Beijum Oost' vast te stellen;
- II. de exploitatiebegroting behorende bij het herstructureringsplan vast te stellen;
- III. een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 2.130.000,- met als dekking de aangegeven middelen in de grondexploitatie;
- IV. de Gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Eindafrekening Euroborg

### **Toelichting eindafrekening Euroborg (bouw- en ontwikkeltraject)**

De afgelopen jaren is de hele ontstaansgeschiedenis van de Euroborg vanaf het eerste idee tot en met de afronding van de bouwfase intensief gevolgd door het publiek en de politiek. Zo was de Euroborg bijna wekelijks nieuws, zijn er inmiddels 35.000 bezoekers in het informatiecentrum geweest, speelt FC Groningen elke thuiswedstrijd in een uitverkocht huis en overtreffen de bezoekerscijfers van bijvoorbeeld de Jumbo elke verwachting.

Ook vanuit de verschillende politieke geledingen is het gehele traject nauwgezet gevolgd. Iedereen was zich ervan bewust dat de kansen die Euroborg zou kunnen bieden voor de stad, omgeven waren met de nodige risico's die dergelijke omvangrijke projecten met zich kunnen meebrengen. De balans van kansen en risico's is uiteindelijk verwoord in het zogenaamde 'go-besluit Euroborg' wat op 29 januari 2003 door de raad is vastgesteld. De realisatie van het project heeft zich binnen de kaders van het raadsbesluit afgespeeld. In de bijgesloten nota wordt de eindafrekening van de bouw- en ontwikkelingsfase verwoord. We zijn er trots op dat we de prognoses uit 2003 zo dicht hebben kunnen naderen.

Naar verwachting zal het onderwerp Euroborg na de eindafrekening langzaam maar zeker van de politieke agenda verdwijnen. Aangezien de gemeente als aandeelhouder van de Euroborg NV een belangrijke positie behoudt als het gaat om de verhuur van het stadion aan FC Groningen en de financiën die daarmee gemoeid zijn, zal het onderwerp op gezette tijdstippen terug komen. Zo zullen we in onze rol als aandeelhouder de exploitatiebegrotingen van Euroborg NV moeten goedkeuren.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

### Eindafrekening Euroborg (bouw- en ontwikkeltraject)

Aan de raad,

In de 'voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject' van 22 maart 2006 zijn op hoofdlijnen de destijds bekende cijfers van de eindafrekening bouw- en ontwikkelingsfase Euroborg opgenomen. Zoals reeds per brief aangekondigd zal de definitieve financiële opstelling midden mei aan het college en de raad worden aangeboden. In deze notitie is de totale eindafrekening opgenomen. Om de ontstaansgeschiedenis van de eindafrekening goed op het netvlies te houden, is voor alle duidelijkheid de voortgangsnotitie nogmaals als informatieve bijlage toegevoegd.

Naast de eindafrekening wordt ingegaan op de nieuwe organisatie van de Euroborg NV en als gevolg daarvan de aandelenoverdracht.

#### Eindafrekening

In de bijlage is het overzicht opgenomen van de eindafrekening zoals die ambtelijk door beide aandeelhouders is opgesteld. De eindafrekening is gebaseerd op de jaarrekening 2005 van de Euroborg NV en de afspraken die beide aandeelhouders hierover hebben gemaakt. In het overzicht is het geheel van inkomsten en uitgaven terug te vinden. Het overzicht is opgesteld conform de zogenaamde Ontwikkelings- en Realisatie Overeenkomst (ORO) die de aandeelhouders gemeente en G4 met elkaar zijn aangegaan om de Euroborg te kunnen realiseren. Deze ORO vindt zijn oorsprong in het 'go-besluit Euroborg' (raadsbesluit januari 2003) en is vastgesteld door het college.

Aangezien het op deze plaats te ver voert om per post toe te lichten wat hiermee bedoeld wordt, is als bijsluiter van de jaarrekening een ambtelijke notitie toegevoegd, waarin kort wordt aangegeven hoe het overzicht is opgebouwd. Voorts is het van belang om te weten dat de accountant inmiddels zijn goedkeuring heeft uitgesproken over de eindafrekening.

