

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 10 juni 2010

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

Datum: donderdag 10 juni 2010  
Aanvang: 20:00 uur  
Locatie: Oude raadzaal  
Voorzitter: mevr. A. Postma  
Griffier: mevr. M. Wechgelaer  
Documenten: [verslag R&W 10 juni](#) (pdf)

### A. Algemeen deel

A.1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

### B. Inhoudelijk deel

#### B.1. Grote Markt

- Raadsvoorstel: Ontwikkeling oostzijde Grote Markt
- Raadsvoorstel: Voorfinanciering Groninger Forum
- Collegebrief: MER en bestemmingsplannen Grote Markt
- [gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt](#) (pdf)
- [gr10.2268757 Raadsvoorstel inzake Voorfinanciering Groninger Forum](#) (pdf)
- [Collegebrief - gr10.2268754 MER en ontwerp-bestemmingsplan Grote Markt Oostzijde](#) (pdf)

B.2. Raadsvoorstel: Herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark  
[gr10.2268819 Raadsvoorstel inzake herziene grondexploitaties Europapark en station Europapark](#) (pdf)

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het spreekrecht bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) 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.

## verslag R&W 10 juni

### VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 10 juni 2010  
Plaats: oude raadzaal  
Tijd: 20.00 – 22.30 uur

**Aanwezig:** A. Postma, voorzitter (GL), R.O. Martens (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), S.A. Koebrugge (VVD), A. Rutte (VVD), M. Gijsbertsen (GroenLinks) *tot B2*, W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks) *vanaf B2*, J. Bolhuis (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), J.H. Luhoff (D66), P.S. de Rook (D66), J. Seton (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), T. Schroor (wethouder), F. de Vries (wethouder), M. Wechgelaer (commissiegriffier), J. Bosma, notulist (Notuleerservice Nederland)

**Met kennisgeving afwezig:**

---

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### A.1 Opening en mededelingen

###### De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Herinnert aan bespreking van de gemeenterekening op 17 juni, de commissie Ruimte en Wonen is om 17.30-18.45 uur.
- Stelt voor vrijdagmiddag 27 augustus drie workshops te combineren, nader bericht volgt.
- Meldt dat de introductie Meerstad 29 juni niet op locatie zal zijn, een fietstocht volgt later.

###### Mededelingen vanuit het college; **wethouder De Vries:**

- Kondigt collegebrief aan over de nieuwe aanvraag van de heer Woldring, het voorbereidingsbesluit blijft nodig.
- Deelt mee dat Nijestee de eerste fase van de Trefkoellocatie ter hand heeft genomen.
- Bereidt een collegevoorstel voor over de Semmelweislocatie fase 1. Hiervoor zijn 1,8 miljoen euro extra BLS-middelen en wellicht stimuleringsmiddelen woningbouw beschikbaar.
- Zal de commissie t.z.t. informeren over ontwikkelingen rond Liquid City.

##### A.2 Vaststellen agenda

*De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.*

#### B. Inhoudelijk deel

##### B.1 Grote Markt

- **Raadsvoorstel: Ontwikkeling oostzijde Grote Markt**
- **Raadsvoorstel: Voorfinanciering Groninger Forum**
- **Collegebrief: MER en bestemmingsplannen Grote Markt**

###### Inspreker de heer Brummer (Springs):

- Is voor ontwikkelingen aan de oostzijde, maar betitelt de omgang van het college met Springs (30.000 bezoeken per jaar) als schandalig. Deelt een document van de ombudsman uit.
- Kreeg een dag voor Kerst een aanbod van de mediator met als deadline 4 januari, terwijl hij in het buitenland was. Mediator eiste eerst akkoord op bedrag en weigerde alternatieven te bekijken. Time-out door overliden familielid werd geweigerd.

## verslag R&W 10 juni

- Stelt dat sinds de start van onderhandelingen in 2003 voorstellen over schade- en verhuisvergoedingen niet serieus zijn onderzocht.
- Noemt het onaanvaardbaar zijn dertig man personeel mee te laten dragen in het risico.
- Vraagt een respectvolle behandeling en nieuwe onderhandelingen voor een compromis.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Vraagt zich af of college en raad nog voor rede vatbaar zijn.
- Ziet beloften niet vervuld: er wordt toch gesleept met functies en de financiën zijn niet rond.
- Vreest dat overige culturele activiteiten in de stad, maar ook de leefbaarheid van het platteland (provinciale financiering dorpshuizen) zullen lijden onder het dure Forum.
- Noemt investering in het Forum op een moment van grote bezuinigingen niet opportuun.
- Ziet liever welvaartverhogende hotels aan de Grote Markt. REP-gelden zijn beter besteed aan de Zuidelijke Ringweg.

### **De heer Van der Schaaf (PvdA):**

- Wijst op het uitgebreide participatieproces dat tot het Forum leidde, een niet-commerciële publiekstrekker die je als burger en niet alleen als consument kunt bezoeken.
- Gaat ervan uit dat Provinciale Staten afspraken over besteding van Zuiderzeegelden nakomen. Vindt het logisch dat provincie geen subsidie toekent als de gemeente er zelf niet achter staat.
- Steunt het schrappen van de automatische afdracht van het parkeerbedrijf. Hoe lang moet nog gespaard worden voor de risico's van het parkeerbedrijf?
- Dringt aan op verbetering van het programma, de samenwerking en de enthousiasmering rond het Forum en adviseert hiertoe een tijdelijke commissie van externe deskundigen in te stellen.
- Blijft positiefkritisch en wijst op het langetermijnbelang: de stad verdient het Forum.

### **De heer Seton (CDA):**

- Stemt in wanneer geen extra geld van de gemeente nodig is, maar constateert drie gaten.
- De provincie heeft besluitvorming over de 35 miljoen euro REP nog niet eens geagendeerd.
- Inzetten van de geschrapte afdracht van het parkeerbedrijf van 7 ton om risico's te dekken, betekent extra gemeenschapsgeld voor het project tegen de afspraak.
- Het exploitatietekort bedraagt nu nog 2 ton.
- Stelt voor het onderwerp van de raadsagenda af te voeren, aangezien financiering niet rond is.

### **De heer Gijsbertsen (GroenLinks):**

- Vraagt wanneer PS een besluit nemen over de REP-gelden.
- Wil weten of de gemeentelijke bijdrage naar beneden bijgesteld kan worden doordat de provinciale bijdrage van 3,7 miljoen euro niet meer nodig is.
- Wijst erop dat de meevaller in verwervingskosten voor investeringen is ingezet. Bestaat niet het risico op toekomstige tegenvallers?
- Is verbaasd over het risico dat de dekkingsgraad van de parkeergarage niet gehaald wordt. Hoe denkt het college de dekkingsgraad te halen en hoe reëel is dat?
- Wil een toelichting bij hoe het college voor de opening het exploitatietekort van 2 ton dicht.
- Zal zich inspinnen het profiel van het Forum te versterken en tot een succes te maken.
- Stelt vragen over de MER. Hoe lost het college het windprobleem op? Is er al een herplantplan? Is de kap van een boom in de Poelestraat nog nodig? Betreft het college in de MER genoemde duurzaamheidsafspraken bij het hele gebouw?

### **Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Hoort sceptische geluiden van 'Stadjers'.
- Vraagt hoe het college de raad gaat meenemen en informeren over het ontwerp van de oostwand, terwijl Volker Wessels de vrije hand heeft in architectkeuze.
- Had de discussie over afschaffen parkeerafdracht liever apart gevoerd en vraagt naar de redenen.
- Ziet graag voor besluitvorming een precieze toelichting op het risico van 7,1 miljoen euro.

## verslag R&W 10 juni

- Vraagt of voldoende tijd is ingeruimd voor eventuele beroepsprocedures.

### **De heer De Rook (D66):**

- Noemt het verkiezingsfeest van het Kleine Forum in de Poelestraat als bewijs van culturele activiteiten met economische spin-off.
- Vraagt bevestiging dat de provincie eerst de stad laat kiezen voor haar eigen besluit.
- Hoort graag welke maatregelen nog niet zijn meeberekend in de dekkinggraad van het parkeerbedrijf, zoals nachtparkeren en 2% voor bewoners. Steunt schrappen van de afdracht.
- Wil zicht op sluitende exploitatie in 2016. Welke concrete maatregelen heeft college voor ogen en kan een meer commerciële invulling helpen?
- Pleit ervoor inwoners ook bij het uiteindelijke ontwerp van de oostwand te betrekken.
- Informeert of het mogelijk is positieve effecten van het Forum regelmatig te rapporteren.
- Staat open voor kritische geluiden en ideeën het Forum nog beter te maken.

### **De heer Rutte (VVD):**

- Betreurt titel persbericht 'Bouw oostwand en Forum van start' nog voor raadsbesluit.
- VVD was voor Forum, maar niet voor duurste bedrijfsverzamelgebouw zonder bedrijven. Synergie tussen kijken en kopen kan goed werken, maar concrete voorbeelden missen. Er is een commerciële trekker nodig zoals de Mediamarkt dat in de Westerhaven is. Heeft zich een grote retailpartij in de categorie Bijenkorf gemeld? Zo nee, waarom niet?
- Pleit voor één directie en organisatie, wanneer is dat voor elkaar?
- Sluit uit met het plan te starten voor 35 miljoen euro REP-subsidie via de provincie binnen is.
- Vraagt of de 7 ton afdekking risico parkeerbedrijf niet extra publiek geld voor het Forum is.
- Toont begrip voor naar voren schuiven subsidie, maar wil garantie dat subsidie op termijn 2,5 miljoen euro per jaar blijft.

### **Mevrouw Krüders (Student en Stad):**

- Betoogt dat zonder durf en risico veel ongebouwd was gebleven. Gemeentelijke investeringen gaan logischerwijs vooraf aan externe investeerders.
- Ziet spanningsveld tussen dekkinggraad parkeerbedrijf Forum en stimulering van buiten de stad parkeren.
- Vraagt uitleg over sluitende exploitatie en de invloed van opbouw weerstandsvermogen die nu niet is meegerekend. Wat is het risico van vertragingen voor de grondexploitatie?
- Sluit zich aan bij de laatste opmerking van de VVD-fractie.
- Pleit voor in gesprek blijven met de buurt over mogelijke geluidhinder.

### **De heer Eikenaar (SP):**

- Was tegen Forum, maar respecteert uitslag referendum en steunt bouw binnen het budget.
- Wijst op de mogelijkheid elementen te schrappen om de exploitatie rond te krijgen.
- Vraagt heldere uitspraak wethouder dat voorziening 7 ton voor parkeerbedrijf door maatregelen niet gebruikt zal worden.
- Zal niet instemmen wanneer kosten hoger uitvallen voor de gemeente.

