

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 3 juni 2009

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

Datum: woensdag 3 juni 2009
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadszaal
Voorzitter: mevrouw K. Hazewinkel
Griffier: de heer B. Veenstra

Opening

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 3 juni 2009 (pdf)

A1. Mededelingen voorzitter en wethouders

A2. Vaststelling agenda

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 3 juni 2009 (pdf)

Gewijzigde agenda raadscie. Ruimte en Wonen 3 juni 2009 (pdf)

A3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen

A4. Conformstukken

A5. Rondvraag

B1. Raadsvoorstel Planontwikkeling Grote Markt Oostzijde

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde (pdf)

B2. Gemeenterekening 2008:

- Programma 4 Woonklimaat

- Paragraaf 7 Grondbeleid

- Paragraaf 9 Stadsdeelprogramma + Rapportage Sleutelprojecten 1-2009

B3. Raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad 2009 (openbaar deel)

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009 (pdf)

C1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009

Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

RW nr.: 09/03
Datum: 3 juni 2009
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 16.30 uur -19.00 uur

Aanwezig: mw. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Dijkstra (wethouder) H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), B. Baldew (PvdA), E. Eikenaar (SP), mw. L.R. van Gijlswijk (SP), mw. B.G. de Boer (VVD), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), D. de Jong (ChristenUnie), P.J.R. de Wilt (D66), R.P. Prummel (Stadspartij), I. Bolle, griffier, B. Veenstra, commissiegriffier

Afwezig: mw. H.J. van Mameren(VVD)

Overige aanwezigen: Bert Popken (RO/EZ)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Mededelingen voorzitter/portefeuillehouder

Voorzitter:

- Wijst commissieleden namens CU op de uitnodiging om binnenkort te kijken bij de bouw van de flats van de Euroborg
- Mevr. Janiszyn is weer thuis en er gaat een kaart rond voor haar

Wethouder de Vries:

- Raad krijgt morgen brief over de Semmelweislocatie en Bessenmoerstrook
- Volgende week krijgt de raad een correctievoorstel aangaande het ingenomen stuk de Held III
- Gemeente Groningen zit niet bij de aanwijzing van nieuwe krachtwijken door het ministerie
- D.m.v. een brief zijn de bewoners geïnformeerd dat het plan m.b.t. het bruisende hart in de Hoogte is teruggenomen. Plan is definitief van de baan.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter stelt voor om punt B1 van agenda meteen te behandelen i.v.m. de aanwezigheid van wethouder Dijkstra. De commissie gaat hiermee akkoord.

A.3 Lange-termijnagenda en lijst van toezeggingen 1.12

Dhr. Eikenaar:

- verzoekt om de collegebrief Verslag Handhaving bouwregelgeving 2005-2008 & handhavingsprogramma 2009 een keer te agenderen.

Dhr. Vogel:

- Verslag meldpunt overlast en zorg jaarverslag 2007 – 2008 toevoegen aan LTA, liefst voor juli.

A.4 Conformstukken

Dhr. Vogel: Ophogen FTE's voor de toetsing van de bouwaanvragen wordt bekostigd door bouwleges, betracht het college hierin enige flexibiliteit en wordt personeel flexibel ingezet?

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

Dhr. de Jong: Overheadkosten bedragen 110%, graag nadere informatie hierover.

Wethouder de Vries: Wat betreft de overheadkosten is hier sprake van een doorrekening van gekozen systematieken. Deze extra formatie uitbreiding leidt niet tot hogere bouwleges. Voor de nabije toekomst zal de gemeente beter en anders moeten kijken naar bouwlegesheffing.

Raadsvoorstel conform naar raad

A.5 Rondvraag

Dhr. de Jong: Woonvisie behandelen in commissie van 1 juli?

Voorzitter: Bespreken we in het huishoudelijke deel

Dhr. Vogel: In het blad kop d'eur een bericht over Hortustuin waarin wordt gesproken over problemen met het bestemmingsplan. Weet de wethouder daarvan en kunnen we voorkomen dat er niet voor de tweede keer gedoe over ontstaat?

Wethouder de Vries: geeft aan dat voor zover bekend er geen problemen zijn m.b.t. het bestemmingsplan. Zijn er problemen dan krijgt de raad daar informatie over.

B.1 Raadsvoorstel: Planontwikkeling Grote Markt Oostzijde

Dhr. Prummel:

De Stadspartij is voor een historiescherende oplossing, een reconstructie van oude Grote Markt, daarvoor is niet gekozen. Het plein wordt kleiner gemaakt, krijgt aan de oostwand een gedetailleerde gevel en verloren stukje grond achter vindicat wordt beter gebruikt. Daar kan de Stadspartij meelevén. De Stadspartij is niet enthousiast over het verplaatsen van de openbare bibliotheek. Er is gezocht naar een grote publiekstrekker aan de oostwand, die is nog niet gevonden. De bibliotheek trekt elk jaar minder bezoekers, geen goede invulling voor het forum. Forum moet groot aantal functies delen, geen van deze functie rechtvaardigt bouw van het forum.

Dhr. de Jong:

Heel proces doorlopen, voorstel van 'wijzen uit het westen', waarmee iedereen heeft ingestemd. Waarom zou het nu opeens een andere verhaal zijn?

Dhr. Prummel:

Een goed plan, begint met een bevlogen idee en dat was er niet. Er is een groot aantal oplossingen bij elkaar gezet en bezoekersaantallen bij elkaar opgeteld en dat moest het worden. Is een zwakke keuze. Gekozen voor een bijzonder gebouw, hoe dat zal staan, ik hou mijn hart vast en vele stadjsers met mij.

Dhr. de Haan:

Kennelijk is dhr. Prummel niet bekend met de voorgeschiedenis van het Forum. Burgers hebben ideeën kunnen aandragen tijdens het Grote Markt beraad. Misschien zat daar het bevlogen idee bij wat dhr. Prummel mist en tevens waarom deze het niet heeft gehaald.

Dhr. Prummel:

Wat ons nu is voorgelegd is geen bevlogen idee, enkel een optelsom van functies en zwak onderbouwd. Bij rondvraag in de museumwereld krijg je te horen dat aantal bezoekers dat het college verwacht zeker niet gehaald wordt. Het is een mooi gebouw en daar houdt het mee op.

Dhr. de Haan:

Vraagt of dhr. Prummel bereid is kennis te nemen van ideeën die geopperd zijn en niet haalbaar waren of blijft het enige haalbare idee afbranden?

Dhr. Prummel:

Ik ga eerst door met het afbranden van plan dat wij nu moeten beoordelen. We nemen een enorm risico door op een plek bij de martinitoren een groot en futuristisch gebouw neer te zetten.

Dhr. van der Heijdt:

U zegt zwak onderbouwd. Er hebben 4 bureaus onderzoek verricht, wat is daar zwak aan?

Dhr. Prummel:

De stadspartij steunt dit plan niet en daarbij is overigens de exploitatiebegroting heel matig.

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

Dhr. der Wilt:

Mijn fractie heeft een zestal vragen. In hoeverre kan het wel of niet ontwikkelen, of het slecht ontwikkelen van de Oostwand de gemeente risicodragende effecten opleveren? Ziet het college kans om voor de bioscoop extra plekken te genereren en voldoen wij straks aan de wens om volwaardig arthouse bioscoop te creëren? Waarom moet de verhuizing van Images naar de Camera bioscoop volgend jaar al plaatsvinden? Mijn fractie vindt de verbouwingskosten van de Camera bioscoop erg hoog, vindt de waardevermeerdering wel plaats en kunnen de kosten niet minder? Waarom komt de fietsingang in de Poelestraat en niet aan de kant van Grote markt waar de meeste fietsers worden verwacht? Waar is de positieve houding van het college m.b.t. de 10 miljoen EFRO subsidie op gebaseerd en hoe zeker is het dat deze subsidie wordt verleend? Zit het college mogelijkheden om het exploitatietekort van 5 ton verder terug te dringen?

Mevr. de Boer:

De subsidieaanvragen hebben niet heel veel extra financiële zekerheden gecreëerd. Is er meer duidelijkheid over de 10 miljoen subsidie en wat zijn de voorwaarden die hieraan zijn verbonden?

Dhr. Eikenaar:

Wijst op het feit dat de VVD in november een motie van D66 heeft ondersteund dat er een concrete subsidie aanvraag moet liggen. Vreemd dat de VVD nu zegt dat we met deze subsidies niet veel verder zijn gekomen, terwijl in het besluitpunt staat dat het college een definitieve subsidietoewijzing moeten presenteren of een concrete subsidieaanvraag.

Mevr. de Boer:

Die aanvraag lag er vorig jaar mei al. De VVD heeft de motie ondersteund m.b.t. het gedeelte over meer duidelijkheid over de definitieve toewijzing. Wat betreft de bezoekersaantallen. Hoeveel bezoekers worden er precies verwacht? 300.000 bezoekers meer, maar dit staat niet concreet in het beleidsplan. Is dit niet te optimistisch en hoe verhoudt zich dat bijvoorbeeld tot de Oosterpoort en het Groninger museum?

Dhr. van der Heijdt:

Wijst mevr. de Boer erop dat zij de onderbouwing van de bezoekersaantallen heeft kunnen lezen in het rapport en dat deze conservatief zijn geschat.

Mevr. de Boer:

Ik heb het gelezen maar zet daar mijn vraagtekens bij, aantallen zijn hoog en heel ambitieus. Hoe hoog is de boekwaarde van het totaal? Is er ook door onze eigen controllers naar het bedrijfsplan gekeken en wat vonden die ervan? Onderzoek van de governance van het gebouw door Beereschot wordt in juni verwacht, ik had daar best iets meer over willen weten. Wat is de concrete bijdrage van externe partijen, zoals IBM en Gasterra? Vorig jaar februari heeft het college gezegd binnenkort te komen met de externe bijdragen. Er wordt samengewerkt, maar ik zie nog geen bijdrage van derden. Gelukkig meer commerciële punten in het gebouw, maar gaat de stichting dit zelf doen en werkt dit dan niet concurrentie vervalsend?

Dhr. Seton:

Is verbaasd over de uitkomst m.b.t. extra bezoekers. Is er onderzocht wat voor soort bezoekers dit zijn? M.b.t. de EFRO-subsidie sluit CDA zich aan bij de D66. Er is geen alternatief voor het geval 10 miljoen subsidie niet wordt verleend. Op welke posten gaan je dan bezuinigen?

Exploitatiebegroting is terug gebracht, is het college bereid om naar een sluitende exploitatie te gaan? Wij hebben geen inzicht in het contract met Volker Wessels, voornamelijk in de risicoverdeling, m.b.t. de Oostwand. Als de belangstelling tegenvalt, is het risico dan voor de gemeente en wie betaalt de exploitatietekorten? Welke zeggenschap heeft gemeente, nu het extra geld in het Forum stopt? Is het mogelijk om de 'vinger aan de pols' te houden als tekorten oplopen en zodoende vroegtijdig in te grijpen in de exploitatie? De vraag over Images is al gesteld door D66, maar wil graag een (schriftelijke) reactie over een artikel in de Gezinsbode m.b.t. dit onderwerp.

Dhr. Eikenaar:

Waarom moet dit forum er komen? Een markant gebouw, met uitzicht over de hele stad, waar de openbare bibliotheek zich kan ontwikkelen en de historische collectie het Groninger museum tot

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

zijn recht komt. Het belangrijkste argument is dat het nu eens gedaan moet zijn met het negatieve nee-geroep. Dit is een citaat van de VVD van vlak voor het referendum. De VVD was toen voorstander, maar begon later te twijfelen. De SP voerde toen campagne tegen het Forum, dat verloren wij en we hebben ons daarna een sportief verliezer getoond. Wanneer de burger gesproken heeft, moet je je bij die keuze neerleggen.

Mevr. de Boer:

Geeft aan dat het denken bij de VVD niet stopt bij een ongeldig referendum. Plicht en verantwoordelijkheid om als volksvertegenwoordiger hier goed naar te kijken.

Dhr. Eikenaar:

Het denken is niet gestopt inderdaad, maar een andere richting opgegaan. Voor het referendum had de VVD bijna geen enkele kritische kanttekening.

Mevr. de Boer:

Verwijst naar de woordvoering in 2005, waarin de VVD heeft gezegd dat de gemeente ervoor moet zorgen dat je commerciële partijen erbij betreft. De VVD is hier in consequent in geweest, de SP niet.

Dhr. Eikenaar:

Het voorstel dat er nu ligt voldoet aan de startnotitie die na het referendum is vastgesteld, wat betreft hoogte, grote en functie. Datzelfde geldt voor de kosten, 31.25 miljoen gemeentelijk geld en het resterende bedrag moet van andere partijen komen, in dit geval Europese subsidies.