Met name het totale eindresultaat van de eindafrekening is van belang. Onder aan de streep van de eindafrekening wordt duidelijk dat de aandeelhouder gemeente recht heeft op € 954.000,- teruggave. Dit bedrag moet worden afgezet tegen het bedrag van € 681.000,- (bijbetaling gemiste grondopbrengsten commerciële blok) en € 1.150.000,- (bijbetaling gemiste founderbijdrage), dat de gemeente op basis van de 'voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkelingstraject' aan de Euroborg NV heeft overgemaakt. Op basis van de nu voorliggende definitieve eindafrekening kan het saldo van de bijbetaling worden gecorrigeerd van € 1.831 mln. (1.150 + 0.681) naar € 0.877 mln. (1.831 - 0.954). Gezien de voorlopige betaling voor de afronding bouw- en ontwikkelingstraject ten laste van de bestemmingsreserve Euroborg is gebracht, zal de teruggave ad. € 954.000,- worden teruggestort in deze bestemmingsreserve.

Het bedrag dat de gemeente op basis van de definitieve eindafrekening retour ontvangt, kan de komende maanden nog hoger uitpakken als er meer skyboxen worden verkocht. Op dit moment zijn vier van de tien beschikbare skyboxen verkocht. Op basis van de snelle verkoop en de belangstelling op dit moment mag worden verwacht dat ook de overige boxen zullen worden verkocht. Per extra verkochte skybox zal de gemeente ca. € 115.000,- krijgen overgemaakt. Naast de skyboxen kunnen er ook nog aanvullende middelen binnenkomen als gevolg van de verkoop van naamrechten. Dit is echter een aanzienlijk lastiger en daarom minder goed te voorspellen traject. De verwachting is dat door de verkoop van skyboxen en/of de verkoop van het naamrecht de gemeente uiteindelijk het volledige saldo van de nog resterende bijbetaling retour zal krijgen. Nieuwe ontwikkelingen op dit vlak zullen aan uw raad worden gemeld.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

Euroborg en gemeente overleggen op dit moment over de planning van de teruggave data van het bedrag van € 954.000,- uit de eindafrekening. Deze planning zal parallel gaan lopen met de begroting voor de komende jaren. Aangezien deze begroting nog niet definitief is, kan ook de teruggave planning nog niet worden vastgesteld. In de maand juni wordt de exploitatiebegroting van de Euroborg vastgesteld en daarmee ook de teruggave planning. Het uiteindelijke resultaat wordt bij vaststelling van de jaarrekening 2006 verrekend met de bestemmingsreserve Euroborg.

### Nieuwe organisatie

Het afronden van de bouw- en realisatie fase van de Euroborg brengt ook een aantal organisatorische veranderingen met zich mee, aangezien de Euroborg NV zich nu alleen nog op de exploitatie van het stadion hoeft te richten. Zoals als reeds eerder door het college besloten is, zal de Euroborg NV zich alleen richten op het beheren van het huurcontract met FC Groningen, het beheren van het vastgoed (ic stadiondeel) en het in eerste instantie voorzitten van de Vereniging van Eigenaren.

Vanuit de gedachte om het toekomstige organisatiemodel zo klein mogelijk te houden, wordt voorgesteld om de huidige interim directeur van Amsterdam Arena Advisory (AAA) voor de periode van een jaar zijn functie te laten voortzetten en tevens de administratie onder te brengen bij AAA. Op deze manier worden de organisatiekosten voor de Euroborg (personeel, huisvesting, archief etc) zo minimaal mogelijk gehouden, terwijl er wel flexibiliteit ten aanzien van de inzet verzekerd is. Om de binding met de Euroborg te waarborgen zal de directeur om de twee weken een dag in Groningen aanwezig zijn en daarbuiten als het noodzakelijk is. Ten behoeve van de financiële objectiviteit en onafhankelijkheid zal de financiële boekhouding van de Euroborg net als nu bij een derde partij worden ondergebracht.

Naast de dagelijkse organisatie zal ook de bestuurslaag zo minimaal mogelijk worden georganiseerd. Het voorstel is om het huidige aantal van twee commissarissen per aandeelhouder terug te brengen naar een. Aangezien de beide commissarissen van de G4 zich na de eindafrekening zullen terugtrekken en de G4-aandelen zullen overgaan naar de stichting Vrienden van de Euroborg (zie verder onderstaand), kunnen de beide gemeentelijke commissarissen in dienst blijven. Een commissaris namens de gemeente en een commissaris namens de stichting. De functie van de voorzitter van de Raad van Commissarissen zal blijven bestaan. De huidige voorzitter R. Vos heeft aangegeven afscheid te willen nemen van de Euroborg NV. Als zijn opvolger wordt W. Smink voorgesteld.