### **Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Is tegen het Forum, bouw van dit prestigeproject leidt tot uitputting van de aarde. Verfraaiing van de oostwand is mogelijk zonder het Forum.
- Ziet REP-gelden liever besteed aan het openbaar vervoer.
- Vindt iedere gekapte boom één te veel.
- Heeft weinig vertrouwen in financiering door geschuif met subsidies.
- Pleit voor afblazen van het project of een nieuw referendum gezien de grote tegenstand.

### **Wethouder Schroor:**

- Wijst erop dat het Forum onderdeel is van aanpak van de hele oostwand.

## verslag R&W 10 juni

- Is trots op publiekprivate financiering; ongeveer de helft van de 190 miljoen euro is privaat.
- Betoogt dat het unieke Forum en de vrijwel geheel commercieel ingevulde oostzijde elkaar zullen versterken met bezoekers.
- Heeft volste vertrouwen in provincie de REP-subsidie toe te kennen. Provinciale Staten staan achter het plan, maar kennen geen subsidie toe aan een plan voordat de gemeente het vaststelt.
- Stelt dat geen kuub beton gekocht zal worden voordat de REP-subsidie binnen is.
- Somt aantal maatregelen op die niet zijn meegenomen in berekening van de minimale bezettingsgraad van het hightech parkeerbedrijf: hotelabonnementen, avondgebruik, extra Forumbezoekers en bewonersparkeren. Dekkingsgraad van de huidige garage is 35%, de wethouder verwacht dat die dekkingsgraad gehaald zal worden bij de nieuwe garage. De risicovoorziening wordt niet gebruikt, maar stelt het parkeerbedrijf in staat te bouwen.
- Meldt dat MER leidend is voor start ontwikkelingen. Zes weken bezwaarprocedure is verwerkt in de planning.
- Nuanceert persbericht, daarin staat dat de raad over het besluit gaat.
- Stelt dat de exploitatie rond is. De 2 ton betreft opbouw van het weerstandsvermogen van het Forum tot 9,5 ton. Het Klein Forum bouwt tot 2016 op basis van nieuwe exploitatiegegevens 6 ton op. Weerstandsvermogen van partners en invulling van 150 m<sup>2</sup> commerciële ruimte zijn nog niet meegenomen. De wethouder zegt toe de nieuwe gegevens over de exploitatie schriftelijk ter beschikking te stellen.
- Is blij met de meevaller in grondexploitatie en vertrouwt erop dat de conservatieve berekeningen geen tegenvallers opleveren.
- Zegt toe duurzaamheidsaspecten van het gebouw nogmaals op een rij te zetten. Herplant is meegenomen in de inrichtingsplannen van de Diepenring.
- Stelt dat de gemeente nadrukkelijk betrokken is en zal blijven bij de Forumorganisatie.
- Wil keihard werken om het Forum het imago te geven dat het verdient.

### **Wethouder De Vries:**

- Stelt dat gemeentelijke ontwikkeling van de oostzijde noodzakelijke voorwaarde is voor private ontwikkelingen aan de oost- én noordwand.
- Noemt het geen ramp dat de provinciale reservering van 3,7 miljoen euro is vervallen, zolang de provincie met de gemeente optrekt. De 35 miljoen euro volstaat.
- Wijst op uitgebreide participatie rond het beeldkwaliteitplan. Speelt het verzoek van de raad inwoners en raad te betrekken bij het uiteindelijke ontwerp door naar Volker Wessels, die streng zal toezien dat ontwerpen binnen het vastgestelde beeldkwaliteitplan passen.
- Zegt toe het dossier over Springs, inclusief inschakeling en rapport van de mediator, ter visie te leggen.

*Beide raadsvoorstellen gaan als discussiestuk naar de raad van 23 juni 2010.*

### **B.2 Raadsvoorstel: Herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark**

#### **De heer Martens (PvdA):**

- Vraagt of uitblijven van economisch herstel rode cijfers tot gevolg zal hebben.
- Wil weten of toevoegen van Frans Maas-locatie nodig was om uit de rode cijfers te komen.
- Verlangt toelichting op de EFRO-bijdrage. Wat zijn criteria, wanneer komt het geld en wat zijn anders de consequenties?

#### **Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):**

- Vraagt wanneer het parkgebied definitief ingevuld zal worden, bewoners rekenden erop en moeten zo snel mogelijk een park krijgen.

#### **Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Sluit zich aan bij de bijdrage van GroenLinks.

## verslag R&W 10 juni

- Wil weten of de sanering van de Nanninga-locatie doorgaat en begroot is.
- Is benieuwd hoe het gewenste bodemniveau van industrie (licht verontreinigd) zich verhoudt tot de mogelijke recreatieve functie van de plas-drasoever.

### **Mevrouw Krüder (Student en Stad):**

- Constateert dat vertraagde uitgifte van grond de toename van rente met 3,1 miljoen euro veroorzaakt. Welke problemen verwacht het college nog en hoe zijn die te voorkomen?

### **Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Sluit zich aan bij eerder gestelde vragen.

### **De heer Seton (CDA):**

- Vraagt of de risicoposten vanwege de economische crisis voldoen of een eerste stap zijn.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Betreurt dat het groen het kind van de rekening is geworden.
- Vreest ontwikkeling van de rente, die op zou kunnen lopen tot 9%. Zijn risico's te verkleinen?

### **Mevrouw Koebrugge (VVD):**

- Sluit zich aan bij vragen van de PvdA en vraagt of meer zekerheid is over de subsidie voor het Europaparkstation.

### **Wethouder De Vries:**

- Stelt dat risico's onvermijdelijk zijn, maar verkleind worden door het tempo hoog te houden, subsidies binnen te halen en actieve bemoeienis met de verkoop. Risico's zijn onderbouwd met de Boxen-methode.
- Meldt dat het college praat met partijen over bestemming van de aangekochte Frans Maas-locatie en hun inbreng bij dit plan betreft. De raad krijgt later meer informatie.
- Zegt dat de EFRO-subsidie van 13,2 miljoen euro rond is. De EFRO-subsidies zijn aan het opdrogen, het college lobbyt om de bijdrage van 2,5 miljoen euro aan het station alsnog binnen te halen. Destijds is het gelukt 9,9 miljoen euro subsidie voor Spoorse Doorsnijdingen veilig te stellen.
- Is optimistisch over het gebied: een mooi station, het gebouw van SOZAWE als trekker, uitbreidingsplannen van het Alfa College bij de Euroborg en woningbouwontwikkelingen.
- Antwoordt dat sanering van het Balkgat formeel niet hoeft, toch heeft het college hier geld voor beschikbaar gesteld.

*Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de vergadering van de raad op 23 juni 2010.*

### **De voorzitter:**

- Sluit de vergadering onder dankzegging.

### **Toezegging namens wethouder Schroor:**

- Stuurt schriftelijk de nieuwe exploitatiegegevens van het Forum.
- Zet duurzaamheidsaspecten van het gebouw nogmaals op een rij.

### **Toezegging namens wethouder De Vries:**

- Stelt het dossier rond Springs en de mediator ter beschikking in de visietrommel.

# gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt

.  
. .  
Bestuursdienst



## RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2255998

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Ontwikkeling oostzijde Grote Markt

Groningen, **28 MEI 2010**

Aan de raad,

Groningen is een progressieve stad vol energie voor alle duizenden mensen die er wonen, studeren en werken én voor de miljoenen mensen die jaarlijks onze stad bezoeken. De aantrekkelijkheid van Groningen staat centraal in ons nieuwe collegeprogramma. Ons college wil blijven investeren in een bruisende binnenstad, een belangrijke peiler voor economische, sociale en culturele vitaliteit.

De plannen voor de Grote Markt Oostzijde en het Groninger Forum kennen een lange voorgeschiedenis. Met het afronden van de investerings- en exploitatiebegroting staan wij met uw raad aan de vooravond van een historische beslissing. Wij zijn ervan overtuigd dat de ruimtelijk ingrepen en de bouw van het Groninger Forum zullen leiden tot een ruimtelijk economische schaa sprong die zijn weerga niet kent in de geschiedenis van onze binnenstad. De plannen voor de Grote Markt hebben altijd te maken gehad met twijfel onder delen van de bevolking. Dat is inherent aan gebiedsontwikkeling waarmee grote investeringen zijn gemoeid en sprake zal zijn van tijdelijke overlast door werkzaamheden. Maar uiteindelijk wordt de stad er beter en sterker van, en krijgt Groningen weer een letterlijk en figuurlijk kloppend stadshart. Ons college is er dan ook bijzonder trots op dat we er in deze tijd van recessie en onzekerheid in zijn geslaagd om de financiering van deze binnenstadsimpuls sluitend te krijgen binnen de afgesproken financiële kaders.

Op 17 juni 2009 heeft uw raad al een belangrijk besluit genomen betreffende de realisatie van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde. U heeft toen ingestemd met het definitieve ontwerp en het definitieve bedrijfsplan van het Groninger Forum. Daarnaast heeft u opdracht gegeven voor de start van de voorbereidende werkzaamheden. Tevens heeft u een uitvoeringskrediet verstrekt voor de sloopwerkzaamheden met de restrictie dat daarmee gestart kan worden nadat de tussenrapportage (het thans voorliggend document) aan u is gepresenteerd en u de bouw- en grondexploitatie over de planontwikkeling Grote Markt oostzijde heeft vastgesteld.

.  
. .  
.

**Voorgeschiedenis.**

Opeenvolgende stadsbesturen – colleges en gemeenteraden – hebben jarenlang nagedacht en gediscussieerd 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 de ingezette ontwikkeling van de Grote Markt – de verplaatsing van de Oostwand naar de oude rooilijn – herstellen wij de vooroorlogse sfeer en intimiteit van de Grote Markt. Door de parkeergarage ondergronds te bouwen ontstaat een nieuw, derde stadsplein met terrassen: de Nieuwe Markt. Centraal op dit plein komt een nieuwe publiekstrekker, het Groninger Forum. Met deze ruimtelijke ingrepen veranderen we de loopstromen in de binnenstad blijvend, voegen we nieuwe openbare ruimte toe en 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.

Aan de ontwikkeling van de plannen voor de Grote Markt is een langdurig participatieproces vooraf gegaan met veel deelnemers in en buiten de stad. Het begon allemaal in 2001. Stadjsers stemden toen 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 Stadjsers – 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 plan proces 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 – kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele trekpleister. Het plan van Willem Jan Neutelings kende 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 Stadjsers ging op 29 juni 2005 bij het referendum naar de stembus. Van hen stemde een meerderheid – 53,4 % – voor het plan. Het referendum 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 Stadgers deden mee aan de internetstemming. Voor Nederlandse begrippen een ongekend aantal.