Mevr. de Boer:

Wijst erop dat de SP heeft ingestemd met de bouw van de fietsenkelder, kosten 8 miljoen euro.

Dhr. Eikenaar:

Klopt, het is vreemd om als partij te pleiten voor een fietsenkelder om vervolgens te zeggen; hij mag overal komen behalve onder het forum. Het externe geld is nadrukkelijk geen gemeentelijk geld, zoals wel is opgemerkt door de VVD. Daarmee is aan alle voorwaarden voldaan om de bouw door te laten gaan.

Mevr. de Boer:

Vraagt hoe de SP het bedoelt dat het nadrukkelijk geen gemeentelijk geld is.

Dhr. Eikenaar:

Het geld heeft de gemeente gekregen omdat de Zuiderzee-lijn niet is doorggegaan. Het college zegt in staat het exploitatietekort weg te werken. Wij willen dit perse, het moet binnen het vastgestelde gemeentelijk geld. De SP houdt wat betreft de mogelijke bezuinigingsmogelijkheden onverkort vast aan de grenzen die ten tijde van het referendum zijn gesteld.

Dhr. Vogel:

Vraagt zich af of de kritische zin is verdwenen bij de SP.

Dhr. Eikenaar:

Geeft aan dat dhr. Vogel er volkomen naast zit.

Dhr. van der Heijdt:

Mijn fractie is blij met het bedrijfsplan en raadsvoorstel, want we gaan ons stadshart verlevendigen en versterken. Het samenvoegen van de bibliotheek, het museum, het Groninger archief en Images, is een investering van betekenis. Een aantal vragen: waarom is de EFRO-subsidieaanvraag niet eerder ingediend? 200.000 euro tekort komt door onze eigen regelgeving rondom weerstandsvermogen, de vraag is of je dat het forum kunt aanrekenen. Het is mogelijk om 150.000 euro van de overige 3 ton tekort af te halen wat betreft inrichtingskosten. Wat betekent dat voor de programmering, komt dat dan in gevaar? Kan er geld van het Groninger museum naar het forum worden verplaatst om het exploitatietekort op te lossen?

Dhr. Seton:

Vraagt zich af of dat een reële optie is, aangezien het museum zelf een tekort heeft.

Dhr. van der Heijdt:

Nee, misschien niet, het ging niet zozeer om het museum. Je kunt ook een ander voorbeeld nemen. Is benieuwd wat het college te zeggen heeft over de verbouwaanvraag van 5 miljoen. De bioscoop in het forum is te klein, moet niet als gevolg hebben dat het auditorium gebruikt wordt

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

als constante filmzaal. Vraagt zich af of je de waardevermeerdering van de Images één op één kan doorrekenen omdat er naderhand geen bioscoop meer in mag worden gevestigd.

Dhr. de Jong:

Mijn fractie nog steeds blij met de plannen voor het Groninger Forum. Ziet de combinatie commerciële en culturele functie terug in het plan en hoewel er nog onzekerheden inzitten, heeft CU daar vertrouwen in. Wat betreft de commerciële functie wil de CU graag inzicht van het college of dit goed uit de verf komt en welk risico de gemeente loopt? Het terugbrengen van het exploitatietekort heeft ook te maken met het aanbrengen van verschillende parameters, bv. meer of minder bezoekers. De vraag is of de 62,5 miljoen op het moment dat het wordt aanbesteed nog een reële optie is? Als het hoger uitkomt, wil de CU dat graag goed van te voren weten om een afweging te maken of de gemeente dit kan opbrengen.

Mijn fractie wil meer duidelijkheid over de materialisatie en de onderhoudsgevoeligheid van het gebouw. Hoe gaat het met de daglichttoetreding, welk materiaal komt aan de buitenkant van het gebouw en komt er een gebouw te staan zoals wij dat hadden gedacht? De kwaliteit van het gebouw mag niet onder versobering leiden. Mijn fractie gelooft niet in 1,3 miljoen waardevermeerdering van het Camera-pand. Dit is een onverstandige beslissing.

Dhr. Seton:

Vraagt aan dhr. de Jong wat er dan moet gebeuren.

Dhr. de Jong:

Met minder genoegen nemen, minder investeren en misschien is het mogelijk om de periode korter te maken. Ik denk dat het gebouw in de loop der tijd daar verdwijnt en de verbouwing moet nieuwe ontwikkelingen niet onmogelijk maken. Verder moet tijdens de tijdelijke verhuizing de VVV een prominente plaats krijgen in de binnenstad. Het beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterkant is belangrijk omdat het naast het forum komt te staan. Krijgt de raad hier ook nog wat van te zien? Ten slotte is het interieur niet opgenomen in het verhaal. Hoe reëel is het dat sponsors iets met het interieur gaan doen en wat staat daar tegenover?

Dhr. Antuma:

Sluit zich aan bij CU m.b.t. het interieur en inventaris. Mochten er nog tekorten zijn, maakt dat duidelijk aan de raad zodat we weten waar we ja tegen zeggen. Mijn fractie gelooft niet dat er waardevermeerdering van 1,3 miljoen plaatsvindt bij de verbouwing van Camera of wil het in ieder geval niet in geloven. Is verbaasd dat de aanvraag voor de subsidie pas op 23 april 2009 is ingediend, terwijl in 2006 erover is gesproken dat het handig is om de aanvraag al in 2007 in te dienen. Het moment maakt niet zoveel uit, maar vervolgens ontbreekt inzicht in het vervolg van het besluittraject. Over de toegankelijkheid van de fietsenstalling sluit S&S zich aan bij D66. Wat S&S betreft is de fietsenkelder 24-uur per dag open, is dat mogelijk? Over bezoekersaantallen heb ik mij al eens verbaasd, maar het is gechecked. Dan moeten we ook eens een keer akkoord gaan.

Dhr. de Haan:

GroenLinks is positief over dit voorstel. Investeren in een laagdrempelige cultuurvoorziening vooral voor de stadjes. Blij dat de financiering bijna rond is, de exploitatie is een grote vooruitgang. Bij de versobering zijn de duurzaamheidsmaatregelen overeind gebleven, stelt mijn fractie zeer op prijs. Mijn fractie heeft een vraag over de subsidieverlening. Vorig jaar zei het college dat er 10 miljoen subsidie moest komen, waaronder het EFRO. Dat is nu uitsluitend uit EFRO. Waar is de 3 miljoen die de provincie Groningen heeft toegezegd? Het is raar dat de verbouwing van een bioscoop om daarin een bioscoop te vestigen 2 miljoen kost. Wat betreft het ontwerp van het forum, de tekst komt niet overeen met de plaatjes van het restaurant. Vraagt het college of het beeldkwaliteitsplan de mogelijkheid biedt om verschillende gevels te bouwen aan de Oostwand? M.b.t. de VVV sluit GroenLinks zich aan bij de CU.

Wethouder de Vries:

Is blij met diegene die hebben gezegd dat er continuïteit in het plan zit en dat raad stapje voor stapje wordt meegenomen. De Oostwand hoort bij het plan in zijn totaliteit. Het gaat om een totale gebiedsontwikkeling met commercie en publieke functies, met ruimtelijke ontwikkeling en ook de achterkant van de Poelestraat. Intentieovereenkomst getekend met Folkert Wessels over de

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

invulling van de commerciële functies. Daar zit een normaal risico in, normale grondprijs betaald. Bouw van het Forum is binnen de budgetten zoals die zijn gepresenteerd, ook duurzaamheidsmaatregelen blijven binnen het budget.

Mevr. De Boer:

Vindicat moet betaald worden uit herontwikkeling. Kan de Oostwand budgettair neutraal ontwikkeld worden?

Wethouder de Vries:

Vindicat zit net zoals de hele oostwandontwikkeling, wat betreft de bedragen voor grondprijs, in het totale ontwerp, zit allemaal in de grondexploitatie. Wijst m.b.t. de ingangen van de fietsenkelder dat deze zelf door raad zijn vastgesteld in het programma van eisen. EFRO-subsidie is 23 april ingediend nadat langdurig en eensgezind met de provincie is gesproken over hoe dit te doen. Klaar maken van een subsidie kost tijd en dit kan pas gebeuren nadat in november het voorlopige ontwerp was goedgekeurd. Zorgvuldig gedaan met de provincie, gezamenlijk ingediend en een aanvraag die voldoet aan alle EFRO-criteria. De eerste ronde is morgen en tijdens raadsdebat van 17 juni houden we u op de hoogte. Aanvraag voldoet aan de door raad ingediende motie. De provincie gaat voldoen aan haar toezegging om 35 miljoen uit het REP te leveren, dan is de financiering rond. Geen enkele twijfel dat dit niet zo zou zijn. Provincie stopt zelf geen middelen in het forum, dat kan wellicht nog bij verdere exploitatie. Zegt desgevraagd dat de gemeente geen berichten heeft ontvangen dat provincie alsnog eigen geld erin stopt en zit nu niet de exploitatie.

Dhr. van der Willt:

Vraagt wat de ideeën van het college zijn over het betrekken van de provincie bij de exploitatie en is hier met de provincie over gesproken?

Wethouder de Vries:

We praten voortdurend met de provincie, is een 'going concern'. Er heeft inmiddels weer een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordiger Images over verder voortgang. M.b.t. nieuwe pand Images, verbouwingskosten is het reële beeld. Het is de bedoeling dat het pand blijft staan.

Dhr. Eikenaar:

De boekwaarde gaat omhoog, maar aan wie raak je het pand kwijt?

Wethouder de Vries:

Het zijn investeringen waarmee je iets toevoegt aan het gebouw, dan stijgt boekwaarde. Gebeurt met een perspectief op toekomstig gebruik. In ogen van het college geloofwaardig verhaal, wat de investering rechtvaardigt. Wethouder zegt desgevraagd toe nader informatie te geven over verbouwingskosten. De inventaris zit in de begroting, behalve led-verlichting. In gesprek met Gasunie en Gasterra, binnenkort uitsluitsel over geven bijdrage. De wethouder is hier positief over. Wat betreft materiaal gebruik, voorgenomen om travertin te gebruiken, kan tegen veroudering en levert een beeld op zoals de Martinitoren.

Wethouder Dijkstra:

Realiteitsgehalte van de bezoekersaantallen. Het college denkt met het Forum extra bezoekers te trekken, voor een deel aanbodgebonden bezoekers en rekenen op aandeel van de passanten/toeristen. Gechecked door extern bureau, 6 miljoen toeristen waarvan wordt verwacht dat 10% het Forum bezoekt. Uitgegaan van een conservatieve schatting en dan kom je op 1,7 miljoen. College uitgegaan van een conservatieve schatting m.b.t. bezoekers, inventaris, inrichting. Hoe kun je het tekort 5 ton terugbrengen naar nul? Verschillende manieren: inrichting versoberen, wellicht dat duurzaamheidsinvestering extra exploitatievoordeel opleveren, bijdrage commerciële partijen en in 2014 kan een combinatie van aanbestedingen mogelijk een voordeel opleveren. U mag uitgaan van een sluitende begroting.

Wat betreft organisatie en betrokkenheid Beereschot. Beereschot is met de 7 partijen aan de slag. Harde afspraak wat betreft: één organisatie, één directie, één exploitatie. Er is geen terugvaloptie. We moeten de tijd nemen om het bestuursmodel in de loop van het jaar uit te werken. Voor de VVV wordt een tijdelijke oplossing op Grote Markt gezocht, wordt op goede en passende manier opgelost. Restaurant is veranderd m.b.t. het voorlopige ontwerp. Vanaf het midden 10^{de}

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

verdieping naar Grote Markt zijde, i.v.m. beter uitzicht over de stad. Aantal bezoekers bioscoop vergroten door het verplaatsen van een tussenwand, dan een grotere zaal voor 170 bezoekers die beslist geschikt is. Nog niet optimaal, maar hierdoor hoeft het auditorium niet te worden gebruikt voor een grote zaal.

Wethouder de Vries:

Beeldkwaliteitsplan kan steng zijn m.b.t. variatie in de gevels. Rol voor supervisor weggelegd, waar mogelijk vanuit beeldkwaliteitsplan nodige variatie te ontwikkelen. Lastig om toezegging te doen t.a.v. openingstijden fietsenkelder. Er wordt gekeken naar 24-uur open, maar eerst kijken hoe zich dit verhoudt tot de exploitatie.