Het totaalbeeld van de organisatie ziet er als volgt uit:

- B. Veenbrink; directeur (interim AAA)
- G. Koolman; commissaris namens aandeelhouder gemeente
- G. Hes; commissaris namens aandeelhouder Stichting Vrienden van de Euroborg
- W. Smink; voorzitter RvC

Deze opzet vraagt wel om een wijziging van de statuten van de Euroborg NV, aangezien die nog uitgaat van vijf 5 commissarissen (incl. de voorzitter). Gelet op de algehele voorkeur voor een zo klein mogelijke organisatie, wordt voorgesteld om Euroborg NV de opdracht te geven om de wijziging van de statuten door te voeren.

De gemeente zal in de aandeelhoudersoverleggen door de meest betrokken directeur en de wethouder van Ruimtelijke Ordening worden vertegenwoordigd.



## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

### Aandelenoverdracht

Zoals bekend heeft de G4 altijd aangegeven dat ze haar aandelen na het afronden van de bouw- en realisatie fase wenst af te stoten. Men is een bouw- en ontwikkelingsbedrijf en geen exploitant van stadions. Aangezien het als gevolg van wet- en regelgeving niet mogelijk is dat de gemeente de aandelen overneemt, is reeds in een eerder stadium dan ook besloten om de G4-aandelen over te dragen naar een stichting; de stichting Vrienden van de Euroborg. Deze stichting wordt dan tezamen met de gemeente de aandeelhouder van de Euroborg NV. De statuten van de stichting zijn zo opgezet dat de gemeente via de benoeming van de stichtingsleden een overwegende invloed op de stichting heeft. Het college heeft reeds in een eerder stadium kennis genomen van de oprichtingsakte van de stichting. Het daadwerkelijk oprichten van de stichting kan de gemeente als gevolg van haar eigen richtlijnen niet. De oprichting gebeurt door de stichtingsleden die de gemeente kan voordragen.

Zeer recent is duidelijk geworden dat om fiscale redenen niet alle G4-aandelen aan de stichting kunnen worden overgedragen. Op basis van overleg tussen Euroborg, G4, gemeente en fiscale adviseurs wordt voorgesteld om ca 70% van de G4-aandelen bij de stichting onder te brengen en ca 30% van de G4-aandelen daar voorlopig voor een periode van 1 jaar te laten zitten. In dat jaar kan dan een definitieve oplossing worden gezocht. Hiervoor zijn meerdere opties denkbaar.

Aangezien Trip Notarissen ook de oprichtingsakte van de Stichting Vrienden van de Euroborg heeft opgesteld, zal Trip ook het formele oprichtingstraject van de stichting en de installatie van de nieuwe leden begeleiden. Hiertoe behoort ook het notarieel verwerken van de aandelenoverdracht van G4 naar de stichting.

### Besluitvorming

Wij stellen de raad voor:

- I. de eindafrekening van het bouw- en ontwikkelingstraject van de Euroborg vast te stellen,
- II. in te stemmen met de beschreven nieuwe organisatie van de Euroborg NV
- III. in te stemmen met de beschreven aandelenoverdracht van de G4 naar de Stichting Vrienden van de Euroborg.
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen

### Bijlagen:

- Voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject
- Financieel overzicht eindafrekening

## Voortgangsnotitie Euroborg; afronding bouw- en ontwikkeltraject

Aan de raad,

Op 29 januari 2003 heeft de raad besloten om de bouw en ontwikkeling van de Euroborg ter hand te nemen. De afgelopen jaren heeft de voortgang van het project zich in een ruime belangstelling mogen verheugen en inmiddels worden de verrichtingen van de eerste gebruiker FC Groningen met brede belangstelling gevolgd. De afronding van het volledige bouw- en ontwikkeltraject van het stadiondeel en de P-garage is eind april voorzien. Vanaf dat moment gaat het stadiondeel van de Euroborg de exploitatiefase in.