Ook de plannen voor de nieuwe oostwand werden in nauw overleg met de stad verder uitgewerkt. Rond de zomer van 2007 werd het beeldkwaliteitplan van de Berlijnse architect Thomas Müller gepresenteerd. Tijdens een druk bezochte informatiebijeenkomst in de Oosterpoort kon men op de plannen reageren en daarna ook nog bij een tentoonstelling over het beeldkwaliteitplan 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 er van 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 mogelijk een hotel. Achter de oostwand komt de Nieuwe Markt, een uitnodigend stadspark met terrassen en de horeca aan de Poelestraat krijgt een extra 'voordeur' 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). 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, de parkeergarage aan het Damsterdiep, de herinrichting van het Kattendiep, de route Steentilstraat/Oosterstraat, het Cibogaterrein en het Ebbingekwartier en het Oosterhamriktracé.

**Economische effecten: een schaa sprong van de Groninger binnenstad.**

De ontwikkeling van de Oostwand is het startschot voor een ruimtelijk economische schaa sprong van de Groninger binnenstad die alle eerdere ruimtelijk economische ingrepen in het stadshart in effect en reikwijdte zal overtreffen. Evenals de bouw van het Groninger Museum, de Waagstraat en de Westerhaven zal deze publieke investeringen fungeren als hefboom voor omvangrijke (private) investeringen, een verdere toename van binnenstadsbezoekers en hun bestedingen en – niet onbelangrijk in tijden van recessie – in vele manjaren tijdelijke en structurele werkgelegenheid.

De verplaatsing van de Oostwand is de katalysator voor een grote reeks publieke en particuliere vervolginvesteringen in de binnenstad van Groningen, die zullen leiden tot een verwachte groei van het binnenstadsbezoek van 30 naar ca. 40 miljoen bezoekers

per jaar. Laten we de oostwand van de Grote Markt ongemoeid dan gebeurt het omgekeerde. Niet investeren in deze schaa sprong heeft tot gevolg dat het aantal bezoekers aan de binnenstad en daarmee bestedingen en werkgelegenheid zal stagneren, dan wel afnemen van ruim 30 miljoen naar ca. 25 miljoen bezoekers per jaar zo blijkt uit een economische effectrapportage van Ecorys d.d. 22 april 2009. De tijdelijke werkgelegenheid groeit door deze investering met 610 tot 1150 arbeidsjaren. Het bezoek aan de Grote Markt oostwand zelf neemt structureel toe met 452.500 tot 869.500 bezoekers die 4,7 tot 15,8 miljoen euro per jaar zullen besteden. Het structurele werkgelegenheidseffect tenslotte bedraagt 37 tot 162 arbeidsjaren

In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van eventuele particuliere vervolginvesteringen in de noordwand of elders in de binnenstad. Maar nog belangrijker dan tijdelijke werkgelegenheid is de structurele werkgelegenheid die ontstaat door een forse toename van bezoekers en bestedingen. De binnenstad van Groningen is een economische trekker van formaat met vele duizenden arbeidsplaatsen. De omzet van de detailhandel is de afgelopen 10 jaren sterk toegenomen en bijvoorbeeld hoger dan de omzet in de binnensteden van Den Haag en Utrecht. Dit komt o.a. doordat deze omzet voor een belangrijk deel wordt behaald door bestedingen van niet inwoners van de stad (60%). Verwacht wordt dat als er niet blijvend in de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de binnenstad wordt geïnvesteerd de regionale component in het omzetvolume zal afnemen. Binnensteden worden immers in toenemende mate vanuit toeristisch-recreatieve overwegingen bezocht.

Het investeren in de verplaatsing van de oostwand is de katalysator van ontwikkelingen die zoals gezegd leiden tot een groei van het aantal binnenstadsbezoekers tot 40 miljoen per jaar. Niet investeren leidt tot het stagneren van de ontwikkeling op circa 30 miljoen dan wel een daling tot circa 25 miljoen per jaar. Investeren leidt volgens deze uitgangspunten tot een groei van binnenstadsbezoek met 10 miljoen en een toename van bestedingen met 219 miljoen euro volgens de kengetallen die het SNN hanteert en tot een groei van de werkgelegenheid met 730 arbeidsplaatsen. Het niet investeren leidt tot afname van binnenstadsbezoek met 5 miljoen en een afname van bestedingen met 109 miljoen per jaar en een afname met 365 arbeidsplaatsen.

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, de planning, de risico's en de participatie aan de orde.

#### **Stand van zaken.**

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van de voorbereidende werkzaamheden. Niet alleen is er in de ontwerpstudio's en achter de vergadertafels veel werk verzet maar ook fysiek is de nodige arbeid verricht. In de Poelestraat, de Schoolstraat, de Grote Markt, de kop van de Oosterstraat en recentelijk het Martinikerkhof zijn kabels en leidingen verlegd. Meestal ging dat gecombineerd met archeologisch onderzoek. De kiosk voor de Naberspassage is verplaatst naar de hoek Gelkingestraat en de bomen in het middengebied zijn gekapt. Daarnaast wordt gewerkt aan de verbouw van de

bestaande Camerabioscoop aan het Hereplein t.b.v. de tijdelijke huisvesting van Images en Forum. Het Milieu Effect Rapport (MER) en 3 bestemmingsplannen zijn uitgewerkt en in procedure gebracht.

***Groninger Forum***

Per oktober 2009 is de bestekfase van de ontwikkeling van het Groninger Forum c.s. gestart en is het projectplan voor deze fase verder gebracht. In het projectplan is het projectteam sterker gepositioneerd en is de aanhaking van de gebruikersorganisaties vormgegeven.

Om het projectteam effectief te kunnen laten functioneren zijn enkele specialistische werkgroepen ingesteld ten behoeve van onder andere het verkrijgen van de benodigde vergunningen, het organiseren van de aanbestedingen, de budget- en kostenbeheersing en het risicomangement.

In het team van de architect is in het verband met het faillissement van Bureau Bouwkunde Rotterdam dit bureau vervangen door ABT. Dit heeft in de uitwerking van het plan geen effect gehad.

In de huidige fase wordt het ontwerp van Groninger Forum technisch uitgewerkt door de ontwerpers. Zo vindt een onderzoek naar optimalisatie van de parkeergarage plaats en worden de gebruikerswensen per ruimte vastgelegd. Een principekeuze voor het gevelmateriaal (kalksteen) is gemaakt en gepresenteerd aan de Welstandscommissie. Met de indiening van de stukken voor de bouwvergunningprocedure is begin mei een belangrijke mijlpaal bereikt.

***Groninger Forum Aanbod & Organisatie.***

In juni 2009 heeft uw raad ingestemd met het definitieve bedrijfsplan (DB) "Feest van Cultuur en Beleving", het is daarmee leidend voor de komende jaren richting opening van het Groninger Forum. Met het vaststellen van het DB is geen einde gekomen aan de verdere ontwikkeling van het Groninger Forum. De komende jaren zullen in het teken staan van de verdere inhoudelijke ontwikkeling van het Forumconcept. "Het fundament is gelegd.... nu het eigenlijke werk".

De periode in de tijdelijke voorziening (voormalige Camerabioscoop aan het Hereplein) geeft hiervoor de gelegenheid en zal fungeren als kraamkamer voor het Forumconcept. Dat dit proces met de aanbidding van het DB niet ten einde is mag, gezien het feit dat de ingebruikname van het Forum pas in 2016 is gepland, niet verwonderlijk zijn.

***Het Forumconcept.***

De ambities van het Forum zijn groot. De inhoud van het Forumconcept wordt verder uitgewerkt en krijgt duidelijker vorm. Dit blijkt o.a. uit een toenemend aantal activiteiten geïnitieerd door het Groninger Forum die een steeds bredere doelgroep bereiken. Vernieuwing is een steeds terugkerend thema; in het bijzonder mogelijkheden die nieuwe multimedia bieden zullen in het Forum ten volle worden ingezet. Naast de basisinvulling van de partners zal een extra aanbod worden ontwikkeld waarbij nadrukkelijk de synergie naar voren komt.

Tevens is het organiseren van evenementen en manifestaties een inhoudelijke functie. Hier gaat het niet enkel om eigen initiatief waarbij externe partners welkom zijn, het zullen ook evenementen van buiten de eigen organisatie zijn waar het Forum in

participeert.

Last but not least zal de factor tijd bepalend zijn voor het aanbod in het Forum. Actuele gebeurtenissen die in een (historisch) kader geplaatst worden, evenals aandacht voor geschiedenis en wat wij daarvan leren voor het heden.

Een belangrijk onderdeel in het Forumconcept zijn verder de pleinen. Deze pleinen, gesitueerd op de diverse verdiepingen, zullen, als drager van thema's en activiteiten, de publieke ruimte binnen het Forumgebouw vorm geven en tegelijkertijd een voorproefje geven van wat er verder in het gebouw tegen betaling te beleven is.

Het concept op zich groeit door de ontwikkeling van de individuele expertise van de partners, als basis voor een nieuw, op synergie gebaseerd aanbod. Die methodiek is al tastbaar in de projecten die het Groninger Forum nu al ontwikkelt. Anderzijds verleidt het Groninger Forum zoveel mogelijk mensen tot meedoen door de programmering vanuit hun interessesfeer en samen met hen steeds inhoud te geven. Het concept wordt gecompleteerd doordat de ontwikkelingen in het Forum tot een waardevolle aanvulling leiden op datgene wat er nu aan educatie op cultuur, geschiedenis, actualiteit, media(wijsheid) en letteren gebied beschikbaar is. Ook deze toegevoegde waarde is reeds zichtbaar in de ontwikkeling van de activiteiten van het Forum (en haar partners) op dit moment.

#### *Ruimte voor commerciële bedrijvigheid.*

Het Forum kent diverse commerciële functies zoals horeca, bioscoopfunctie, winkelfuncties, catering verhuur zaalruimtes en ticketverkoop voor verschillende voorstellingen/tentoonstellingen. Naast de commerciële functies binnen het Forum zelf bied de ontwikkeling grote kansen voor de uitbreiding van bestaande en vele nieuwe in Oostwand de achterzijde Poelestraat en de directe- en grotere omgeving. Ecorys heeft hierover uitgebreid gerapporteerd.

#### *Cultureel ondernemerschap.*

Van het Groninger Forum wordt cultureel ondernemerschap verwacht.

Er worden aanvullende accenten gelegd. Het Forum heeft mede als doel een ontmoetingsplaats 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 (commerciële) dienstverlening aan diezelfde groepen en de consument;
- gebruik van communicatiemiddelen en trends die nationaal en internationaal de aandacht trekken;
- beschikbaarstelling van onderzoeksdata/kengetallen, praktische aanwijzingen, aankondigingen en verslagen van belangrijke ontwikkelingen.