Wethouder Dijkstra:

M.b.t. monitoring exploitatie. De subsidieverordening geeft ons het kader om te sturen zowel inhoudelijk en financieel. Verdere ontwikkeling van het bestuursmodel, dat ontwikkelen wij in gezamenlijkheid en daar is de gemeente pro-actief in.

Dhr. Prummel:

Deelt het college de mening dat als Vindicat een discozaal op de begaande grond krijgt, er weer een dode plek ontstaat?

Dhr. van der Wilt:

Hoe plaats het college de opmerkingen van i.i.g. het Groninger Forum dat de bioscoopzalen aan de krappe kant zijn? En hoe gaan we naast het verplaatsen van enkele pilaren zoeken naar oplossingen hiervoor?

Dhr. van der Heijdt:

Wat kunnen andere partners bijdragen aan het bedrag van 3,8 miljoen en zit die nu niet te scheef richting de bibliotheek?

Wethouder de Vries:

M.b.t. tot bioscoopzaal, ligt een punt van zorg. Geen goede gedachte om auditorium daarvoor op te offeren. We zijn in staat om dit probleem op te lossen tussen nu en bouw van het Forum. Images moet een volwaardig arthouse blijven. Liever meer publiekgebruik op de begaande grond van Vindicat, is uiteindelijk niet gelukt. Wil nog niet zeggen dat het daardoor een onverantwoord ontwerp is. Juist dit ontwerp gekozen, omdat het een mooi ontwerp voor de buitenkant is en het er in is geslaagd om de functies van Vindicat zo te maken, dat vanaf de Grote Markt is te zien wat in het gebouw plaatsvindt.

Wethouder Dijkstra:

Zijn er niet voor om tussen partijen te gaan schuiven met subsidiestromen. Wat er nu ligt aan subsidierelaties nemen we als uitgangspunt.

Gaat als discussiestuk naar de raad

B.2 Gemeenterekening 2008 + Rapportage sleutelprojecten 2009

Dhr. Miedema:

Ten eerste woonklimaat uit de rekening. Positief dat er zoveel nieuwe woningen zijn gebouwd in 2008 en 90% daarvan binnen de bestaande stad. Blijkt dat het goed mogelijk is om Groningen compact te houden. Positief dat er 569 sociale huurwoningen zijn gebouwd. Te weinig starterswoningen gebouwd en te weinig startersleningen verstrekt, gaat dit komend jaar wel gebeuren? Er verhuizen teveel gezinnen met kinderen vanuit de stad naar de omgeving, hopelijk wordt dit minder nu de woningproductie stijgt. Slaagkans voor woningzoekende naar sociale woningen is te laag en is zelfs gedaald. Ten tweede de sleutelrapportage Westpoort, er is weinig belangstelling van bedrijven om zich daar te vestigen i.v.m. kredietcrisis. Wat voor financiële risico's levert dit op voor de gemeente? Golfbaan Zeldenwind is afgeblazen, definitief of komt er nog een oplossing? Tot slot te weinig geld uitgegeven voor bedrijventerrein, waardoor dreigt minder subsidie ontvangen te worden. Wellicht idee om brede groene rivier mede uit een EFRO-subsidie te financieren?

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

Dhr. Vogel:

Op zich ziet het er goed uit. Opvallend is dat er nu pas 976 woningen zijn gerealiseerd, terwijl de doelstelling voor de netto woningvoorraad een stijging van 3000 tussen 2007-2010 is. Gaat de gemeente dit halen? Sluit zich t.a.v. het vertrekkende gezinnen aan bij GroenLinks. Vermarkten appartementen was een opdracht, wat heeft dit opgeleverd? Over starters op woningmarkt en startersleningen maken we ons zorgen. Het college steekt daar energie in, wij wachten dit af. Prioriteit om mensen met midden en hoge inkomens in stad te houden en daar ook voor te bouwen. Opplusregeling blijkt niet te werken, wat denkt het college daaraan te gaan doen? Geen opmerkingen over het grondbeleid, is ook leuk om te melden. Positief over het stadsdeelprogramma waarin staat dat bewonersparticipatie zijn vruchten begint af te werpen. M.b.t. sleutelprojecten sluit ik mij aan bij vragen over Westpoort. Tot slot wat is te melden aan concreet resultaat wat betreft intense laagbouw?

Mevr. de Boer:

Studentenhuysvesting te lange wachttijden, starterswoningen is punt van een zorg en wat zijn de prognoses voor woningbouw komende half jaar?

Mevr. van Gijlswijk:

Sluit zich aan bij de opsomming van dhr. Miedema. Daarnaast ontbreken in het programma woonklimaat enkele verklaringen waarom iets niet is gehaald. M.b.t. sleutelrapportage wordt de aandacht van het college voor het thema duurzaamheid onderschreven.

Dhr. Baldew:

Aanvullend op de woordvoering van GroenLinks twee opmerkingen: college heeft aangegeven om met maatregelen te komen om woningmarkt te stimuleren, wanneer komen deze maatregelen? Hoe staat het met ideeën om startersleningen ook te verstrekken m.b.t. bestaande woningen?

Dhr. de Jong:

Sluit zich aan bij de zorgen over uitstroom van gezinnen en over de slaagkans van woningzoekenden. Is er nadere informatie over het Prinsenhof van het college mogelijk? Wanneer komt er een vervolg op de brede groene rivier, zeker nu golfbaan evt. komt te vervallen? Bij het vrijkomen van middelen die ergens anders voor worden gebruikt, wordt neem ik aan de raad voorgelegd? Bij Europapark in het kantorenkwadrant zijn bouwvergunningen afgegeven, maar er wordt niet gebouwd. Is bekend waarom dit niet gebeurt?

Dhr. Antuma:

Geen één starterslening verstrekt in 2008, geen voorstander voor gebruik starterslening Blauwe Dorp. Benieuwd hoe wethouder hier verder mee wil gaan. Geeft desgevraagd aan dat de discussie waarom S&S hier geen voorstander van is, al uitvoerig is gevoerd.

Wethouder de Vries:

Bedankt voor complimenten en opmerkingen m.b.t. programma woonklimaat. Wat betreft de starterswoningen, dit jaar wordt de doelstelling wel gehaald. Gister als college besloten om starterslening ook van toepassing te verklaren op de bestaande woningmarkt, bij het Blauwe Dorp kan gewerkt worden met de Vrom-koopsubsidie.

Verwijst naar blz. 102 van de jaarrekening m.b.t. oorzaken vertrek van gezinnen. College herkent deze problemen ook, daarom is het goed dat we erin geslaagd zijn om 90% van de woningbouw binnenstedelijk te realiseren. We moeten in Meerstad en elders een ander woonmilieu gaan aanbieden, om gezinnen aan de stad te binden. M.b.t. resultaten intense laagbouw, er wordt gepraat met partijen, maar daar moeten we aan werken. M.b.t. de appartementmarkt. Als je dat goed neerzet en als totale gebied goed weet te beschrijven, dan loopt het toch. Daar wordt over gepraat met coöperaties en aanbieders van de appartementen.

Stijging van 3000 is exclusief onttrekkingen. De doelstellingen misschien heldere expliciteren en met twee kolommen van toevoegingen en onttrekkingen te werken. Zegt toe de raad binnen kort te informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de Prinsenhof. In exploitatie van Westpoort kan rekening worden gehouden met periodes waarin het minder gaat. Te maken met een meevallend aanbestedingsresultaat wat betreft infrastructuur, dat vermindert de noodzaak van subsidies van buitenaf. Vraag zich af of m.b.t. de brede groene rivier genoeg economische spin-

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

off is en een EFRO-subsidie mogelijk is. Zeldenwind is nog niet definitief van de kaart, zijn nog in gesprek. Zegt desgevraagd dat onderdeel van het gesprek de discussie is over het verhalen van gemaakte kosten. Kantoor op Europapark is uitontwikkeld en er kan gebouwd worden, maar investeerder wacht daar i.v.m. de huidige markt nog mee. Zit termijn aan en daar praten we over.

Voorzitter:

Vraagt het college om bij de volgende sleutelrapportage de Held III te laten vervallen en Westpoort te handhaven.

B3. Raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad 2009

Mevr. de Boer:

Verstandig om paar investeringen uit te stellen. Op den duur Meerstad in fases ontwikkelen? Welke gevolgen heeft dit op de ontwikkeling? Hoe hoog is het weerstandsvermogen en hoe hoog moet die worden?

Dhr. Baldew:

De Grex is te ambitieus en te optimistisch en daardoor niet geheel risicoloos. Een paar vragen: Waarom wordt bij een verhogende financieringsbehoefte het risicoprofiel van de gemeente verhoogd, wanneer er sprake is van een sluitende exploitatie? Uitstellen van investeringen, wordt dat op termijn niet duurder en wat betekent dat nu en is daar in de huidige Grex in voldoende mate in voorzien? Eind 2009 Beeldkwaliteitsplan en planning van commercieel en niet-commerciele voorzieningen, kunnen dan ook effecten overige simulaties en plan van aanpak om risico's te managen in beeld worden gebracht. Wat is maximale risico gemeente kan dragen?

Dhr. Vogel:

Kernvraag: hoe groot is het risico? Sluit zich wat betreft het weerstandvermogen aan bij VVD. Waardoor is de stijging van financieringsbehoefte te verklaren? Meerdere overzichten van stagnerende woningbouw, hoe verhouden die zich tot de ontwikkeling die we in Meerstad willen?

Dhr. de Haan:

Bevolkingsgroei geen verandering in, dus huizen van Meerstad hebben we gewoon nodig. Het niet aanleggen van de parkway is grote verandering masterplan. GroenLinks is er nog niet van overtuigd dat dit een verstandige optimalisatie is. Wat betreft de kleisloot met stoomgemaal spreekt GroenLinks de wens uit dat het stoomgemaal ook echt behouden wordt.

Dhr. de Jong:

Wat is het gevolg van het uitstel verplaatsing hoogspanningslijn m.b.t. de school, die moet er toch komen? Ondersteunen het niet aanleggen van de parkway. Resultaat m.b.t. kleisloot met stoomgemaal blijft vaag. Extra uitdieping van het meer levert voordelen op, waarom hebben we dat niet eerder bedacht?

Dhr. Prummel:

Stadspartij staat nog achter de uitgangspunten van Meerstad. De temporisatie van nu is juist, voor de rest gewoon koers houden.

Dhr. Eikenaar:

Sluit zich aan bij de vragen over financieringsbehoefte en de risico's. Voorgestelde maatregelen bevatten allemaal enige mate van onzekerheid, wat zijn de risico's en kans dat die niet doorgaan? M.b.t. de kleisloot is de insteek goed, maar nog niet overtuigend. Voorstel dat het college zich daar keihard voor blijft inzetten.

Wethouder de Vries:

M.b.t. tot de kleisloot doet het college zijn best en blijft dit doen. We zijn nog niet klaar met het beginnen met Meerstad en ook niet met het in de vingers houden van Meerstad. Vandaar dat we ook elk jaar, en ook m.b.t. de geloofwaardigheid beheersingsmaatregelen, de Grex met de raad vaststellen. Parkway is een lastig vraagstuk, we moeten goed kijken of het kan en als dat niet kan moeten we dat samen oplossen. T.a.v. bijvoorbeeld de school denken we dat we het nu zo kunnen zeggen, anders kunnen we die school ook niet gefaseerd maken. Wat betreft het uitdiepen van het meer, er is gestreefd naar gesloten grondbalans. Als je uitgangspunten verandert, dan kom je tot

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

verassende inzichten en daar maken we nu gebruik van. Het extra risico voor gemeente is een optelsom van het minder snel wegzetten van woningen en een langere looptijd. Dit leidt tot grotere garantstelling. We kijken op dit moment hoe en in welke mate de gemeente dit risico kan afdekken, daar gaan we ons huiswerk in doen. Dit gaan we nog met de raad bespreken. Dan ook het antwoord op welke risico de gemeente aan kan worden besproken. We plaatsen dit in een breder verband samen met de reserve grondzaken. Meerstad is nodig om te voldoen aan de vraag en is in die zin crisisbestendig.

Dhr. de Jong:

De accountant kijkt ernaar, kunnen we dan op 17 juni een definitieve beslissing nemen of is dat een probleem? CU wil wel graag een second opinion hebben..

Wethouder de Vries:

Is problematisch, omdat we deze Grex nodig hebben om Meerstad aan geld te helpen. Het lijkt verstandig om als gemeente de betekenis hiervan met de raad te delen en een discussie over te voeren.

C. HUISHOUELIJK DEEL

De voorzitter stelt voor om woonvisie te behandelen op 1 juli, waarna de opmerkingen van de raad in de zomer wordt verwerkt en na de zomer vrijgeven voor inspraak. De commissie gaat hiermee akkoord.