Nu het project Euroborg de afronding nadert, is het tijd om de balans op te maken. Heeft het bouw- en ontwikkeltraject zich ontwikkeld conform de verwachtingen uit het raadsbesluit? In deze voortgangsnotitie wordt met name ingezoomd op de financiën en het verloop van de destijds geschetste risico's op het financiële vlak.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

De voortgangsnotitie schetst een tussenstand die nagenoeg ook het eindbeeld zal zijn. Het definitieve eindbeeld zal worden opgemaakt als eind april de aandelen van de G4 worden overgedragen aan de Stichting Vrienden van de Euroborg. De financiële opstelling die in deze notitie gepresenteerd wordt, werkt met afgeronde bedragen en samengevoegde posten. Voor het definitieve eindbeeld zal een volledige rapportage worden opgesteld waarin alle details zijn terug te vinden. De definitieve financiële opstelling zal tevens door een accountant worden goedgekeurd. Op dat moment kan ook een raadsbesluit worden voorbereid om formeel het bouw- en ontwikkeltraject van de Euroborg af te ronden.

### **Afronding bouwtraject**

Het volledige bouwtraject van de Euroborg is inmiddels afgerond. De financiële afronding laat zien dat de volledige bouw van de Euroborg binnen het budget is gebleven. Sterker nog op het totaal beschikbare bouwbudget is 1.5 mln. over gebleven. Deze plus zal worden betrokken in de totale eindafrekening van de Euroborg.

Van de plus uit het bouwbudget zal voor de periode van 1 jaar, 250.000 bij de Euroborg worden gestald als een voorziening voor nagekomen gebreken. De voorziening kan worden aangesproken als er veranderingen in het stadion moeten worden getroffen die redelijkerwijs direct tijdens de bouw doorgevoerd hadden moeten worden. Het gaat dan dus niet om aanpassingen die de exploitatie verbeteren of die onder de garantiebepalingen vallen maar om het herstellen van ontwerpfouten. Beide huidige aandeelhouders zullen op verzoek van de Euroborg het komende jaar bepalen of een uitkering uit de voorziening getroffen kan worden.

### **Afronding ontwikkeltraject**

In het raadsbesluit van januari 2003 inzake de Euroborg zijn een aantal risico's benoemd die betrekking hebben op het ontwikkeltraject. Hierbij ging het om een tweetal risico's: het niet verwerven van de volledige founderbijdrage en het niet kunnen realiseren van de grondwaarde onder het blok van de Jumbo. In het raadsvoorstel is aangegeven dat in het geval deze risico's zich zouden voordoen de gemeente 50% van de tekorten op deze posten moet opvangen. Deze 50% is ingegeven door het feit dat de gemeente voor 50% aandeelhouder is van de Euroborg. De mede aandeelhouder G4 zal de overige 50% van het eventuele tekort afdekken.

Bij het raadsbesluit inzake de Euroborg is een bestemmingsreserve van 11 mln. aangelegd om de risico's die destijds werden voorzien op te vangen. Indien bij de eindafrekening van het bouw- en ontwikkeltraject een tekort ontstaat op de posten 'foundering' en/of 'grondwaarde', zal de gemeente haar deel van het tekort dus dekken uit de bestemmingsreserve.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

### *Toelichting founderbijdrage*

In het raadsbesluit inzake de Euroborg werd aangegeven dat voor de post 'founding' nog 2.3 mln. aan inkomsten moesten worden binnengehaald. Direct na het raadsbesluit is met een aantal bedrijven overlegd over founding in de Euroborg. Met name het traject met de Gasunie heeft er lang positief uitgezien. Uiteindelijk is het echter niet gelukt om via deelname van bedrijven in de ontwikkeling van de Euroborg aanvullende founding binnen te halen. Op deze post staat nu met andere woorden een tekort van 2.3 mln.. In het kader van de eindafrekening zal de gemeente de helft van dat tekort (ic 1.15 mln.) moeten afdragen aan de Euroborg.