#### *Bestuurlijke Organisatie.*

In januari 2008 is de volgende afspraak gemaakt: partners verplichten zich tot samenwerking in een netwerkorganisatie gericht op het tot stand komen van de programmering en exploitatie van het Groninger Forum, gebaseerd op de toegevoegde

waarde van de synergie tussen de individuele expertises. In december 2008 is deze verdiept: alle activiteiten die plaats vinden in het Groninger Forum komen in één organisatie, onder één directie en binnen één exploitatie en vormen samen één identiteit.

Organisatieontwikkeling tussen nu en opening Groninger Forum:

- tussen de stichting Groninger Forum en stichting Liga wordt, met het oog op de sloop van de huidige filmzalen die Liga (via een 100% aandeel in zijn exploitatie bv, GFO) nu gebruikt, en met het oog op de ingebruikneming van de verbouwde Camerabioscoop in het najaar van 2010, een structurele verbinding en samenwerking geregeld.
- met de andere partners wordt een groeiovereenkomst opgesteld, op basis van een gezamenlijke raamovereenkomst. Dit leidt naar het uiteindelijke eindmodel: "één organisatie, één directie, één exploitatie". Onderdeel daarvan is steeds een spoorboekje dat de inhoud en de planning van de fasering aangeeft.
- er komt een beleidsraad, waarin de partners zitting nemen.

In dit bestuurlijke construct dient de rol van de gemeente (college en raad) duidelijk verankerd te zijn.

Inzet is om de definitieve organisatie uiterlijk per 31 december 2011 rond te hebben. In 2012 wordt deze definitieve organisatie operationeel. Het Groninger Forum krijgt dan een eigen plek in het kader van de nieuw op te stellen Cultuurnota.

***Nieuwe oostwand (incusief Vindicat).***

In juni 2008 heeft uw raad het beeldkwaliteitplan 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 (VWV). 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. Voor het ontwerp van dit pand is na een openbare publicatie aan vijf geselecteerde architecten de opdracht verstrekt een schetsontwerp uit te werken. Op basis van een beoordeling van die schetsontwerpen door een commissie bestaande uit vertegenwoordigers van Vindicat en de gemeente is architectenbureau "De Zwarte Hond" gekozen om het Vindicatpand te ontwerpen. Vervolgens zijn de overige adviseurs geselecteerd. Terwijl de contractvorming tussen gemeente en Vindicat zich nog in een eindfase bevindt, werd op 1 december jl. al een start gemaakt met het ontwerpproces. De inhoudelijke betrokkenheid van Vindicat bij het ontwerpproces gaat over de afstemming van het ontwerp op de bedrijfsvoering. Onder leiding van de gemeente is in april 2010 de basisaanbieding gereed gekomen. Daarin is geregeld welk gebouw de gemeente aan Vindicat aanbiedt conform de overeengekomen afspraken. Vindicat heeft te kennen gegeven eigen ambities in het project in te willen brengen, door zelf mede te investeren. Wij hebben de consequenties hiervan in beeld gebracht, zodat beide partijen kunnen bepalen onder welke voorwaarden deze inbreng mogelijk is.

Uw raad heeft naar aanleiding van de gelijkenis van de gevelontwerpen van de schetsontwerpen voor de nieuwbouw van Vindicat in juni 2009 de motie "Minder saai" aangenomen. Hierin heeft u uw zorg uitgesproken over de architectonische kwaliteit van de toekomstige oostwand. Op 11 februari jl. heeft Thomas Müller naar aanleiding van genoemde motie een presentatie gegeven in de raadscommissie Ruimte en Wonen.

Thomas Müller wees de commissie er op dat hij zich niet ongerust maakt over een saai eindbeeld van de nieuwe oostzijde. Hij maakt zich eerder zorgen over de profileringdrang van de architecten om op deze unieke locatie iets exceptioneels te maken. Vijf uitzonderlijke gebouwen naast elkaar is bepaald niet de uitstraling die gewenst is voor de oostwand. Het geheel moet rust, eenheid en in zekere mate tijdloosheid uitstralen zodat het over 50 jaar ook nog een sterke uitstraling heeft. Daarom is het beeldkwaliteitplan van belang. Binnenkort wordt door VVV bekend gemaakt aan welke architecten zij opdracht geven voor het ontwerpen van de verschillende panden die samen de nieuwe oostwand gaan vormen. Bewust is ingezet op meerdere architecten om verscheidenheid te krijgen in de gebouwen. Het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitplan dient daarbij als uitgangspunt. De uitwerking van de oostwand vindt daarmee in samenhang plaats. Op 16 februari jl. is met VVV een samenwerkingsovereenkomst getekend. Deze overeenkomst is een belangrijke stap naar een realiseringsovereenkomst. Naar verwachting zal deze in 2012 vlak voor de overdracht van de grond ondertekend worden.

#### ***Inrichting Nieuwe Markt.***

Nadat de panden van de Naberpassage en Vindicat gesloopt zijn zal een groot deel van deze locatie niet weer bebouwd worden. De ruimte tussen het Forum en de achterzijde van de panden die de nieuwe oostwand vormen biedt straks de mogelijkheden voor een derde stadsplein, de "Nieuwe Markt". De Nieuwe Markt is een waardevolle en hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad met globaal een oppervlakte van ca. 50 x 50m. Dit komt qua grootte overeen met het centrale deel van de Grote Markt rond de ster. De openbare ruimte krijgt een inrichting op het kwaliteitsniveau dat hoort bij "Ruimte voor Ruimte" toegespitst op en in samenhang met de nieuwe en bestaande bebouwing rond het nieuwe plein. Dit uit zich in het handhaven en uitbreiden van de terras mogelijkheden aan de bestaande Noordzijde van het plein en tevens in de mogelijkheid terrassen te realiseren aan de west en zuidzijde. Daardoor wordt een aantrekkelijk verblijfsgebied gerealiseerd in aansluiting op en in samenhang met de Grote Markt maar tevens met de bestaande Poelestraat. De groenstructuur van de binnenstad is een belangrijke identiteitsdrager voor de stad en vergroot de herkenbaarheid van het ruimtelijke stadsbeeld. In uiterlijk en functie dragen alle groenvoorzieningen in grote mate bij aan de sfeer van het stedelijke leven: meestal als aankleding van de openbare ruimte, soms als contrast met het drukke stadsleven. Op de Nieuwe Markt worden aan de Noordzijde een aantal bomen gehandhaafd. Daarnaast is dit aanleiding om rond de bestaande bebouwing aldaar en op de meest zonnige plek van het plein het groene karakter, als omzoming van de uit te breiden terrasfunctie op deze plek, verder te versterken. Naast de omringende bebouwing zal vooral het bestaande en nieuwe groen de sfeer van het plein bepalen. Het plein wordt een belangrijke ontmoetingsplek. Niet voor niets stelt Ecorys dat er een aantal relevante maar minder gemakkelijk meetbare effecten zijn, zogenaamde uitstralingseffecten zoals de bijdrage aan de culturele identiteit van Groningen. Door de versterking van de culturele identiteit wordt de voedingsbodem voor de ontwikkeling van de creatieve industrie versterkt. Van dit type activiteiten kan met zekerheid worden gesteld dat er belangrijke *spin off* zal optreden naar andere economische sectoren.

Het Forum krijgt een prominente plek aan het plein en een deel van de programmering van de activiteiten zal hierop plaats vinden. Ook de omliggende panden die een ontsluiting aan het plein krijgen hebben belang bij de inrichting van het plein. Daarom zijn er gesprekken gevoerd met alle aanwonenden/belanghebbenden aan de Nieuwe Markt. Hun ideeën en belangen worden indien mogelijk meegenomen in het ontwerp. Inzet is om de grote diversiteit aan functies en daarmee samenhangende veelkleurigheid van de binnenstad vast te houden. Dit betekent dat ook rond dit plein wordt ingezet op publiek aantrekkende functies in de nieuwe bebouwing rondom het nieuwe plein. De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ondergronds is ruimte voor zowel een nieuwe fiets-en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein. Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithuis en de muziekschool) en de bebouwing aan het Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor bij wijze van spreken de achterkant van de Poelestraat een tweede voorkant kan worden. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe- en bestaande bebouwing naast elkaar voor met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven.

***Poelestraat achterzijde.***

In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitplan van AAS Architecten voor Poelestraat-achterzijde gepresenteerd. Aan de hand van dit plan is inmiddels een volumestudie gedaan. Dit onderzoek is noodzakelijk om de nieuwbouwmogelijkheden aan het plein in kaart te brengen. Door de eigenaar van Poelestraat 34 – 36 (Time-Out) zijn de verbouwplannen gepresenteerd. Inmiddels heeft u ingestemd met de sloop van een deel van het pand Schoolstraat 6-10 om de nieuwbouw van Time-Out mogelijk te maken. De verbouw moet gereed zijn voordat gestart kan worden met de sloop van achterzijde Poelestraat 34. Om dit te kunnen realiseren is gestart met de sloop van een deel van het pand Schoolstraat 10. Lefier gestart met het aanpassen van het pand Schoolstraat 6-10. De plannen voor Poelestraat 30 (Concerthuis, het huidige Images) voor het aanpassen van het pand na sloop van de bioscoopzalen zijn in vergevorderd stadium.

***Grondexploitatie.***

In ons raadsvoorstel van juni 2009 hebben we u de tentatieve grond- en bouwexploitatie Grote Markt ter kennisgeving voorgelegd. Nu een jaar later is het moment aangebroken om de totale grond- en bouwexploitatie begroting door uw raad te laten vaststellen.

## gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt

10

### *Investeringslasten.*

De realisatie van alle onderdelen van het project Grote Markt oostzijde vraagt een investering van circa € 190,3 miljoen. In juni 2009 was sprake van investeringslasten van ca € 170 miljoen (prijspeil 2010)<sup>1</sup>. De huidige investeringen zijn geïndexeerd op eindwaarde 2016. Dit verklaart het verschil.

Zoals steeds is gemeld is dit project alleen uitvoerbaar als een belangrijk deel daarvan door de overheid wordt gefinancierd.

De begroting bestaat uit de volgende elementen:

*(Alle prijzen zijn geïndexeerd naar eindwaarde 2016)*

• De grondexploitatie Grote Markt incl. Vindicat (verwerving, sloop, bouwrijp maken, herinrichting openbare ruimte).	€ 68,2 miljoen
• De bouw van de fietskelder	€ 5,1 miljoen
• Archeologie	€ 2,6 miljoen
• De bouw van de nieuwe parkeergarage incl. verwerving	€ 43,0 miljoen
• De bouw van het Forum	<u>€ 71,4 miljoen</u>
Totaal	€ 190,3 miljoen

De totale investeringskosten bedragen daarmee dus € 190,3 miljoen. Tegenover deze uitgaven staan de volgende bijdragen, subsidies en grond- en parkeeropbrengsten.