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Geen opmerkingen.

C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen 13 mei 2008

De verslagen volgen nog.

De voorzitter sluit het openbare deel van de vergadering.

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Concept-agenda: R en W nr. 09/00
Datum: woensdag 3 juni 2009
Tijd: 16.30 – 18.30 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K. Hazewinkel
Commissiegriffier: mw. K. Janiszyn ☎ 367 7724
E-mail: k.janiszyn@griffie.groningen.nl

AGENDA

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Mededelingen voorzitter/portefeuillehouder
- A.2 Vaststelling agenda
- A.3 Lange-termijnagenda en lijst van toezeggingen
- A.4 Conformstukken:
 - Raadsvoorstel Toetsen met beleid
- A.5 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Gemeenterekening 2008
 - *Programma 4 Woonklimaat*
 - *Paragraaf 7 Grondbeleid*
 - *Paragraaf 9 Stadsdeelprogramma*

+ Rapportage Sleutelprojecten 1-2009
- B.2 Raadsvoorstel Planontwikkeling Grote Markt Oostzijde
- B.3 Raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad 2009 (openbaar deel)

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Gewijzigde agenda raadsce. Ruimte en Wonen 3 juni 2009

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Concept-agenda: R en W nr. 09/00
Datum: woensdag 3 juni 2009
Tijd: 16.30 – 18.30 uur
Plaats: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K. Hazewinkel
Commissiegriffier: mw. K. Janiszyn ☎ 367 7724
E-mail: k.janiszyn@griffie.groningen.nl

AGENDA (Gewijzigd)

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Mededelingen voorzitter/portefeuillehouder
- A.2 Vaststelling agenda
- A.3 Lange-termijnagenda en lijst van toezeggingen
- A.4 Conformstukken:
 - Raadsvoorstel Toetsen met beleid
- A.5 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Raadsvoorstel Planontwikkeling Grote Markt Oostzijde
- B.2 Gemeenterekening 2008
 - *Programma 4 Woonklimaat*
 - *Paragraaf 7 Grondbeleid*
 - *Paragraaf 9 Stadsdeelprogramma*

+ Rapportage Sleutelprojecten 1-2009
- B.3 Raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad 2009 (openbaar deel)

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009
Vaststelling verslag besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 13 mei 2009

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1913836

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Grote Markt oostzijde

Groningen,

Aan de raad,

De planvorming voor de oostzijde van de Grote Markt is in een beslissende fase beland. Opeenvolgende stadsbesturen - colleges en gemeenteraden - hebben jarenlang gediscussieerd en nagedacht over de ontwikkeling van het stadshart. Die discussie is onlosmakelijk verbonden met ons verleden. De reconstructie van de Grote Markt na de Tweede Wereldoorlog heeft het stadshart uit balans gebracht. De oostzijde met de teruggelegde rooilijn en het oostelijk deel van de noordzijde hebben geen toegevoegde waarde voor de binnenstad. Samen vormen ze de doodse, ongebruikte zijden van de markt; een centraal stadsplein onwaardig.

Met het voorliggende raadsvoorstel staan wij met uw raad aan de vooravond van een belangrijke ontwikkeling. Een besluit waarmee we de vooroorlogse intimiteit en sfeer van de Grote Markt herstellen. Waarmee we de loopstromen in de binnenstad blijvend veranderen door een nieuwe publiekstrekker, het Groninger Forum, te bouwen achter de nieuwe oostzijde. Dat Forum komt te staan aan een nieuw derde stadsplein met terrassen, een welkome toevoeging aan de openbare ruimte in de binnenstad. Met deze gerichte ingrepen lokken we nieuwe investeringen en economische ontwikkelingen uit in dit deel van de binnenstad. Met de plannen voor de oostzijde hebben we de kans om een historische vergissing goed te maken en de Grote Markt zijn grandeur terug te geven.

Bij de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt zijn heel veel participanten in en buiten de stad betrokken. Het begon allemaal in 2001. Stadters stemden toen massaal tegen de plannen voor de noordzijde van de Grote Markt en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is vervolgens helemaal opnieuw begonnen met een groot opinieonderzoek naar de toekomst van de Grote Markt, de oprichting van een denktank met 40 betrokken Stadters - het Grote Markt Forum - en een prijsvraag over de toekomstige invulling. Daarbij kwam de oostzijde van de Grote Markt in beeld, de zwakste plek in de binnenstad. Door het afhaken van particuliere investeerders moest de gemeente noodgedwongen zelf het initiatief nemen om deze oostzijde te ontwikkelen.

In het nieuwe open planproces werd door architect/stedenbouwkundige Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt - voor velen een "onherbergzaam" gebied in het hart van de stad - kan met

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

2

enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele trekpleister. Het plan van Willem Jan Neutelings bestaat uit drie onderdelen:

1. de oostelijke gevelwand van de Grote Markt komt zeventien meter naar voren op de oude rooilijn om de vooroorlogse intimiteit van de markt te herstellen;
2. de parkeergarage gaat geheel ondergronds om ruimte te maken voor een nieuw derde stadsplein, de Nieuwe Markt;
3. er komt een nieuwe publiekstrekker aan dit plein: het Groninger Forum, een spraakmakend gebouw waar geschiedenis, informatie, film en debat samengaan in een nieuw concept.

In 2005 zijn de plannen voor de oostzijde van de Grote Markt onderwerp geworden van een tweede referendum - op initiatief van de tegenstanders. Bijna veertig procent van de Stadters ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid - 53,4 % - voor het plan.

De democratische legitimatie voor de Grote Markt oostzijde kreeg in 2007 een aansprekend vervolg toen inwoners van de stad mochten meebeslissen over de architectuur van het Groninger Forum. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête. Liefst 17.000 Stadters deden mee aan de internetstemming.

Ook de plannen voor de nieuwe oostwand werden in overleg met de stad verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2007 werd het beeldkwaliteitsplan van de Berlijnse architect Thomas Müller gepresenteerd. Tijdens een druk bezochte informatie-bijeenkomst in de Oosterpoort kon men op de plannen reageren en daarna ook nog bij een tentoonstelling over het beeldkwaliteitsplan in de hal van de dienst RO/EZ. Uit de formele inspraakprocedure die daarop volgde bleek dat de plannen met grote instemming werden begroet.

Wij zijn ervan overtuigd dat de plannen voor de Grote Markt oostzijde van grote toegevoegde waarde zijn voor de stad. Deze plannen brengen levendigheid en loopstromen op gang die nieuwe initiatieven en investeringen uitlokken. Aan de oostwand komen straks nieuwe winkels, cafés en een hotel. Achter de oostwand komt de Nieuwe Markt, een intiem stadsplein met terrassen en de horeca aan de Poelestraat krijgt een extra "voorkeur" tegenover het Forumgebouw. Bijkomend voordeel: de bibliotheek krijgt een grote kwalitatieve impuls en wordt een bibliotheek van en voor de toekomst, Filmhuis Images kan doorgroeien van drie naar vijf zalen. De historische collectie van het Groninger Museum kan weer worden getoond in directe wisselwerking met de actualiteit. De Groninger Archieven krijgen hun zo gewenste verbinding met de binnenstad. En Groningen krijgt er een spraakmakend gebouw bij; een publiekstrekker van formaat, zowel op regionaal als (inter)nationaal niveau. Bovendien kan de vrijkomende ruimte van de bibliotheek in de Oude Boteringestraat worden benut voor de uitbreiding van universitaire voorzieningen in de binnenstad, waarmee deze belangrijke functie voor de binnenstad behouden blijft.

Met de herontwikkeling van de Grote Markt oostzijde krijgt dit deel van de binnenstad een impuls die vergelijkbaar is met ontwikkelingen die eerder in gang zijn gezet aan de westkant van de binnenstad (Westerhaven met de aanlooproute A-straat/Brugstraat) en de zuidkant van de binnenstad (Groninger Museum met aanlooproute Folkingestraat).

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

3

De ontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt staat niet op zichzelf, maar vormt onderdeel van een reeks van nieuwe plannen in het oostelijk deel van de stad. Tot deze keten van nieuwe ontwikkelingen behoren (van zuidoost naar noordoost): het nieuwe stadsdeel Meerstad, de Eemskanaalzone en het Sontplein (met o.a. IKEA), de parkeergarage aan het Damsterdiep, de herinrichting van het Kattendiep, de route Steentilstraat/Oosterstraat, het CiBoGa-terrein, het Ebbingekwartier en het Oosterhamriktracé.

In dit raadsvoorstel schetsen we de stand van zaken met betrekking tot de drie onderdelen van het project Grote Markt oostzijde: Groninger Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder, Oostwand Grote Markt en Poelestraat achterzijde. Daarna komen de financiële aspecten aan de orde. We sluiten af met een voorstel voor het vervolgtraject.

Groninger Forum: definitief ontwerp.

Nadat uw raad in november 2008 daarvoor groen licht had gegeven heeft het ontwerpteam met NL Architects/Bureau Bouwkunde, de technische adviseurs en de stichting Groninger Forum het voorlopig ontwerp uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Als bijlage bij dit voorstel zijn illustraties en tekeningen van het definitief ontwerp gevoegd.

In de fase van het definitief ontwerp is door de architect en adviseurs gewerkt aan de verdere verfijning van het voorlopig ontwerp. Verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op de constructie en uitvoering van het Forum, parkeergarage en fietsenstalling.

Daarnaast zijn er enkele verbeteringen doorgevoerd. De locatie van het restaurant met 200 zitplaatsen is verbeterd. Deze voorziening op de 10^e verdieping is verplaatst van het midden van het gebouw naar de Grote Marktzijde. Daarmee is een volledige publiektoegankelijke bovenste verdieping gerealiseerd.

Ook de logistiek van publiek en goederen is in het ontwerp verbeterd. Een logistieke route ten behoeve van aanvoer en afvoer is onder het Forum gerealiseerd zodat dit buiten het beeld van het publiek kan plaatsvinden. Om het publiek optimaal gebruik te laten maken van de roltrappen in het atrium zijn deze aangepast en beter gepositioneerd.

Samen met de Adviesraad Gehandicaptenbeleid is het ontwerp van het gebouw en de aansluiting van het gebouw op de omgeving getoetst op bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid. Dat heeft geleid tot verschillende verbeteringen, zoals de bereikbaarheid van alle verdiepingen - inclusief het dakterras - via liften. Ook zijn suggesties gedaan die van belang zijn bij de verdere detaillering van de plannen.

De adviesraad zal bij de uitwerking van die suggesties worden betrokken.

Overeenkomstig het besluit van uw raad is voorts de uitgebreide fietsparkeerkelder opgenomen. Deze heeft een capaciteit van circa 1.500 plaatsen.

Verder heeft uw raad bij de aanbidding van het voorlopig ontwerp ermee ingestemd het toen gepresenteerde duurzaamheidspakket en het duurzaamheidspakket "+" mee te nemen bij de verdere planuitwerking. De maatregelen zijn - op een enkel punt na, dat in het vervolg pas geïntegreerd kan worden - in het definitief ontwerp verwerkt.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

4

Groninger Forum: definitief bedrijfsplan.

Met betrekking tot de uitwerking van het definitief bedrijfsplan heeft uw raad in november 2008 een aantal opdrachten meegegeven aan de stichting Groninger Forum. Dit heeft geresulteerd in het voorliggende definitief bedrijfsplan "Huis van Verhalen", dat als bijlage bij dit raadsvoorstel is gevoegd.

Dit plan is de uitkomst van een proces met twee aan u gepresenteerde tussenfases: de rapportage "More Progress" van november 2007 en het voorlopig bedrijfsplan "Eenheid in Verscheidenheid" van november 2008. Dat dit proces met de aanbidding van het definitief bedrijfsplan niet ten einde is, mag gezien het feit dat de ingebruikname van het Forum pas in 2015 wordt verwacht niet verwonderlijk zijn.

Er zijn ten opzichte van het voorlopig bedrijfsplan "Eenheid in Verscheidenheid" wederom belangrijke stappen gezet. In de huidige fase is nog niet alles volledig uitgewerkt en er dienen nog een aantal stappen gezet en zaken aangescherpt te worden. Externe bureaus hebben de aannames uit het voorlopig bedrijfsplan beoordeeld en waar nodig aangepast. Dit heeft vooral geleid tot een gunstiger exploitatiebegroting.

Hieronder geven we onze belangrijkste bevindingen ten aanzien van het definitief bedrijfsplan.

Het Forumconcept.

De ambities van het Forumconcept zijn groot en zijn duidelijk zichtbaar in het definitief bedrijfsplan.