Om de founding alsnog op het beoogde niveau te kunnen krijgen, is inmiddels een andere invalshoek gekozen. Door de verkoop van skyboxen moet het ontbrekende bedrag aan founding worden opgebracht. Deze verkoop is samen met FC Groningen opgezet zodat beide partijen hiervan voordeel verkrijgen. De belangstelling voor deze koopoptie is goed. De afgelopen periode is een viertal skyboxen verkocht. Deze verkoop zal de komende weken juridisch worden afgerond zodat ook de verkoopsommen hiervan beschikbaar komen en in mindering worden gebracht op het tekort. Op basis van deze snelle verkoop mag worden verwacht dat ook de overige boxen zullen worden verkocht. De gemeentelijke bijdrage in het tekort op de post founding heeft dan ook eerder het karakter van een lening dan van een bijbetaling. Indien de komende maanden via de verkoop van skyboxen alsnog het ontbrekende bedrag aan founding binnenkomt, krijgen G4 en gemeente elk hun bijdrage terug.

### *Toelichting grondwaarde*

Op het moment van het raadsbesluit inzake de Euroborg was duidelijk dat boven op de supermarkt nog 2 lagen commerciële ruimte moesten worden ingevuld. De invulling was nodig om de beoogde grondwaarde hiervan zeker te stellen. Dit is ook zo in het raadsbesluit aangegeven.

Het is uiteindelijk niet mogelijk gebleken om de twee lagen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan in te vullen. Invulling buiten het bestemmingsplan in de categorie grootschalige detailhandel (schoenen, persoonlijke verzorging etc) was wel mogelijk maar strookte niet met het gemeentelijke beleid. Beide aandeelhouders hebben vorig jaar dan ook besloten om van de 2 lagen uiteindelijk 1 laag te realiseren. Aangezien in de begroting van de Euroborg NV wel was gerekend op de verkoop van alle commerciële ruimte, resulteert het niet ontwikkelen van de tweede laag in een tekort van 1.362 mln. Ook van dit tekort zal de gemeente haar aandeel moeten afdragen (ic. 0.681 mln.)

Het is bouwkundig onmogelijk om in de toekomst nog een laag toe te voegen. Er is dan ook geen zicht op toekomstige inkomsten onder deze post zodat de bijdrage in het tekort op de post grondwaarde een eenmalige bijbetaling is.

### **Afrekening tekorten**

Conform het raadsbesluit inzake de Euroborg hebben de beide aandeelhouders elkaar ook contractueel verplicht om bij de eindafrekening van het project een negatief ontwikkelresultaat te delen. De G4 heeft inmiddels dan ook laten weten om haar aandeel in het tekort te zullen overmaken naar de Euroborg. Ook bij de gemeente ligt het verzoek om haar aandeel in het tekort uit te keren aan Euroborg.

Het verzoek aan beide aandeelhouders is tevens om deze uitkering vooruitlopend op de definitieve eindafrekening te laten plaatsvinden aangezien Euroborg de inkomsten nodig heeft om de laatste bouwrekeningen te kunnen betalen. Indien de uitbetaling van de tekorten wordt opgeschort tot het moment van de eindafrekening heeft Euroborg een cashflow probleem. Het cashflow probleem zal zich vervolgens vertalen in een rente rekening voor Euroborg.

## Raadsvoorstel - Eindafrekening Euroborg

Voor vooruitbetaling van de gemeentelijke bijdrage in het ontwikkelingstekort is het volgend van belang; op basis van het raadsbesluit uit 2003 kan de gemeente haar aandeel in het ontwikkeltekort van de Euroborg ten laste brengen van de bestemmingsreserve Euroborg en vervolgens uitkeren aan Euroborg NV. Feit is echter dat de formele toestemming om een bedrag aan de bestemmingsreserve Euroborg te onttrekken door de raad moet worden gegeven. De wens om nu reeds tot uitkering over te gaan loopt in de tijd niet parallel aan het formele raadstraject. Dit raadstraject kan pas eind april worden ingezet als de eindafrekening definitief bij de raad kan worden neergelegd.

Om deze tegenstrijdigheid te doorbreken wordt voorgesteld om na overleg met het presidium versneld tot uitkering van de tekorten over te gaan en de formele toestemming van de raad gelijk te laten lopen met de definitieve eindafrekening eind april.

### **Besluit**

Wij stellen de raad voor:

tot het opstellen van een definitieve eindafrekening van het bouw- en ontwikkeltraject van de Euroborg voor de raad van april 1.150 mln. ten bate van de post 'founding' en 0.681 mln. ten bate van de post 'grondwaarde commerciële ruimtes' uit te keren aan de Euroborg NV en de totale kosten hiervan ten laste te brengen van de bestemmingsreserve Euroborg