• Bijdrage Concern (€ 3 miljoen Structureel)	€ 31,25 miljoen
• Archeologie	€ 2,60 miljoen
• Bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten	€ 5,10 miljoen
• Bijdrage REP-subsidie	€ 35,00 miljoen
• Bijdrage subsidie EFRO	€ 8,90 miljoen
• Opbrengstwaarde grond en- parkeereexploitatie	€ 87,45 miljoen
• Huuropbrengst Forum	<u>€ 20,00 miljoen</u>
Totaal	€ 190,30 miljoen

De totale som van de verwachte opbrengsten, subsidies en de concernbijdrage is begroot op € 190,3 miljoen. Wij verwijzen u voor een uitvoerige toelichting op deze begroting, naar de (vertrouwelijke) onderliggende stukken.

De voorliggende begroting maakt tevens inzichtelijk dat een groot deel van de totale investeringen wordt gefinancierd uit de toekomstige parkeereexploitatie en de verwachte grondopbrengst uit de verkoop van de grond aan de diverse ontwikkelaars.

<sup>1</sup> In juni 2009 bij de aanbidding van de tentatieve grondexploitatie meldden wij dat het resterende tekort in de grond- en bouwexploitatie begroting van de Grote Markt oostzijde € 44,9 miljoen (op startwaarde 1/1/2010) bedroeg. Dit tekort is in de grondexploitatie gedekt met een bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van € 35 miljoen en een bijdrage uit onder andere het Europees Fonds Regionale Ontwikkeling (EFRO) van maximaal € 8,9 miljoen. Het resterende tekort is opgelost doordat een aantal verwervingen goedkoper is uitgevallen dan de verwachting in juni 2009. Hierbij is een meevaller van € 1,3 miljoen gerealiseerd.



De belangrijkste commerciële partner in dit project (Volker Wessels Vastgoed) heeft zoals genoemd op 16 februari jl. een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente gesloten waarin dit belang andermaal wordt bevestigd.

Uw raad heeft besloten een bedrag van ca. € 31,25 miljoen in de gemeentebegroting te reserveren als gemeentelijke bijdrage in de grond- en bouwexploitatie. Daarnaast zijn vanuit het ISV (Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing) gemeentelijke middelen beschikbaar gesteld voor archeologie (€ 2,6 miljoen) en een bedrag voor de realisatie van de fietskelder (€ 1,7 miljoen ISV en € 3,4 stadsmeierrechten).

De bouwkosten van de parkeergarage en fietsparkeerkelder blijven binnen het daarvoor vastgestelde bouwbudget. Ook de kosten van het Forum blijven binnen het budget. Door de eigen bijdrage de externe subsidies is de grond- en bouwexploitatie begroting van het project Grote Markt Oostzijde gedekt en kunnen we het Groninger Forum bouwen.

*Parkeergarage Forum.*

In de garage onder het Groninger Forum komen 389 stallingplaatsen. Dit betekent een uitbreiding van ca. 150 plaatsen ten opzichte van de huidige Nabergarage. De huidige garage heeft een geschatte bezettingsgraad van ca. 35 % kort- en langparkeren (bezoekers en abonneementhouders) samen.

Het parkeerbedrijf levert een bijdrage aan de grondexploitatie van 16 miljoen euro. Bij de opzet van de tentatieve grondexploitatie in 2005 zijn we uitgegaan van een bezettingsgraad van 40% vanuit de verwachting dat een nieuwe publieksvriendelijke garage op deze locatie beter gebruikt zal worden dan de huidige Nabergarage. Voor de definitieve grondexploitatie hebben wij conform de afspraak met uw raad een second opinion laten doen door bureau Deloitte uit Amsterdam waarbij verschillende bezettingsgraden zijn doorgerekend. Hieruit blijkt dat een bezettingsgraad van 35% en een parkeertarief van 3 euro per uur nodig is voor een sluitende grondexploitatie. Op basis van de huidige bezetting van de Nabergarage en de parkeermaatregelen in de binnenstad uit de parkeernota is een bezettingsgraad van 32,5% haalbaar. In de parkeernota zijn maatregelen aangekondigd die hieraan een bijdrage leveren zoals het wijzigen van Casino garage en garage Haddingestraat in een doelgroepen garage, het vervallen van parkeerplaatsen op straat langs de Diepenring, de aanscherping van het ontheffingenbeleid en de invoering dynamisch verwijssysteem en gedifferentieerde tariefstelling.

De komende tijd gaan we onderzoeken welke aanvullende maatregelen we kunnen nemen die de bezettingsgraad verhogen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het stimuleren van bewonersparkeren en het maken van afspraken met de nieuwe hotelfunctie in de buurt van het Forum. Met deze maatregelen willen we een bezettingsgraad van 35 % realiseren. Het risico dat dit niet geheel lukt, is echter aanwezig en daarom stellen wij u voor het parkeerbedrijf in staat te stellen het risico te kunnen dragen door de jaarlijkse afdracht aan de algemene middelen voorlopig te laten vervallen, en de 0,7 miljoen de komende jaren in te zetten voor het opbouwen van de voorziening. Op het moment dat blijkt dat het risico niet optreedt, zullen wij met uw raad in overleg gaan over de afdracht en de bestemming. Daarbij zullen wij de bevindingen meenemen van het onderzoek naar het gemeentelijk parkeerbeleid in 2008. De opbouw van de voorziening

## gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt

12

leidt tot een structurele neerwaartse aanpassing van het financiële meerjarenbeeld van 0,7 miljoen euro.

Naast de genoemde bezettingsgraad van 35% zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in de nu voorliggende grondexploitatie:

- een stijgingspercentage van het tarief kortparkeren van 2 %;
- een kostenstijgingspercentage van 2 %;
- een rekestarief van € 3,00 (prijspeil 2016).

In afwijking van ons parkeerbeleid rekenen we met een tarief van 3 euro per uur voor de nieuwe parkeergarage. We brengen de effecten voor het parkeerbeleid in de binnenstad in beeld bij de actualisatie van de parkeernota in 2012. Hierbij kijken we integraal naar de tariefstelling van parkeren op straat en in garages.

In lijn met het advies van de rekenkamercommissie is bij de berekening van het exploitatiemodel van de garage Damsterdiep door bureau Deloitte een transparant en verifieerbaar rekenmodel ontwikkeld. Ook voor de Forumgarage is dit model gebruikt. Dit rekenmodel bevat gestandaardiseerde parameters t.a.v. de renteontwikkeling, de bezettingsgraad en de inflatie en de (toekomstige) beheerskosten van de garage.

De uit de berekening te verwachten opbrengstwaarde van de nieuwe garage is hoger dan de investeringskosten van de garage. Voor het project resteert een positief saldo op de exploitatie van de parkeergarage van €16 miljoen op contante waarde die ingezet wordt voor de totale ontwikkeling. Op grond van de resultaten van het rekenmodel wordt in de bouw- en grond exploitatie uitgegaan van een opbrengstwaarde van de parkeergarage van € 64,68 miljoen. De bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde ligt voor u ter inzage in de visietrommel.

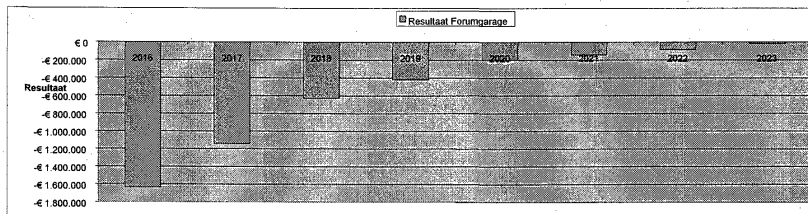
### *Effecten voor het parkeerbedrijf.*

Onderstaande overzichten geven weer wat de effecten voor het parkeerbedrijf zijn de eerstkomende jaren. Voor de garage zelf levert dit het volgende meerjarenbeeld op:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Exploitatie opbrengsten	€ 1.817.585	€ 2.317.421	€ 2.836.523	€ 3.053.989	€ 3.279.020	€ 3.344.601	€ 3.411.493	€ 3.479.723
Exploitatie kosten	€ 336.159	€ 342.883	€ 349.740	€ 356.735	€ 363.870	€ 371.147	€ 378.570	€ 386.142
Rentelasten	€ 2.632.500	€ 2.614.399	€ 2.595.619	€ 2.576.135	€ 2.555.920	€ 2.534.947	€ 2.513.187	€ 2.490.612
Afschrijvingen	€ 482.698	€ 500.799	€ 519.579	€ 539.063	€ 559.278	€ 580.251	€ 602.010	€ 624.586
Eigenaarslasten	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198	€ 3.115.198
Resultaat inclusief eigenaarslasten	-€ 1.633.772	-€ 1.140.660	-€ 628.415	-€ 417.943	-€ 200.047	-€ 141.744	-€ 82.275	-€ 21.617

# gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt

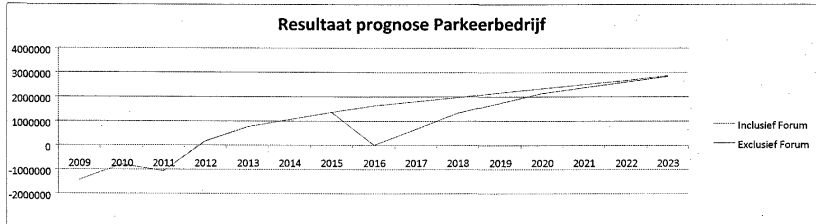
13



Stichtingskosten € 70,2 m  
 Looptijd 5 jaar  
 Break-even point garage 2024

In 2023 wordt het omslagpunt bereikt, waarna een positief exploitatieresultaat wordt verwacht. Over de looptijd van 50 jaar zal de garage naar verwachting een positief resultaat laten zien. De effecten van de opname van de parkeergarage op de exploitatie van het gehele parkeerbedrijf laten zich als volgt in beeld brengen:

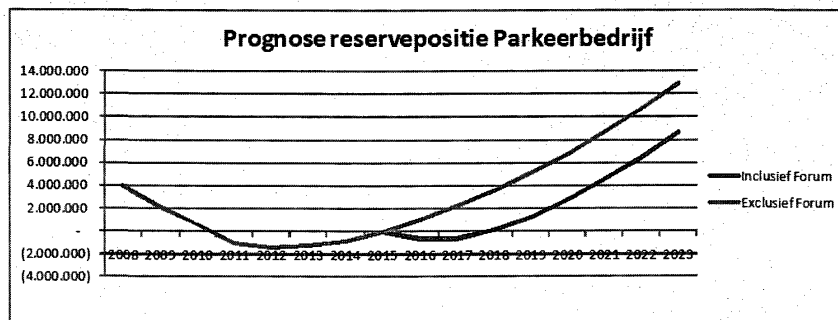
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Resultaat Parkeerbedrijf exclusief Garage Forum	€ 1.635.869	€ 1.802.494	€ 1.967.321	€ 2.153.102	€ 2.326.833	€ 2.497.587	€ 2.675.231	€ 2.861.180
Resultaat Parkeerbedrijf inclusief Garage Forum	€ 2.026	€ 661.635	€ 1.328.906	€ 1.735.158	€ 2.126.786	€ 2.355.840	€ 2.592.956	€ 2.839.564



De beginstand Resultaat Parkeerbedrijf 2016 exclusief Garage Forum bedraagt € 1.635.869<sup>2</sup>. De investering in de Forumgarage heeft, na de ingroeiperiode, een positieve impact op de totale exploitatie van het Parkeerbedrijf. Op korte termijn wordt, als gevolg van aanvangsverliezen, een beroep gedaan op de reservepositie van het Parkeerbedrijf. De stand van de reserve van het parkeerbedrijf bedraagt per 31 december 2009 € 2,8 miljoen. Op 31-12-2015 is de verwachte stand van de reserve van het Parkeerbedrijf € 0. Deze tijdelijke dip wordt veroorzaakt door de ingroeiperiode van de Damsterdiepgarage. In 2018 verwachten we weer een positief saldo van de reservepositie van het Parkeerbedrijf inclusief de ingebruik genomen Forumgarage. De verwachting is dat in 2023 een positieve reserve is opgebouwd van € 8 miljoen volgens de berekeningen van Deloitte.