De inhoud van het Forumconcept is verder uitgewerkt en krijgt duidelijker vorm, mede aan de hand van de uitkomsten van een tweetal zogenaamde Forum-forum bijeenkomsten. Bijeenkomsten waar deelnemers uit de wereld van cultuur, economie, toerisme, educatie en kennisinstellingen de plannen voor het Forum bespreken, toelichten en aanzetten gaven tot verdere ontwikkeling.

Het maakt ook duidelijk dat een Forumconcept nooit "uitontwikkeld" is, en dat ook niet dient te zijn. Vernieuwing is een steeds terugkerend thema.

In het voorlopig bedrijfsplan werd aangegeven dat "integraal" aanbieden van informatie kenmerkend dient te zijn voor het Forum. Deze gedachte is nader uitgewerkt en leidt tot steeds nieuwe mogelijkheden.

Met name mogelijkheden die nieuwe multimedia bieden zullen in het Forum ten volle worden ingezet. Hiermee worden naast de traditionele bibliotheek-, film-, en informatie(be)zoeker nieuwe doelgroepen aangesproken. *Cross selling* wordt hierbij als centraal begrip geïntroduceerd. Nadrukkelijk wordt een bredere invulling voorgesteld dan in eerste instantie vanuit het traditionele aanbod van de participanten wordt verwacht. Voor de collecties van de Groninger Archieven en het Groninger Museum is belangrijk dat ze meer en beter toegankelijk worden, maar ook dat deze collecties in een bredere context worden gepresenteerd en worden gekoppeld aan actuele gebeurtenissen. De functie die Images momenteel vervult in het filmcircuit zal worden verbreed en versterkt. Niet enkel kwantitatief (meer zalen = meer voorstellingen) maar ook kwalitatief door "film" te koppelen aan het aanbod van de andere partners. Daarnaast biedt deze versterking de mogelijkheid om, als dislocatie, op (inter)nationale schaal te participeren in o.a. festivals.

Voor het aanbod van de bibliotheek betekent het een grote kwalitatieve sprong voorwaarts. Een ontwikkeling die in het huidige pand slechts gedeeltelijk realiseerbaar is. De wijze waarop huidige en nieuwe functies vanuit "de bibliotheek" in het Forum

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

5

worden aangeboden zijn aanzienlijk groter en beter dan in een "klassieke" bibliotheek. Daarnaast zal het aanbod niet enkel gebaseerd zijn op de mogelijkheden van de partners in het gebouw, maar worden derden bij het aanbod betrokken. Dit kunnen culturele of informatieve instellingen zijn, maar ook andere.

Een belangrijk onderdeel in het Forumconcept waren de sferen. Deze werden in het voorlopig bedrijfsplan uitvoerig beschreven. In het definitief bedrijfsplan is dit nader uitgewerkt. De sferen zijn verder ontwikkeld tot *pleinen*, gesitueerd op de diverse verdiepingen, als drager van thema's en activiteiten.

De doelgroepen.

Het voorlopig bedrijfsplan gaf al uitvoerig aan welke doelgroepen beoogd werden en hoe deze zijn te bereiken. In het definitief bedrijfsplan wordt hier nader op ingegaan. In de analyse van het externe bureau Stratus wordt een onderscheid gemaakt tussen de *aanbodgebonden* bezoeker en de *algemene* bezoeker.

De *aanbodgebonden* bezoekers zijn personen die naar het Groninger Forum komen voor een bezoek aan bibliotheek, archief, film of een ander specifiek doel. Dit kunnen ook evenementen of tentoonstellingen zijn. Deze bezoekersgroep bestaat deels uit de huidige gebruikers van de deelnemende organisaties van het Forum. Voor hen zal dat betekenen dat men wordt verleid om meer en beter gebruik te maken van de mogelijkheden die het Forum biedt. Bij de nieuwe bibliotheek in Amsterdam heeft een breder en ander informatieaanbod geleid tot veelvuldiger bezoek. Daarnaast zal de aandacht worden gericht op de "nieuwe" bezoekers. In de eerste plaats door een gericht nieuw aanbod, dat - vooral door de wijze waarop informatie wordt aangeboden - nieuwe, jonge bezoekers zal verleiden tot een bezoek aan het Forum. Daarnaast zullen tentoonstellingen, sferen, debat en evenementen brede groepen verleiden tot een bezoek aan het Forum.

De *algemene* bezoekers zijn alle bezoekers die niet vanwege het culturele aanbod komen. Dit zijn de "toevallige" passanten, zoals toeristen die voor het gebouw komen, bezoekers speciaal voor de horeca, etc.

In het definitief bedrijfsplan zijn, in tegenstelling tot het voorlopig bedrijfsplan, ook de huidige toeristenstromen in Groningen meegenomen.

Cultureel ondernemerschap.

Van het Groninger Forum wordt cultureel ondernemerschap verwacht. Daarvoor zijn in het voorlopig bedrijfsplan goede stappen gezet. In het definitief bedrijfsplan is dit verder uitgewerkt in het onderdeel *programming*.

Er worden aanvullende accenten gelegd. Het Forum heeft mede als doel een ontmoetings-plaats te zijn voor verschillende doelgroepen. De opdracht daarbij dat een groot deel van het aanbod binnen het Forum gratis moet zijn, stelt hoge eisen aan het cultureel ondernemerschap.

Het cultureel ondernemerschap in het Groninger Forum kenmerkt zich door:

- aandacht voor marketing en management, zoals dit in een onderneming geschiedt, praktisch en resultaatgericht;
- verschillende vormen van financiering, zowel sponsoring vanuit overheden, fondsen en bedrijfsleven, als dienstverlening aan diezelfde groepen en de consument;
- gebruik van communicatiemiddelen en trends die nationaal en internationaal de aandacht trekken;

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

6

- beschikbaarstelling van onderzoeksdata/kengetallen, praktische aanwijzingen, aankondigingen en verslagen van belangrijke ontwikkelingen.

De sfeerbeschrijving in het definitief bedrijfsplan maakt duidelijk op welke wijze dit cultureel ondernemerschap wordt vormgegeven:

- mogelijke partners met wie samen wordt opgetrokken uit binnen- en buitenland (met name de lijn Oldenburg, Bremen en Hamburg);
- breed aanbod van activiteiten voor diverse doelgroepen;
- beschrijving van "business to business" aanbod;
- duurzaamheid niet enkel als uitgangspunt voor het gebouw maar ook als centraal thema in de programmering.

Organisatie.

Op 17 januari 2008 hebben de instellingen die samenwerken in het Groninger Forum een convenant getekend. Daarmee werd de basis gelegd voor de verdere samenwerking.

Een vervolgstap is de uitspraak van betrokken organisaties dat in het Groninger Forum gewerkt wordt als één organisatie, met één directie en één exploitatiebegroting.

Welk organisatiemodel voor deze organisatie wordt gekozen is momenteel onderwerp van nader onderzoek. Voor het einde van het jaar zal hierover een definitief voorstel worden voorgelegd.

Bureau Berenschot en Plas Bossinade begeleiden en adviseren hierbij het Groninger Forum.

Het kader waarin de nieuwe organisatie moet passen wordt samen met de dienst OCSW ontwikkeld. Externe toetsing door de stadsadvocaat past in deze nadere ontwikkeling.

Tijdelijke huisvesting Images in Camera.

Filmhuis Images wordt een belangrijk onderdeel van het nieuwe Groninger Forum. De bioscoopzalen van Images aan de achterzijde van de Poelestraat worden gesloopt en in de nieuwbouw van het Forum geïntegreerd. Aangezien de bouw van het Groninger Forum zo'n vijf à zes jaar in beslag zal nemen moet Images tijdelijk ergens anders worden ondergebracht om deze periode te overbruggen. Het is van essentieel belang om tijdens de bouw van het Forum het aantal filmbezoekers vast te houden en waar mogelijk uit te breiden om op die manier een sterke arthouse filmcomponent voor het Forum te behouden en straks op de definitieve locatie verder te ontplooiën.

Bij het onderzoek naar geschikte locaties is de voormalige Camerabioscoop aan het Hereplein als meest geschikte locatie voor de tijdelijke huisvesting van Images naar voren gekomen. Het pand biedt naast de tijdelijke huisvesting van Images ook de mogelijkheid de komende jaren een aantal activiteiten van het Groninger Forum te programmeren. Forum en Images kunnen daarmee alvast laten zien hoe de samenwerking tussen Forum en Filmhuis kan plaatsvinden.

Bij dit raadsvoorstel is een schetsboek gevoegd, waarin de voorgenomen verbouw in beeld is gebracht. Als uw raad daarmee instemt zal dit verbouwplan worden uitgewerkt en vervolgens worden uitgevoerd.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

7

Nieuwe oostwand.

Vorig jaar juni heeft uw raad het beeldkwaliteitsplan voor de nieuwe oostwand vastgesteld. In dat plan zijn de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de nieuwe oostwand neergelegd.

De oostwand wordt voor het grootste deel ontwikkeld door een particuliere projectontwikkelaar: Volker Wessels Vastgoed. Voor één van de panden in de nieuwe oostwand zijn wij als gemeente zelf de opdrachtgever. Dit betreft de nieuwbouw van Vindicat op de hoek Grote Markt/Martinikerkhof.

In de afgelopen periode is de architectenselectieprocedure overeenkomstig de Europese aanbestedingsrichtlijnen doorlopen. Via een openbare publicatie zijn architecten opgeroepen zich als gegadigde te melden. Samen met Vindicat zijn daar vijf architecten uit geselecteerd die een schetsontwerp hebben uitgewerkt. Op basis van een beoordeling van die schetsontwerpen door een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van Vindicat en de gemeente is de architect gekozen die het Vindicatpand gaat ontwerpen.

Daarmee kan het ontwerpproces voor het Vindicatpand starten en kan Volker Wessels ook verder met het ontwerpproces en de functionele invulling voor haar deel van de nieuwe oostwand. De uitwerking van de oostwand vindt daarmee in samenhang met elkaar plaats. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan dient daarbij als uitgangspunt.

Poelestraat achterzijde.

Tussen het Groninger Forum en de Poelestraat achterzijde wordt een nieuwe straat gerealiseerd. Dat biedt de eigenaren in dit gebied nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. De Poelestraat krijgt als het ware twee voorkanten: één aan de Poelestraat en één aan de kant van het Groninger Forum.

In overleg met de eigenaren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld door AAS architecten. Wij verwijzen u hiervoor naar de bij dit raadsvoorstel gevoegde bijlage. De invulling van Poelestraat achterzijde kan vorm krijgen door een afwisseling van verbouw van bestaande panden en (vervangende) nieuwbouw. In het beeldkwaliteitsplan is in hoofdlijnen aangegeven hoe die invulling vorm zou kunnen krijgen. Het is aan de desbetreffende eigenaren om daar verder inhoud aan te geven. In het bestemmingsplan dat voor de achterzijde van de Poelestraat wordt opgesteld zullen wij de ruimte bieden om die initiatieven mogelijk te maken.

In het beeldkwaliteitsplan worden ook uitspraken gedaan over de architectonische uitwerking. Daarmee biedt het plan een handvat voor de welstandsbeoordeling.

Financiën.

In ons raadsvoorstel van november vorig jaar hebben we een beeld geschetst van de stand van zaken betreffende de financiële aspecten van de Grote Markt oostzijde. Daarbij maakten we onderscheid tussen de *investeringslasten* en de *exploitatielasten* (de kosten die zijn gemoeid met de exploitatie van het Forum).

In dit raadsvoorstel geven we een geactualiseerd beeld van zowel de investeringslasten als de exploitatielasten. Daarna gaan we nog afzonderlijk in op de kosten en financiering van de verbouw van de Camerabioscoop ten behoeve van het Groninger Forum en Images.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

8

Investeringslasten.

De bouwkosten van het Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder maken deel uit van de tentatieve grondexploitatiebegroting Grote Markt oostzijde. Deze grondexploitatie bestaat uit drie deelprojecten: Forum met parkeergarage en fietsparkeerkelder, Oostwand Grote Markt en Poelestraat achterzijde. In de grondexploitatie van het project Grote Markt zijn de kosten (verwerving, sloop, bouwrijp maken, bouwen, herinrichting openbare ruimte) en de grondopbrengsten die verband houden met deze drie deelprojecten opgenomen.

De realisatie van het project Grote Markt oostzijde is een omvangrijke ingreep in de binnenstad en brengt grote investeringen met zich mee. In het totale plangebied

- Forum, parkeergarage, fietsparkeerkelder, nieuwe oostwand en Poelestraat achterzijde - gaat het om een investering van circa € 170 miljoen. Het project is alleen realiseerbaar als een belangrijk deel daarvan door de overheid wordt gefinancierd.

Zoals bekend hebben we wat betreft de gemeentelijke bijdrage in de grondexploitatie een bedrag van € 31,25 miljoen in de gemeentebegroting gereserveerd. Het resterende tekort moet worden gedekt door bijdragen van andere overheden. In november vorig jaar - bij de aanbidding van het voorlopige ontwerp - meldden wij dat het resterende tekort in de grondexploitatie van de Grote Markt oostzijde € 44,9 miljoen (op startwaarde 1/1/2010) bedroeg.

Na de uitwerking van het definitief ontwerp voor het Forum, de parkeergarage en de fietsparkeerkelder is dit nog steeds het actuele beeld.

De bouwkosten van de parkeergarage en fietsparkeerkelder blijven binnen het daarvoor vastgestelde bouwbudget. Ook de kosten van het Forum blijven binnen het budget, waarbij nog ruimte is een aantal aanvullende wensen van de gebruikers mee te nemen.

Die ruimte is beperkt zodat er keuzes gemaakt moeten worden.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal in overleg met de stichting Groninger Forum worden bepaald welke aanvullende wensen wel en niet worden gehonoreerd.

Het gaat daarbij onder meer om de volgende punten: de invulling van de tussenvloer op -1 niveau, het aanbrengen van een vide ten behoeve van een "Engelse bibliotheek", verplaatsen kolom begane grond en het aanbrengen van een roltrap naar de 1^e verdieping.

Randvoorwaarde bij het overleg over deze gebruikerswensen is dat ze alleen worden gehonoreerd als het vastgestelde bouwbudget niet wordt overschreden. Bij de afweging van de gebruikerswensen zal nadrukkelijk worden gekeken naar de positieve effecten die deze maatregelen kunnen hebben op de exploitatie van het gebouw.

Dekking tekort grondexploitatie.

Het grootste deel van het hierboven genoemde tekort in de grondexploitatie van € 44,9 miljoen kan worden gedekt door een bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van het Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn. We gaan uit van een bijdrage van € 35 miljoen. Het provinciebestuur steunt ons daarbij.

Voor het resterende tekort ad € 10 miljoen hebben we de afgelopen periode intensief overleg gevoerd met de provincie Groningen en het SNN voor een bijdrage uit het EFRO (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling). Dit heeft geresulteerd in een subsidieaanvraag van € 10 miljoen, die op 23 april jl. is ingediend. Gezien het gevoerde overleg zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau kan ervan uit worden gegaan dat die subsidie wordt toegekend.

Daarmee is de grondexploitatie Grote Markt oostzijde in principe gedekt en kunnen we

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

9

het Groninger Forum bouwen. De voorlopige grondexploitatiebegroting Grote Markt oostzijde ligt voor u ter inzage bij de inliggende stukken. Volgend jaar juli (2010) wordt de grondexploitatiebegroting ter vaststelling aan u voorgelegd. Daarbij zullen we ook de consequenties van de bouw van de Forumparkeergarage voor de meerjarenbegroting van het parkeerbedrijf in beeld brengen.

Exploitatielasten Groninger Forum.

We zijn op dit moment nog ongeveer vijf jaar verwijderd van de opening van het Forum. Dat betekent dat we in dit stadium met aannames moeten werken.

De exploitatiebegroting in het definitief bedrijfsplan is in vergelijking met de exploitatiebegroting in het voorlopig bedrijfsplan aanzienlijk gunstiger en evenwichtiger. In vergelijking met het voorlopig bedrijfsplan is het tekort van € 2,24 miljoen teruggegaan naar een tekort van € 500.000,--. In dit bedrag is ook een bedrag van € 200.000,-- opgenomen voor opbouw van het weerstandsvermogen. Daarmee volgen wij het advies van de commissie Kouwenhoven, om een bedrag te reserveren voor onvoorziene omstandigheden.

We constateren dat de aanvankelijke tekorten drastisch zijn teruggebracht en dat biedt voldoende houvast voor een uiteindelijk sluitende exploitatie.

De uitgangspunten met betrekking tot de kosten van de inrichting, de bezoekersaantallen en de horeca-exploitatie zijn in opdracht van het Groninger Forum door externe deskundigen onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn verwerkt in de nieuwe exploitatiebegroting.

Bureau PRC heeft de interieurbegroting nader onderzocht. Hier zijn forse besparingen behaald.

Muller Moerkerk heeft de horeca-exploitatie nader onderzocht en beoordeeld. Ook wat de horeca betreft wordt in het Forum uitgegaan van één exploitatie. Onderlinge concurrentie wordt hiermee uitgesloten en de organisatie kan flexibeler inspelen op specifieke behoeftes in het Forum. De kengetallen voor de bestedingen in de horeca die Muller Moerkerk hierbij heeft gehanteerd zijn geënt op de Groninger (culturele) instellingen.

Bureau Stratus heeft een analyse van de bezoekersstromen gemaakt. Volgens Stratus zijn de bezoekersstromen zoals opgenomen in de exploitatiebegroting aan de conservatieve kant. In het voorlopig bedrijfsplan was enkel uitgegaan van "nieuwe" bezoekers aan de stad. In het definitief bedrijfsplan zijn ook de reguliere toeristenstromen aan de stad voor een deel (40%) meegenomen. Vanuit het Forum is bewust gekozen voor een behoudend scenario.

De analyses van de externe bureaus en de daaruit naar voren gekomen aanpassingen hebben ertoe geleid dat het tekort van € 2,24 miljoen in het voorlopig bedrijfsplan is teruggegaan naar een tekort van € 500.000,-- in het definitief bedrijfsplan.

De wijzigingen ten opzichte van het voorlopig bedrijfsplan betreffen met name de volgende punten:

- Meerkosten voor een totaalbedrag van € 311.000,-- vanwege:
 - 1) extra horecapersoneel en medialab;
 - 2) extra bedrijfsuitgaven (ICT en bedrijfskleding).
- Tegenover de meerkosten staan bezuinigingen en extra inkomsten voor een totaalbedrag van € 2.061.000,-- vanwege:
 - 1) minder personeel overhead en algemene personeelskosten;
 - 2) hogere bijdrage partners;

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

10

- 3) lagere huisvestingslasten als gevolg van inbouw duurzaamheids(plus)-pakket;
- 4) meer inkomsten als gevolg van aanpassing bezoekersstromen;
- 5) minder afschrijving als gevolg van aangepaste inventarisbegroting.

Als we de diverse veranderingen in de begroting beoordelen komen we tot de volgende conclusies.

Er zijn géén concessies gedaan ten aanzien van de duurzaamheid. Het duurzaamheidspakket en het duurzaamheidspakket "+" zijn integraal opgenomen.

Ten aanzien van de kwaliteit van klimaatbeheersing in het gebouw zijn géén concessies gedaan. Het Forum blijft onder alle omstandigheden een aangenaam en werkbaar klimaat bieden. Wel dient de daglichttoetreding middels het Atrium nog gereguleerd te worden.

De diverse posten die aangepast zijn hebben géén (noemenswaardig) effect op het aanbod binnen het Forum. Op basis van de diverse onderbouwingen door derden zijn de aanpassingen acceptabel en worden de bezuinigingen als reëel beoordeeld. Daarbij plaatsen we nog de volgende kanttekeningen.

Het voorlopig ontwerp is eerder door bureau Draaier + Partners beoordeeld op onderhoudaspecten. Omdat werd geconstateerd dat het gebouw onder andere door de vorm en de materialisatie op onderdelen onderhoudsgevoelig is werden aanbevelingen gedaan om de kosten voor onderhoud te verkleinen. Het definitief ontwerp moet op dit punt nog worden beoordeeld. Dat kan leiden tot een aanpassing van de exploitatiebegroting.

Gezien de fase waarin de organisatie en de plannen zich bevinden en gelet op de opzet van de exploitatiebegroting zien wij mogelijkheden om deze begroting verder in evenwicht te krijgen.

Wij baseren deze conclusies op het volgende:

- Er is een gerede kans dat met hulp van Gasunie-Gasterra het thema duurzaamheid verder wordt uitgewerkt. Enerzijds belast dit het bouwbudget niet, anderzijds heeft dit een besparend effect op de huisvestingslasten.
- Er bestaat belangstelling van commerciële partijen (3M en IBM) om te participeren in het Groninger Forum. Deze partijen hebben aangegeven dat definitieve toezeggingen afhankelijk zijn van definitieve besluitvorming rondom het Forum.
- Er zijn mogelijkheden om (delen van) de inrichting en inventaris middels fondsen of sponsoring te financieren. Hier is in de exploitatiebegroting nog geen rekening mee gehouden.

Cultureel ondernemerschap betekent ook dat bijvoorbeeld tentoonstellingen of inrichting van de pleinen in samenwerking met derden kunnen worden ontwikkeld c.q. worden betaald.

Voor het maken van concrete afspraken over (co-)financiering voor inrichting en tentoonstellingen is het momenteel nog te vroeg, omdat het nog enige tijd duurt voordat het Forum haar deuren opent.

Mochten bovenstaande exercities niet leiden tot het gewenste resultaat dan kan:

- middels een versobering van de inrichting een bezuiniging worden gerealiseerd, die - zonder dat dit direct leidt tot een verlaging van het voorzieningenniveau -

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

11

een verlaging van de exploitatiekosten oplevert. Deze besparing ligt tussen de € 150.000,- en de € 350.000,-;

- alsnog een beroep worden gedaan op (een deel van) de in de gemeentebegroting 2009 (p. 151) opgenomen risicobuffer van € 3,5 miljoen (gereserveerd om toekomstige exploitatierisico's Forum af te dekken).

Verbouw Camerabioscoop.

Zoals we hiervoor hebben aangegeven is in samenwerking met de Stichting Groninger Forum en Images een voorstel uitgewerkt voor de verbouw van de Camerabioscoop. We zijn van plan Images hier tijdelijk in onder te brengen en daaraan gekoppeld activiteiten van het Forum te programmeren.

De verbouw van de bioscoop wordt geraamd op circa € 2 miljoen (excl. BTW).

In de gemeentebegroting is een bedrag van € 1 miljoen gereserveerd voor Images. Een deel daarvan (€ 300.000,-) wordt aangewend om een oude schuld tussen GFO (Groninger Film Onderneming) Images en de gemeente te saneren. Dit bevordert een soepele overgang van Images naar het Forum en voorkomt dat het toekomstige Forum daarmee wordt belast. Het resterende bedrag van het budget van € 1 miljoen (ad € 700.000,-) wordt aangewend voor de verbouw van de Camerabioscoop.

Dan resteert er nog een bedrag van € 1,3 miljoen aan te dekken verbouwkosten.

Aangezien door de verbouwing de waarde van het onroerend goed toeneemt, verwachten wij dat de boekwaarde van het Camerapand met € 1,3 miljoen kan worden verhoogd. Daarmee zijn de verbouwkosten ad € 2 miljoen gedekt.

De Stichting Groninger Forum heeft tot aan de opening van het Forum de beschikking over een budget om programma-activiteiten te ontplooiën. Een deel van dat budget zal worden ingezet voor de inrichting en exploitatie van de Camerabioscoop.

De plannen voor de verbouw en exploitatie van de Camerabioscoop worden de komende periode verder uitgewerkt.

Vervolgtraject.

Zowel het definitief ontwerp als het definitief bedrijfsplan bieden naar onze mening voldoende basis om de volgende stap in het planontwikkelingstraject te zetten en de eerste uitvoeringswerkzaamheden te starten in het kader van het bouwrijpmaken van het plangebied de Grote Markt oostzijde. Daartoe stellen wij voor een planvoorbereidingskrediet ad € 2,5 miljoen en een eerste uitvoeringskrediet ad € 15 miljoen beschikbaar te stellen. Een specificatie van de kosten waarvoor het krediet wordt aangewend treft u aan bij de inliggende stukken.

Het planvoorbereidingskrediet wordt gedekt uit de gemeentelijke bijdrage (ad € 31,25 miljoen) in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde.

Volgend jaar juli leggen wij een tussenstand betreffende de plannen Grote Markt oostzijde aan u voor en dan zullen wij u - tegelijkertijd met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting - ook voorstellen een vervolguitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

12

Het traject voor de komende periode ziet er als volgt uit.

Planuitwerking.

Het definitief ontwerp voor het Forum wordt verder uitgewerkt in de vorm van bouwtekeningen en bestekken. Ook het bedrijfsplan wordt verder uitgewerkt. Het aanscherpen en actualiseren van het bedrijfsplan is een voortdurend proces en duurt feitelijk tot aan de opening van het Forum in 2015. Voorts wordt het verbouwplan voor de Camerabioscoop ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van Images en het Forum uitgewerkt.