<sup>2</sup> wijkt af van de beginstand "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 inclusief Garage Damsterdiep: € 1.210.875 ", zoals weergegeven in het raadsvoorstel Damsterdiepgarage. Voor de berekening in het raadsvoorstel Damsterdiep is uitgegaan van lineaire afschrijving, terwijl het voor parkeergarages gebruikelijk is om de annuïtaire afschrijvingsmethodiek te gebruiken.

Bij annuïtaire afschrijving worden de eerste jaren enkel kapitaalslasten (rente) in rekening gebracht en nagenoeg geen afschrijving. Dat verklaart het verschil "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 inclusief Damsterdiep" vs "Resultaat Parkeerbedrijf 2016 exclusief Forum.



De exploitatieprognose van de Forumgarage ligt voor u ter inzage in de visietrommel. Hierin zijn tevens de resultaatprognoses van het parkeerbedrijf verwerkt.

**Krediet.**

Uw raad heeft tot op heden een bedrag van € 28,3 miljoen aan planvoorbereiding en uitvoeringskredieten beschikbaar gesteld.

Voor de verdere planuitvoering in de periode juni 2010 tot en met december 2011 is een aanvullend uitvoeringskrediet noodzakelijk. Dit krediet is voor de te maken kosten voor het project Grote Markt oostzijde en voor de inbreng van de gronden vanuit de groundbank. Volgens huidige planning is eind 2011 in totaal € 68 miljoen uitgegeven. Daarom is een aanvullend krediet noodzakelijk van € 40 miljoen.

Volgens de huidige planning wordt het aanbestedingstraject van de Parkeergarage, Forum en Vindicat medio volgend jaar afgerond. Wij stellen u voor aan de hand van dit aanbestedingsresultaat de definitieve uitvoeringskredieten voor de bouw van respectievelijke gebouwen dan beschikbaar te stellen. Medio 2011 komen we met een kredietaanvraag. U houdt hiermee maximaal uw budgetrecht bij dit project in eigen hand.

Financiële begrotingswijziging						
	Lasten	Baten	Saldo	Detail- Reserve	Onttrekking Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerreinen / Kantoren	40.000.000	40.000.000	-	-	-
	<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>	-	-	-

**Exploitatielasten Groninger Forum.**

De exploitatiebegroting van het voorlopig bedrijfsplan (2008) sloot met een negatief saldo van € 2,24 miljoen. Door forse aanpassingen was dit tekort met de presentatie van het definitieve bedrijfsplan (2009) teruggebracht tot € 500.000,- Dit was opgebouwd uit een tekort op de exploitatie van € 300.000,- en een reservering van € 200.000,- voor de opbouw van een weerstandsvermogen. Bij de presentatie van het definitief bedrijfsplan in juni 2009 is door het College toegezegd dat de begroting voor 2015 sluitend zal zijn. Momenteel (2010) is een aantal scenario's uitgewerkt waardoor de het tekort op de begroting is teruggebracht tot ongeveer € 200.000,-. Dat is gelijk aan de reservering ten behoeve van het weerstandsvermogen.

Om tot dit resultaat te komen is er op onderdelen op de kosten bespaard. De uitgangspunten ten behoeve van de inkomsten zijn gelijk gebleven.

De grootste besparing wordt gevonden binnen de personeelskosten. Om het wegvallen van personeel te kunnen opvangen wordt er op onderdelen extra geïnvesteerd (logistiek en automatisering). Uiteindelijk is het resultaat een besparing van rond de € 300.000,-. Daarmee is de begroting nog niet sluitend, maar er zijn wederom grote stappen gezet in de goede richting. Belangrijker dan de zuiver cijfermatige invulling (immers de opening van het Groninger Forum duurt nog ruim 5 jaar) is dat het Groninger Forum erin is geslaagd om de bekostigingsmethodiek zo gestalte te geven dat de kosten meedeinen met de inkomsten, waardoor een significant deel van de kosten is veranderd van vaste kosten naar variabele kosten. De komende periode zal worden gezocht naar oplossingen om ook de reservering ten behoeve van het weerstandsvermogen in de begroting dekkend te krijgen. Daarnaast wordt in de aanloop naar de opening van het Groninger Forum in 2016 al begonnen met de opbouw van een weerstandsvermogen gedurende de

periode in de voormalige Camerabioscoop.

De uitgangspunten uit het definitieve bedrijfsplan (DB) zijn niet gewijzigd, er is dan ook geen reden om de beoordeling van de uitgangspunten (bezoekersaantallen, horecabegroting etc.) opnieuw uit te voeren.

Belangrijke conclusies naar aanleiding van het DB zijn ongewijzigd. Ter volledigheid een aantal nogmaals op een rij:

- Het duurzaamheidpakket en het duurzaamheidpakket '+' pakket is 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 verder gereguleerd te worden.
- De diverse posten die aangepast zijn hebben géén (noemenswaardig) effect op het aanbod binnen het Forum.

Kanttekeningen daarbij zijn:

- De materialisatie van het gebouw (exterieur en interieur) is nog niet definitief. Dit kan nog enige consequenties hebben voor het onderhoud c.q. de exploitatielasten. Hierop wordt actief gestuurd.
- Voorts is in de exploitatiebegroting nog geen rekening gehouden een bedrag voor de opbouw van het weerstandsvermogen.

Er bestaat belangstelling van commerciële partijen (3M en IBM) om te participeren in het Groninger Forum. Deze partijen hebben aangegeven dat hun toezeggingen afhankelijk zijn van definitieve besluitvorming rondom het Forum, maar ze investeren nu al tijd en ontwikkelingskosten in zaken zoals logistiek en 'customer profiling'. Er zijn mogelijkheden om (delen van) de inrichting en inventaris middels fondsen of sponsoring te financieren. Hier is in de exploitatiebegroting slechts bescheiden 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 voor dat het Forum haar deuren opent. Wel liggen er al ontwikkelafspraken met onder andere lighting en multimedia bedrijven die in de tijdelijke setting van Groninger Forum in de oude Camera bioscoop mee investeren om gezamenlijk ontwikkelingsfondsen te kunnen aanspreken. Bijzonder is ook dat bedrijven als Gasunie, GasTerra en het Waterbedrijf Groningen hebben besloten al in de komende vijf jaren een startsubsidie te verstrekken voor de ontwikkeling van programmering en multimedia van gezamenlijk tenminste € 110.000,- per jaar, te vermeerderen met mogelijke ondersteuning van projecten.

Tot slot nog de fiscaliteit mbt de bouw van het forumgebouw. Stichting Groninger Forum en de gemeente hebben in gezamenlijk, constructief overleg met de Belastingdienst een akkoord weten te bereiken over de fiscale positie van Stichting Groninger Forum. Die fiscale positie van de Stichting en de wijze waarop het toekomstige delen van het gebouw aan de Stichting ter beschikking worden gesteld en

daarnaast de wijze waarop het gehele gebouw wordt geëxploiteerd, neemt met zich mee dat de BTW verrekend kan worden en derhalve niet tot de kosten van de bouw gerekend behoeven te worden. Dit is een belangrijk besluit van de Belastingdienst waarmee een risico is weggenomen.

**Planning.**

Om de voortgang van het project te kunnen aansturen en monitoren is een totaalplanning opgesteld. Basis voor deze planning zijn de deelplanningen welke per projectonderdeel met alle daarbij betrokken partijen is opgesteld. Tevens zijn de te doorlopen procedures er in opgenomen. Rekening is gehouden met de thans voorhanden zijnde plannings van projecten waar het project Grote Markt Oostzijde van afhankelijk is. De bouw van het Damsterdiep in verband met verhuizing Nijestee en nieuwbouw Werkmancollege in verband met vrijkomen dependance Schoolstraat. Volgens de huidige planning zal het totale project inclusief de oostwand in 2016 opgeleverd worden.

Op hoofdonderdelen ziet de planning er als volgt uit:

- De procedures voor het MER en de drie bestemmingsplannen zijn gestart. De planning is gebaseerd op de proceduretijden die gelden bij werken die vallen onder de Crisis- en herstelwet. Er is rekening gehouden met beroepsprocedures tot de Raad van State. In okt. 2011 verwachten we dat het MER en bestemmingsplannen onherroepelijk wordt;
- Start werkzaamheden sloopwerk t.b.v. Parkeergarage, Forum okt. 2010;
- Start werkzaamheden sloopwerk t.b.v. nieuwbouw Vindicat maart 2011;
- Na het slopen van de panden in het middengebied is rekening gehouden met 6 maanden archeologisch onderzoek;
- Start bouw Parkeergarage en Vindicat, december 2011;
- Start sloop Naberpassage, april 2012;
- Start sloop huidige Vindicat, juni 2013;
- Start bouw oostwand, augustus 2013;
- Opening Forum 2016.

**Risico's.**

Voor het totale project is per projectonderdeel (sloopwerkzaamheden, bouw Forum met parkeergarage en fietsenkelder, bouw Vindicat) een risicoanalyse gemaakt. De beheersing van de verschillende risico's per projectonderdeel zijn neergelegd bij het projectmanagement van de deelprojecten. Dit zijn risico's die een directe relatie hebben met de uitvoering van het werk zoals bv. schade aan omgeving. Hiervoor wordt een vooropname en risicoprofiel van de nabijgelegen bouwwerken gemaakt op basis waarvan maximaal toelaatbare zettingen en trillingen worden vastgesteld. Deze gegevens worden gebruikt voor monitoring tijdens de uitvoering en zijn beperkende voorwaarden in het contract met de uitvoerende partijen.