Naast de uitwerking van de plannen voor het Forum worden de komende periode ook de andere onderdelen van het plangebied Grote Markt oostzijde verder uitgewerkt.

Voor de oostwand betekent dat onder andere dat de geselecteerde architect voor het Vindicatpand opdracht krijgt het ontwerp voor de nieuwbouw uit te werken. Parallel daaraan werkt Volker Wessels verder aan de uitwerking van de andere panden van de nieuwe oostwand.

Verder worden de ontwerp-bestemmingsplannen voor de drie deelgebieden - Forum c.a., oostwand en Poelestraat achterzijde - afgerond, zodat na de zomervakantie de inspraakprocedure kan starten.

In bijlage 1 van dit raadsvoorstel hebben we de actuele planning opgenomen ten aanzien van de verdere planontwikkeling Grote Markt oostzijde. We koersen aan op opening van het Forum in 2015.

Om die planning te kunnen halen wordt een begin gemaakt met het bouwrijpmaken van de locatie. Daarbij gaat het om de volgende werkzaamheden.

Verleggen kabels en leidingen.

De start van deze werkzaamheden is gepland in september (direct na de 28 augustus-activiteiten). Een deel van de werkzaamheden - met name verleggen gasleidingen - moet voor de winterperiode worden afgerond.

Verplaatsingen.

De kiosk die nu voor de oostwand staat moet in het najaar van 2009 worden verplaatst. In overleg met de eigenaar is een nieuwe locatie gevonden (hoek Grote Markt/Gelkingestraat).

Images wordt volgens ons voorstel in het tweede kwartaal van 2010 verplaatst naar de Camerabioscoop. In deze periode moet ook de VVV tijdelijk worden geherhuisvest. Bedoeling is om dit te doen in een tijdelijk onderkomen dichtbij de huidige locatie.

Sloopwerkzaamheden 1^e fase.

De start van de werkzaamheden is gepland in augustus 2010. Het gaat om de sloop van de panden in het binnengebied. Op bijgevoegde kaart zijn de te slopen panden tijdens de 1^e fase (en ook in de daarop volgende fases) weergegeven. De feitelijke sloopwerkzaamheden starten wij nadat wij volgend jaar juli de tussenrapportage over de planontwikkeling Grote Markt oostzijde - tegelijkertijd met de vaststelling van de grondexploitatiebegroting - aan u hebben voorgelegd.

Raadsvoorstel - Grote Markt oostzijde

13

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)		RO/EZ				
Naam voorstel		Planontwikkeling Grote Markt oostzijde				
Incidenteel / Structureel		Incidenteel				
Soort wijziging		Investering				
Tijdsplanning krediet		2009-2011				
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Raten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve
7.07	Bedrijven/Kantoren	17.500.000	17.500.000	-		
Totale begrotingswijziging		17.500.000	17.500.000	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het definitief ontwerp en het definitief bedrijfsplan voor het Groninger Forum c.a.;
- II. een planvoorbereidingskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen, met als dekking gemeentelijke bijdrage in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde;
- III. een uitvoeringskrediet van € 15 miljoen beschikbaar te stellen, met als dekking de gemeentelijke bijdrage in de voorlopige grondexploitatie Grote Markt oostzijde;
- IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1912978

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009 en reactie motie "Kleislout met stoomgemaal"

Groningen,

Aan de raad,

Per brief gedateerd 20 april jl. bent u door ons geïnformeerd over de voortgang en ontwikkelstrategie voor Meerstad. Zoals in de brief reeds is aangekondigd leggen wij in dit raadsvoorstel de Grondexploitatie Meerstad 2009 ter besluitvorming aan u voor. Naast de grondexploitatie doen wij u een voorstel voor de wijze van afhandeling van de motie "Kleislout met stoomgemaal", zoals aangenomen op 19 december 2007.

De grondexploitatie omvat het totaal aan geprognosticeerde investeringen en opbrengsten van het project Meerstad. De jaarlijkse actualisatie vormt dan ook een belangrijk onderwerp van gesprek tussen de aandeelhouders. De voorliggende grondexploitatie is uitgebreid besproken in de aandeelhoudersvergadering en als zodanig goedgekeurd, waarmee de aandeelhouders het vertrouwen uitspreken in een aantrekkelijke en degelijke ontwikkeling van Meerstad. De doelstelling en het belang om te komen tot realisatie van een aansprekend woon- en werkgebied, dat voorziet in regionale en lokale doelstellingen op het gebied van volkshuisvesting, stedelijke ontwikkeling, landschaps- en natuurontwikkelingen en waterberging staat onveranderd als een paal boven water. Wij hebben vertrouwen in de voorgestelde ontwikkelstrategie en de onderliggende grondexploitatie. Met de voorgestelde aanpak wordt adequaat gereageerd op de huidige conjuncturele schommelingen, hetgeen noodzakelijk is bij een dergelijk langjarig project.

Openbaarmaking van de grondexploitatie van Meerstad kan de gemeentelijke belangen en de belangen van het Ontwikkelingsbedrijf Meerstad en/of diens aandeelhouders schaden. Om deze reden hebben wij er voor gekozen de vertrouwelijke gegevens in bijlage I op te nemen. Wij stellen u voor geheimhouding van bijlage I te bekrachtigen op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Onderstaand komt in paragraaf 1 de grondexploitatie Meerstad aan de orde, vervolgens komt in paragraaf 2 de motie "Kleislout met stoomgemaal" aan de orde.

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

2

1. Grondexploitatie Meerstad 2009.

1.1 Besluitvorming.

De grondexploitatie Meerstad moet elk jaar worden geactualiseerd en opnieuw worden vastgesteld. De vaststelling van de grondexploitatie is een zelfstandige bevoegdheid van de aandeelhoudersvergadering van Ontwikkelingsbedrijf Meerstad (hierna: AVA). Het standpunt van de publieke partijen wordt in de AVA behartigd door de Stichting Zeggenschap.

De Grondexploitatie Meerstad 2009 (hierna: GREX 2009) heeft ter vaststelling voorgelegen in de AVA van 24 april jl. De AVA heeft ingestemd met het voorstel, met dien verstande dat het voorbehoud is gemaakt dat het in de AVA ingenomen standpunt van de Stichting Zeggenschap instemming behoeft van de gemeenteraden van Groningen en Slochteren. Gezien de aard van de wijzigingen in de grond-exploitatie hebben wij, evenals het college van Slochteren, het zorgvuldig geacht om een dergelijk voorbehoud te laten maken.

1.2 Aangepaste woningfasering en ontwikkelstrategie.

De actualisering van deze grondexploitatie wordt gedomineerd door de economische recessie. Zoals bekend staat de woningmarkt landelijk sterk onder druk, hetgeen zich uit in sterke afname van woningafzet, vermindering van het aantal transacties en een negatieve prijsontwikkeling. In de brief van 20 april jl. bent u hierover geïnformeerd. Voor de volledigheid treft u echter onderstaand nog eens een korte samenvatting aan van de voorgestane woningfasering en de bijbehorende ontwikkelstrategie.

De aandeelhouders van Meerstad achten een aangepaste woningfasering voor de komende vijf jaren realistisch. De GREX 2009 gaat dan ook uit van verkoop van 150 woningen in 2010. In de vier opvolgende jaren wordt de woningproductie telkens opgevoerd met 75 woningen per jaar, om vervolgens vanaf 2015 weer over te stappen op de beoogde jaarlijkse afzet van 600 woningen.

De aangepaste woningfasering en de huidige marktsituatie vragen een doordachte ontwikkelingsstrategie, die tegemoet komt aan de opgave voor Meerstad. Het gaat hierbij om het creëren van bijzondere woonmilieus die de midden- en hogere inkomens aan de stad binden. Met als kernkwaliteiten het meer, ruim wonen, een aantrekkelijk natuurlandschap en voorzieningen binnen handbereik.

Het is van belang dat de eerste fase van Meeroevers (150 woningen) en ook opvolgende woningbouwfasen, zelfstandig kunnen functioneren. Door te ontwikkelen vanuit een centrum, met een havenje als aanleiding en centraal punt kan een duidelijk ruimtelijk hart voor Meeroevers tot stand worden gebracht, waarbij wordt voorzien in zowel huur als koop (inclusief particulier opdrachtgeverschap).

Om direct onderscheidende kwaliteit te kunnen bieden wordt ingezet op voor-investering in het landschap. Dit krijgt vorm door verdere ontgraving van het meer en een zo spoedig mogelijke aansluiting van het meer op het vaarwegennet. Daarnaast dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit en het functioneren van de openbare ruimte. In dit kader wordt dan ook de "aanleg" en het toegankelijk maken van tijdelijke natuur en recreatieve voorzieningen onderzocht. Naast het creëren van een

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

3

aantrekkelijk woongebied is het verder van belang om een gebouw, verzamelplaats of architectonische uiting vorm te geven. Een dergelijk bouwwerk kan als icoon of "landmark" functioneren, door een bijzondere functie te combineren met een bijzondere verschijningsvorm.

De ontwikkelstrategie wordt de komende maanden nader uitgewerkt door Bureau Meerstad, met het oogmerk om eind 2009 te beschikken over een vastgesteld beeldkwaliteitsplan, het bijbehorende woonprogramma, de detailfasering en de beoogde verkaveling. Tevens dient op dat moment de planning van de commerciële en niet-commerciële voorzieningen voor Meeroevers beschikbaar te zijn.

1.3 Actualisatie GREX 2009.

De aangepaste fasering heeft belangrijke gevolgen voor de grondexploitatie. Eenvoudig gesteld worden de opbrengsten later ontvangen, terwijl de "vaste lasten" doorlopen. Vooral de rentekosten op verworven gronden spelen hierbij een rol (nu circa € 13 mln. per jaar). De GREX 2009, inclusief toelichting, ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

In de GREX 2009 is de aangepaste woningafzet verwerkt en is de boekwaarde tot 1 januari 2009 geactualiseerd. Met de aangepaste woningafzet en geactualiseerde boekwaarde is sprake van een sluitende grondexploitatie (eindwaarde nul). Om de bij de grondexploitatie behorende financieringsbehoefte binnen de maximale gemeentelijke borgstelling te houden zijn echter een aantal optimalisaties doorgevoerd in de grondexploitatie. Deze optimalisaties worden in paragraaf 1.4 nader toegelicht.

Met de doorgevoerde optimalisaties is op enig moment sprake van een maximale financieringsbehoefte van Ontwikkelbedrijf Meerstad van circa € 465 miljoen (bedroeg op basis van de grondexploitatie 2008 circa € 350 miljoen). De financieringsbehoefte blijft daarmee binnen de maximale omvang van de gemeentelijke borgstelling, zoals bepaald volgens de in de samenwerkings-overeenkomst Meerstad vastgelegde rekenmethodiek. Doordat de financieringsbehoefte van het ontwikkelbedrijf binnen de gemeentelijke borgstelling blijft is het ontwikkelbedrijf in staat om externe leningen aan te trekken.

De parameters voor kosten en opbrengstenstijgingen zijn in de GREX 2009 ongewijzigd gebleven op, evenals de gehanteerde rekenrente, risicoreserveringen en de beoogde kavelopbrengsten.

1.4 Optimalisaties in GREX 2009.

De voorgestelde optimalisaties in de GREX 2009 worden hieronder inhoudelijk nader toegelicht. De bijbehorende financiële gegevens treft u aan in bijlage I.

a. Uitstel verwervingen.

In de GREX 2009 worden eerder voorziene grondverwervingen uitgesteld. Op dit moment heeft het Ontwikkelingsbedrijf Meerstad een groot aantal hectares tot haar beschikking. Deze gronden liggen voornamelijk in het bestemmingsplangebied Meerstad Midden en boven het Slochterdiep (het noordelijke deel van het plan). Met deze gronden verwacht het ontwikkelingsbedrijf minimaal 10 tot 15 jaren woningen te

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

4

kunnen produceren, het meer aan te kunnen leggen en aanzienlijke hectares groen te kunnen realiseren.

b. Uitstel verplaatsen Hoogspanningslijn.

In de GREX 2009 wordt de verplaatsing (en het deels ondergronds aanleggen) van de in het gebied aanwezige hoogspanningslijn vijf jaren uitgesteld. Op de wijze van uitvoering en de tratering heeft dit besluit geen invloed. Realisatie wordt nu beoogd in 2016 in plaats van 2011. Dit uitstel brengt met zich mee dat de meest oostelijke woonvlek van Meeroevers "de Wierden" de komende vijf jaren grotendeels niet in ontwikkeling kan worden genomen. Dit laat overigens de inrichting met GIOS groen ter plaatse onverlet, waardoor vooruitlopend op woningbouw de aantrekkelijkheid van dit woongebied kan worden verhoogd.

De westzijde van Meeroevers biedt voldoende ruimte voor een gevarieerd woonaanbod in een aansprekende woonomgeving. De tijdelijk nog aanwezige bovengrondse hoogspanningslijn aan de oostflank van dit gebied wordt niet als storend voor de ontwikkeling van dit gebied beoordeeld. De exacte locatie en het moment van realisatie van de school zal nog wel nader bezien moeten worden, daar deze in de huidige plannen is geprojecteerd in de nabijheid van de hoogspanningslijn.

c. Uitstel bijdrage groen knooppunt.

In de grondexploitatie is een bijdrage opgenomen ten behoeve van de realisatie van het groene knooppunt (als onderdeel van het groen/grijze knooppunt ter hoogte van Harkstede). Voorgesteld wordt om deze bijdrage 5 jaar later uit te keren, hetgeen mogelijk tot gevolg heeft dat de groene verbindingszone later tot stand komt, afhankelijk van de exacte uitwerking en financiering.

d. Winnen en verkopen van zand.

Deze optimalisatie gaat uit van het winnen van extra zand uit het meer ten behoeve van verkoop. Het deels dieper uitgraven tot circa 15 meter is technisch gesproken zondermeer mogelijk. Een verdiepte aanleg zal positief werken voor de waterkwaliteit. Ook zal het slibbergend vermogen van het meer aanzienlijk toenemen waardoor op de toekomstige kosten voor het zogenaamde nautisch vaarwegbeheer, met name het op diepte houden van het meer, aanzienlijk bespaard kan worden.

Binnen de bestaande ontgrondingenvergunning kan circa 5 miljoen tot 10 miljoen m³ zand extra worden gewonnen. Dergelijke zandwinning vraagt wel nader overleg met het bevoegd gezag (Provincie Groningen).

e. Ontwerpaanpassingen ter hoogte van het Slochterdiep.

In voorgaande grondexploitaties is budget gereserveerd om op termijn boven het Slochterdiep een aantal bestaande aardgastransportleidingen af te zinken. Het afzinken van dergelijke grote transportleidingen is een kostbare aangelegenheid. In de GREX 2009 wordt uitgegaan van een zodanige aanpassing van het ontwerp boven het Slochterdiep, dat de aardgastransportleidingen grotendeels op de huidige plek (en diepte) kunnen blijven liggen. Het slechts gedeeltelijk laten "afzinken" van de aardgasleidingen vraagt wel aanpassingen van het stedenbouwkundig ontwerp en

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

5

nader onderzoek naar de kansen en belemmeringen die dit biedt voor de recreatieve- en natuurontwikkeling van het plan.

f. Parkway (vooralsnog) niet aanleggen.

De Parkway is de beoogde verbinding die door het meer loopt, van Harkstede via het Piloteneiland naar het Centrumgebied. Het (vooralsnog) niet aanleggen van deze route is als maatregel meegenomen in de GREX 2009.

Voorafgaand aan definitieve besluitvorming inzake de Parkway dienen de effecten van het niet aanleggen van de Parkway nog nader integraal in beeld te worden gebracht. Het gaat dan bijvoorbeeld om de gevolgen voor het recreatief gebruik van het meer het functioneren van het centrumgebied (incl. commerciële voorziening), de onderlinge verbinding tussen de verschillende deelgebieden en de relatie met Harkstede. Ook de verkeerskundige (gemotoriseerd en langzaam verkeer), civieltechnische en bouwlogistieke effecten dienen nader in beeld te worden gebracht.

1.5 Omgang met voorgestelde optimalisaties.

Met uitzondering van de optimalisatiemaatregelen genoemd onder a. en b., dienen de in de GREX 2009 verwerkte optimalisatiemaatregelen nader te worden onderzocht op haalbaarheid en effecten. Bureau Meerstad zal de tweede helft van dit jaar dit onderzoek verrichten, zodat voorafgaand aan de herziening van de grondexploitatie in 2010 duidelijk is welke optimalisaties concreet haalbaar zijn en, met volledig beeld op de effecten, gewenst. De huidige verwachting is dat de voorgestelde optimalisaties haalbaar zijn en geen afbreuk doen aan de doelstellingen en kernkwaliteiten van het Masterplan Meerstad. Tegelijkertijd zal in beeld worden gebracht wat de "points of no return" zijn oftewel op welk moment investeringen gedaan gaan worden die hetzij een optimalisatie belemmeren, hetzij bij optimalisatie overbodig zijn. Daarmee kan ook nader bepaald worden op welk moment de definitieve besluiten over eventuele aanpassingen plaats moeten vinden.

Voordat sprake kan zijn van definitieve besluitvorming inzake de optimalisatiemaatregelen "Ontwerpaanpassingen ter hoogte van het Slochterdiep" en "Parkway niet aanleggen" zullen wij dit met een rapportage over de effecten en de haalbaarheid ter goedkeuring aan u dan wel de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad voorleggen. Dit is in lijn met de afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Meerstad, waarin is vastgelegd dat aanpassingen van het Masterplan Meerstad instemming van de gemeenteraden behoeven.

1.6 Risicoprofiel en weerstandsvermogen.

De maximale financieringsbehoefte van GEMM Meerstad is in de voorliggende grondexploitatie fors toegenomen (bedroeg € 350 miljoen, nu € 465 miljoen). De contractueel bepaalde maximale omvang van de gemeentelijke borgstelling stijgt navenant en daarmee het gemeentelijk risicoprofiel.

Bij de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst (raadsvergadering 11 juli 2005) is het benodigde weerstandsvermogen voor dit project berekend op € 12 miljoen. Het betreft hier een interne gemeentelijke reservering (bestemmingsreserve), om over een adequate financiële reserve te beschikken in relatie

tot projectrisico's. Omdat met de GREX 2009 sprake is van een stijging van het gemeentelijke risicoprofiel stellen wij u voor de hoogte van het voor dit project gereserveerde gemeentelijk weerstandsvermogen te herijken. Wij zullen hiertoe extern advies inwinnen bij het bureau dat ook in 2005 advies heeft uitgebracht over het gewenste weerstandsvermogen. Op basis van de huidige inzichten en uitgaande van een meer dan lineaire toename van het weerstandsvermogen verwachten wij dat een extra dotatie gewenst zal zijn van € 4 tot 6 miljoen.

Voor een uitgebreide analyse van de projectrisico's verwijzen wij u naar de reguliere kwartaalrapportages inzake Meerstad en de risicoparagraaf zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage I.

2. Motie Kleislout en stoomgemaal Doornbos.

In de raadsvergadering van 19 december 2007 is bij de behandeling van Bestemmingsplan Meerstad-Midden een motie aangenomen inzake de "Kleislout" en het voormalig "stoomgemaal Doornbos", waarin u ons verzoekt om: "... in overleg te treden met het college van Slochteren teneinde het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle Kleislout met stoomgemaal te bevorderen".

Aangezien de planontwikkeling primair als taak bij Bureau Meerstad ligt hebben wij hen verzocht om de motie te betrekken bij het vervolgplanproces en op dit punt nader onderzoek te verrichten. Bureau Meerstad heeft hierop vanuit diverse disciplines (civiele techniek, stedenbouw, ecologie en landschap) onderzoek verricht. Hieruit zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen:

- De Kleislout, een zijmeander van de Fivel, is een interessant cultuurhistorisch element. Dit is ook aan de orde gekomen in de Nota Zienswijze, Commentaar en Wijziging Ontwerp bestemmingsplan Meerstad-Midden.
- Het gebied rondom de Kleislout (ca. 10 ha.) kan mogelijk gebruikt worden als overgangsgebied tussen het centrumgebied van Meerstad en het meer. Of het karakter van de omgeving van de Kleislout dan aansluit bij de tamelijk stedelijke uitstraling van Meerstad-Centrum moet nader worden onderzocht.
- Behoud van de Kleislout en directe omgeving vermindert de oppervlakte van het meer met 10 ha. Daarbij komt dat het gebied rondom de Kleislout de verbinding tussen het noordelijke gedeelte van het meer en het zuidelijke deel versmalt.
- Het te behouden gebied rond de Kleislout kan (deels) toegankelijk worden voor bewoners van Meerstad-Centrum en op die manier een ecologisch georiënteerde recreatieve functie gaan vervullen. Het gaat dan om gebruik van het gebied met inachtneming van en respect voor de bestaande en toekomstige ecologische en landschappelijke waarden. Dit gebied kan dan deel gaan uitmaken van het groen in en om de stad (GIOS).
- De randzone van het te behouden gebied kan ingericht worden als een plasdraszone en zo een bijdrage leveren aan de zuiverende werking van het meer.
- Het voormalige stoomgemaal Doornbos kan een plek krijgen in het ontwerp van het gebied rondom de Kleislout. Behoud van het stoomgemaal als cultuurhistorisch object is daarom uitgangspunt. Over de precieze functie van het gemaal als element binnen het gebied zal nader nagedacht moeten worden.

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

7

Mogelijk kan het gemaal een nieuwe (toeristisch-recreatieve) functie krijgen in het plan.

Bureau Meerstad concludeert dat niet zonder meer kan worden gesteld dat de Kleislout en direct omliggende gronden behouden kunnen worden zonder dat dit consequenties heeft voor de principes in het Masterplan. De ontwerp-opgave is om de Kleislout een logisch onderdeel te laten uitmaken van Meerstad-Centrum en te zorgen voor een goede relatie met het meer. Daarnaast zal er gekeken moeten worden in hoeverre het Masterplan, waaronder de totale configuratie van het meer, tot zijn recht komt.

Bureau Meerstad zal de bovenstaande bevindingen verder meenemen in de planvorming van het gebied rondom Meerstad-Centrum. Hiertoe zal een integraal plan opgesteld worden waarin zowel het stedenbouwkundig beeld van Meerstad-Centrum alsmede het groene karakter van het gebied rondom de Kleislout en de vormgeving van het meer naar voren komen.

Resumerend concludeert Bureau Meerstad dat het handhaven van de Kleislout en omgeving mogelijk aanpassing van het Masterplan met zich meebrengt en dat daarom op dit moment niet zonder meer kan worden toegezegd dat de Kleislout behouden kan worden. Bureau Meerstad geeft afsluitend aan zich bij de verdere planvorming in te zullen zetten voor het behoud van beide elementen mits dit geen grote afbreuk doet aan andere aspecten van het Masterplan.

De reactie en bevindingen van Bureau Meerstad zijn in de AVA van oktober 2008 besproken en geaccordeerd. Wij kunnen ons vinden in de reactie van Bureau Meerstad en ondersteunen de door hen voorgestelde werkwijze. Wij stellen u dan ook voor in te stemmen met de door Bureau Meerstad voorgestelde werkwijze bij het vervolg planproces. Het ontwerp-proces voor Meerstad-Centrum zal in 2009 gestart worden. Wij zullen u, dan wel de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad, over de inhoud en de voortgang nader informeren.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het geformuleerde gemeentelijk standpunt in de Stichting Zeggenschap en opvolgend door de Stichting Zeggenschap geformuleerde standpunt in de aandeelhoudersvergadering van Grondexploitatie Maatschappij Meerstad Beheer B.V. (hierna: GEMM Beheer) op 24 april 2009 inzake de GREX Meerstad 2009, inhoudende:
goedkeuring te verlenen aan het voornemen van de directie van GEMM Beheer om de Grondexploitatie Meerstad 2009 als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van Meerstad vast te stellen;
- II. dat de in de Grondexploitatie Meerstad 2009 voorgestelde optimalisatiemaatregelen, indien deze een wijziging van het Masterplan Meerstad met zich meebrengen, voorafgaand aan effectuering ter goedkeuring aan de gemeenteraad dienen te worden voorgelegd;
- III. het college opdracht te geven nader advies uit te brengen inzake de gewenste hoogte van het weerstandvermogen ten behoeve van Meerstad, in relatie tot het risicoprofiel van de grondexploitatie Meerstad 2009 en de bijbehorende

Raadsvoorstel - Besluitvorming Grondexploitatie Meerstad 2009

8

- gemeentelijke borgstellingsverplichting;
- IV. in te stemmen met de voorgestelde werkwijze en afhandeling van de motie "Kleisloot met stoomgemaal", zoals aangenomen in de raadsvergadering van 19 december 2007;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage I, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.