## gr10.2275462 Raadsvoorstel inzake ontwikkeling oostzijde Grote Markt

18

Door de werkgroep risicomanagement is recent een risico-inventarisatie uitgevoerd. Daarbij is een lijst van de grootste risico's vastgesteld voor het project Groninger Forum c.s. De belangrijkste - voor dit project specifieke - risico's zijn:

- 1 Aanbestedingsrisico (de juiste aannemer voor het gebouw en een prijs binnen budget)
- 2 Complexe bouwplaats (logistiek, bereikbaarheid, veiligheid)
- 3 Obstakels in de grond.

Bij ieder risico zijn beheersmaatregelen benoemd. Ten aanzien van bovengenoemde risico's zijn de beheersmaatregelen die op dit moment getroffen worden:

1. Aanbesteding: Opstellen aanbestedingsstrategie. Het ontwikkelen van scenario's over verdeling van risico's en afgeleide contractvormen.
2. Complexe bouwplaats: Vanuit de projectgroep Forum zijn de diverse aspecten van de bouwplaatsinrichting en de aan- en afvoer van personeel, materialen en materieel aangegeven. Een en ander zal onder de centrale regie van de gemeente worden uitgewerkt in regels en richtlijnen voor de uitvoering.
3. Obstakels: Na de sloop van de opstallen worden sonderingen uitgevoerd, daarmee wordt gedeeltelijk inzicht verkregen wat werkelijk in de bodem zit. Daarmee zullen echter niet alle obstakels worden gevonden. Het blijft een risico dat inherent is aan het bouwen en pas beheersbaar is geworden als de ontgravingswerkzaamheden en het funderingswerk zijn uitgevoerd.

Niet aan de uitvoerende partijen over te dragen risico's zijn:

- vertraging in procedures en vergunningverstrekking door procedures etc.
- verwerving en beschikbaarheid bestaande panden en terreinen;
- onderlinge samenhang van de diverse deelprojecten;
- vertraging als gevolg van vertraging van andere projecten o.a. Damsterdiep;
- beperkte bereikbaarheid bouwplaatsen;
- private ontwikkelingen binnen het plangebied;
- uitvoering Tram;

In de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde zijn de financiële risico's van het project benoemd.

Alle hierboven benoemde en bekende vallen lager uit dan de 50 % norm en worden dus in BOX III opgenomen. (Reserve Grondzaken).

Dit geldt nadrukkelijk niet voor de bouwkosten risico's van achtereenvolgens de Parkeergarage, Forum, Fietskelder en Vindicat.

Het totale risicoprofiel in BOX III van het project "Grote Markt oostzijde" is berekend op € 7,1 miljoen.

### **Participatie.**

Het project kent al een stevig participatietraject waarin burgers geregeld zijn geconsulteerd om mee te denken dan wel hun mening te geven over de plannen. In 2001 stemden Stadjeers via een referendum tegen de plannen voor de ontwikkeling van de



Noordwand en de parkeergarage onder de Grote Markt. De planvorming is daarna helemaal opnieuw begonnen en ingericht als een open plan proces. Stadters zijn met behulp van een grootschalig opinieonderzoek gevraagd naar hun gedachten over de toekomst van de Grote Markt. Er is een denktank opgericht met 40 betrokken Stadters uit alle lagen van de bevolking – het Grote Markt Forum – en er volgde een prijsvraag over de toekomstige invulling, met 83 inzendingen. 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 plan proces is door Willem Jan Neutelings een ingenieuze ruimtelijke oplossing bedacht. De oostzijde van de Grote Markt – een niet functionerend, ‘onherbergzaam’ deel van de binnenstad – kon met enkele gerichte ingrepen worden omgetoverd in een nieuwe economische en culturele publiekstrekker. In 2005 is dit voorstel in een tweede referendum omarmd door de Groninger bevolking. Bijna veertig procent van de kiesgerechtigde Stadters is op 29 juni 2005 bij het referendum over dit plan naar de stembus is gegaan. Een ruime meerderheid – 53,4 % – stemde vóór het plan.

In 2007 mochten inwoners van de stad opnieuw meebeslissen, ditmaal over de architectuur. Het ontwerp van NL Architects kwam als grote winnaar uit de bus bij een publieksenquête over het ontwerp van het Groninger Forum. Ruim 17.000 kiesgerechtigde Stadters deden mee aan de internetstemming. Vervolgens is in 2008, wederom samen met de Stadters, een beeldkwaliteitplan gemaakt voor de architectuur van de nieuwe Oostwand. Dit plan is op 18 juni 2008 door uw raad vastgesteld. Sinds het referendum zijn er door uw raad een lange rij besluiten over de planontwikkeling Grote Markt Oostzijde en de bouw en exploitatie van het Groninger Forum genomen, te weten op 7 juli 2005, 25 februari 2006, 19 juli 2006, 28 maart 2007, 18 juni 2008, 29 oktober 2008 en 26 november 2008. Het definitieve besluit is door uw raad genomen op 17 juni 2009. Momenteel worden de planologische procedures doorlopen voor de MER en een drietal bestemmingsplannen. Ook hierop kunnen de Stadters hun reacties geven in de vorm van bedenkingen en steunbetuigingen. Met de directe omgeving wordt een dialoog gezocht in de vorm van een klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van bewoners, bewonersorganisaties, bedrijven, bedrijfsverenigingen en instanties vertegenwoordigd zijn. Tijdens het verdere proces wordt veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadters en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt zal hiervoor een informatiecentrum gebouwd worden waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden maar waar men ook met vragen terecht kan.

**Voorstel.**

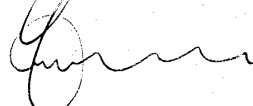
Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de drie onderdelen van het project Grote Markt Oostzijde;
- II. de bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde vast te stellen;
- III. de exploitatieprognose van de parkeergarage Grote Markt Oostzijde vast te stellen;
- IV. de jaarlijkse afdracht van het Parkeerbedrijf ter hoogte van 0,7 miljoen aan de algemene middelen te laten vervallen;

- V. het totale krediet van het project Grote Markt Oostzijde te bepalen op 190,3 miljoen euro te dekken uit:
- a. Bijdrage Concern 31,25 miljoen euro (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000, structureel beleid 2008 € 400.000, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000 , structureel nieuw beleid 2010 € 400.000)
  - b. Archeologie 2,60 miljoen euro
  - c. Bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten 5,10 miljoen euro
  - d. Bijdrage REP-subsidie 35,00 miljoen euro
  - e. Bijdrage subsidie EFRO 8,90 miljoen euro
  - f. Opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie 87,45 miljoen euro
  - g. Huuropbrengst Forum 20,00 miljoen euro
  - h. Stadsmeierrechten 2009 3.350.000 euro;
- VI. Een aanvullend uitvoeringskrediet van 40 miljoen euro voor de periode 2010-2011 beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee op 68,3 miljoen euro van het totaal van 190,3 miljoen euro.
- VII. De gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

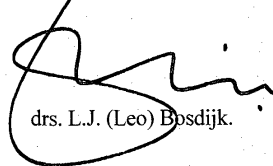
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

## gr10.2268757 Raadsvoorstel inzake Voorfinanciering Groninger Forum

Bestuursdienst



- GEWIJZIGD -

### RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: OS 10.2256833

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: **Voorfinanciering** Groninger Forum

Groningen, 31 MEI 2010

Aan de raad,

#### **Inleiding.**

Het Groninger Forum staat voor een belangrijke stap in haar ontwikkeling. Conform eerdere besluitvorming zal het Groninger Forum zich eind 2010 vestigen in het voormalige Cameragebouw aan het Hereplein. Daar worden de activiteiten en projecten van het Groninger Forum gecombineerd met de filmactiviteiten van Images. Met deze stap komt er meer duidelijkheid over de periode tot de opening van het grote Forum. De stichting Groninger Forum heeft daarom recent een vernieuwde meerjarenbegroting ingediend voor de periode tot en met 2015, oftewel tot de opening van het grote Forum. Uit deze begroting blijkt dat de door uw raad beschikbaar gestelde structurele middelen voldoende zijn voor de genoemde periode. Uit de ingediende begroting komt echter wel naar voren dat het uitgavenpatroon niet in lijn is met het bedrag dat in 2010 voor subsidie beschikbaar is.

#### **Subsidie 2010.**

Vanaf 2010 is structureel € 2.500.000,-- beschikbaar in de gemeentebegroting voor inhoudelijke ontwikkeling van het Groninger Forum. In 2010 is dit bedrag echter lager als gevolg van eerdere besluitvorming. Op 26 maart 2008 en 27 mei 2009 heeft u besloten het bedrag van € 2.500.000,-- in 2010 te belasten met € 330.000,-- voor verevening met de post terreinwinst (begroting 2008), € 500.000,-- voor een bijdrage aan de verplaatsing van het H.N. Werkmancollege en € 600.000,-- als toevoeging aan de egalisereserve van OCSW. Per saldo resteert in 2010 een bedrag van € 1.061.000,-- om als subsidie beschikbaar te stellen aan het Groninger Forum.

#### **Meerjarenbegroting Groninger Forum.**

Met de uitwerking van de plannen voor het voormalige Cameragebouw is er meer duidelijkheid gegeven in de kosten en opbrengsten behorende bij de nieuwe situatie. Met name de huur- en inrichtingskosten, maar ook de horeca-exploitatie en benodigde personele bezetting zijn nu gedetailleerder uitgewerkt. Deze inzichten zijn verwerkt in een vernieuwde meerjarenbegroting. De begroting is daarmee een reflectie van de opdracht om in de periode tot ingebruikname van het Forum activiteiten te ontplooiën in het nieuwe onderkomen, maar tevens ook het definitieve bedrijfsplan van het Forum



\*2268757\*

## gr10.2268757 Raadsvoorstel inzake Voorfinanciering Groninger Forum

2

vorm te geven inclusief alle voorbereidingen in termen van inrichting/inventaris, etc. De meerjarenbegroting is sluitend waarbij tevens een beperkt weerstandsvermogen wordt opgebouwd. Wij zijn van mening dat er sprake is van een reële begroting.

### Afstemmen subsidie op behoefte.

Uit de begroting en de toelichting wordt duidelijk dat het Groninger Forum met de gemeentelijke, jaarlijkse bijdrage van € 2.500.000,- voor de inhoudelijke ontwikkeling haar taak kan uitvoeren. De verhuizing naar het nieuwe onderkomen zorgt echter voor een hoger uitgavenpatroon in termen van voorbereiding, inrichting, verhuizing en organisatie-ontwikkeling. Zo neemt het Groninger Forum de kosten van de inrichting van het voormalige Camera voor haar eigen rekening. Dit zorgt ervoor dat er in 2010 extra uitgaven zijn die het hierboven weergegeven gemeentelijk subsidiebedrag overstijgen. Gegeven dit uitgavenpatroon is er nu behoefte aan differentiatie in de omvang van de gemeentelijke subsidie per jaarschijf.

Op basis van het uitgavenpatroon dat volgt uit de meerjarenbegroting is er in 2010 een bedrag aan subsidie nodig van € 3.011.000,-. In de jaren 2011 tot en met 2015 is de behoefte subsidie lager. In onderstaande tabel is het huidige en het gewenste subsidiepatroon weergegeven. In beide situaties is het totaal te verstrekken bedrag aan subsidies gelijk. Niet de omvang van de subsidie is het vraagstuk, maar de verdeling over de jaren.

Subsidiepatroon	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Huidig	1.061.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	13.561.000
Gewenst	3.011.000	1.950.000	2.050.000	2.150.000	2.200.000	2.200.000	13.561.000
Vershil	1.950.000	550.000-	450.000-	350.000-	300.000-	300.000-	-

De subsidie aan het Groninger Forum wordt jaarlijks geïndexeerd om loon- en prijsontwikkelingen te compenseren. Het **voorfinancieren van de** subsidie heeft het effect dat er in de latere jaren over een lager bedrag prijs- en looncompensatie wordt berekend. Dit is een voor de gemeente gunstig en voor de stichting Groninger Forum negatief effect van ca. € 134.000,-. Daar tegenover staat het effect dat de gemeente de subsidie eerder dan gepland verstrekt en daardoor ook eerder kapitaal nodig heeft. Afhankelijk of dit wordt verstrekt uit eigen dan wel vreemd vermogen is hier sprake van rentederving dan wel extra rentekosten. Op basis van de huidige rentestand van 2,1% heeft dit een nadelig effect van ca. € 130.000,-. Voor de gemeente is het effect van de wijziging nihil. Het rente-nadeel wordt volledig gecompenseerd door het voordeel uit de lagere indexatie.

De lagere loon- en prijscompensatie is een autonoom effect dat volgt uit het standaard subsidieproces. Uit de meerjarenbegroting van de stichting blijkt dat zij dit kunnen opvangen binnen hun weerstandsvermogen.

### Uitwerking.

Om de subsidie af te kunnen stemmen op de behoefte, zal het beschikbare budget in 2010 opgehoogd moeten worden, waar het in de jaren 2011 tot en met 2015 wordt verlaagd. De verlaging per jaar in 2011 tot en met 2015 wordt als beschikbaar budget verschoven naar 2010. Dit kan door het verschil tussen gevraagde subsidie en de beschikbare middelen in 2010 te dekken door een verevening met de reserve

## gr10.2268757 Raadsvoorstel inzake Voorfinanciering Groninger Forum

3

"Exploitatierisico Forum" van de dienst OCSW. In de periode 2011 t/m 2015 wordt jaarlijks bij het beschikbaar komen van de middelen ten laste van het budget van € 2.500.000,-- conform vorenstaande schema een bedrag toegevoegd aan de reserve "Exploitatierisico Forum" van de dienst OCSW.

### Begrotingswijziging 2010

Betrokken dienst(en)	OCSW
Naam voorstel	Subsidie Groninger Forum 2010
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging		Saldo
				reserve	Onttrekking reserve	
Beeldende Kunst en Musea	1.950.000		-1.950.000		1.950.000	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>1.950.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.950.000</b>	<b>0</b>	<b>1.950.000</b>	<b>0</b>

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. een bedrag van € 3.011.000,-- beschikbaar te stellen **ten behoeve van voorfinanciering** aan de stichting Groninger Forum voor het jaar 2010;
- II. deze **voorfinanciering** voor een bedrag van € 1.061.000,-- te dekken uit de in begroting 2010 beschikbaar gestelde middelen voor de inhoudelijke ontwikkeling Groninger Forum;
- III. het restant van € 1.950.000,-- te dekken door een verevening met de reserve "Exploitatierisico Forum" van de dienst OCSW;
- IV. in 2011, 2012, 2013, 2014 en 2015 een bedrag van respectievelijk € 550.000,--, € 450.000,--, € 350.000,--, € 300.000,-- en € 300.000,-- toe te voegen aan de reserve "Exploitatierisico Forum" van de dienst OCSW ten laste van het dan jaarlijks beschikbaar te stellen bedrag van € 2.500.000,-- voor de inhoudelijke ontwikkeling Groninger Forum;
- V. de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

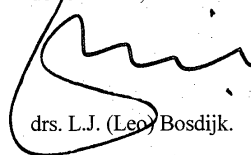
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.



Volgvel 1



## Voorgeschiedenis

Met betrekking tot het project Grote Markt-Oostzijde heeft al in verschillende stadia besluitvorming plaatsgevonden. Op 7 juli 2005 stelde uw raad de Startnotitie Grote Markt-Oostzijde vast. Hierover vond op 29 juni 2005 een referendum plaats. Op 27 juni 2006 werd het Programma van Eisen Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer vastgesteld. In januari/februari 2007 werd een publieksenquete gehouden, waarbij de bevolking kon kiezen uit een 7-tal architectuurontwerpen voor het Forum. Een meerderheid stemde voor de inzending van NL Architects. Uw raad besloot zich te conformeren aan deze uitspraak en stemde op 28 maart 2007 definitief met dit ontwerp in. Op 18 juni 2008 stelde u het door Thomas Müller ontworpen beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand vast. Op 17 juni 2009 heeft uw raad ingestemd met het definitief ontwerp en het definitief bedrijfsplan voor het Groninger Forum. Wij verwijzen u verder kortheidshalve naar ons voorstel inzake de stand van zaken en bouw- en grondexploitatie van het project Grote Markt-Oostzijde, dat geagendeerd is voor uw vergadering van 23 juni 2010.

## M.e.r.

Voor het project Grote Markt-Oostzijde is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De reconstructie van de oostwand is al opgenomen in het geldend bestemmingsplan Binnenstad 1995. Echter, het beeldkwaliteitsplan van Thomas Müller komt niet volledig overeen met dit bestemmingsplan. Ook de bouw van het Forum past daar, met name door de afwijkende bouwhoogte, niet in.

Voordat echter het bestemmingsplan kan worden gewijzigd, dient een m.e.r.-procedure te worden gevolgd. Het Besluit milieueffectrapportage schrijft een MER voor wanneer een bestemmingsplan voorziet in de aanleg van één of meer recreatieve of toeristische voorzieningen, die 500.000 bezoekers of meer per jaar aantrekken. Zoals gezegd overschrijdt het Groninger Forum deze drempelwaarde ruimschoots.

Met het oog op de te volgen m.e.r.-procedure heeft ons college op 6 mei 2008 een startnotitie vastgesteld. De startnotitie heeft van 15 mei tot en met 25 juni 2008 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen over de startnotitie naar voren brengen bij uw raad. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Vervolgens heeft uw raad op 29 oktober 2008, na inwinning van het wettelijk verplichte advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage, de richtlijnen voor het milieueffectrapport vastgesteld. Hierna is begonnen met de opstelling van het milieueffectrapport. Voor het MER waren verschillende deelonderzoeken nodig, waaronder uitgebreid akoestisch onderzoek. De onderzoeken en uitwerking van het milieueffectrapport hebben veel tijd gevergd.

Volgvel 2



## **Inhoud MER**

### **Voorgenomen activiteit**

Het MER bevat een beschrijving van de voorgenomen activiteit, het project Grote Markt-Oostzijde (nieuwe oostwand, Forum, Nieuwe Markt, ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling, nieuwe achterzijde Poelestraat). Dit is het voorkeursalternatief (kortweg: VKA).

### **Milieueffecten**

In het MER zijn de volgende aspecten onderzocht:

- bodem en grondwater
- water
- ecologie
- archeologie en cultuurhistorie
- verkeer en bereikbaarheid
- geluid
- luchtkwaliteit
- wind en zon
- sociale veiligheid
- duurzaam bouwen en energie

### **Alternatieven en varianten**

Behalve een beschrijving van de voorgenomen activiteit, het voorkeursalternatief (VKA), beschrijft het MER het meest milieuvriendelijk alternatief (kortweg: MMA). Het VKA komt overeen met het MMA.

Daarnaast zijn, in verband met de toename van de verkeersbelasting in de directe omgeving, drie ontsluitingsvarianten onderzocht:

- variant 'Schoolstraat' (aan- en afrijroute via Sint Jansstraat-Schoolstraat);
- variant 'Popkenstraat' (aanrijroute via Sint Jansstraat-Popkenstraat, afrijroute via Schoolstraat-Sint Jansstraat);
- variant 'Poelestraat' (aanrijroute via Schoolstraat-Sint Jansstraat, afrijroute via Schoolstraat-Poelestraat).

Hierbij is gebleken dat bij beide laatste varianten de milieueffecten negatiever zijn dan bij de eerste, de variant 'Schoolstraat'. De verkeersafwijking is minder (m.n. bij de derde variant), de verkeersveiligheid neemt af en de gevolgen voor het verblijfsgebied zijn ongunstig. De variant 'Schoolstraat' is bovendien de enige, waarbij – indien de noodzakelijke akoestische maatregelen worden getroffen – de maximale norm voor geluidhinder van de parkeergarage niet wordt overschreden.

### **Belangrijkste conclusies uit het MER**

Zoals hiervoor is aangegeven is de voorgenomen activiteit beoordeeld op diverse milieugevolgen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies samengevat.





## **Ecologie**

In het MER is onderzocht wat de effecten van de voorgenomen activiteit zijn op bomen en beschermde planten- en diersoorten. Binnen het projectgebied Grote Marktoostzijde bevinden zich 18 bomen, waarvan vier, een Rode Beuk, een Populier, een Linde en een Kastanje, monumentaal zijn. Als gevolg van de bouwplannen moeten 11 bomen worden gekapt, waarvan twee monumentaal (de Populier en de Kastanje). Het kappen van de monumentale Populier is overigens geen rechtstreeks gevolg van de bouwplannen, maar van de aantasting door zwam. Vier bomen, waaronder de monumentale Rode Beuk, kunnen worden gehandhaafd. Twee andere bomen en indien mogelijk ook de monumentale Linde worden verplaatst. Inmiddels is voor het kappen van 10 bomen en het verplanten van drie bomen een kapvergunning verleend (een Valse Christusdoorn aan het eind van de Poelestraat is buiten de vergunning gelaten en zal onderwerp zijn van een afzonderlijk besluitvormingstraject). Over de verleende kapvergunning is door een aantal omwonenden een voorlopige voorziening gevraagd. De voorzieningenrechter heeft dit verzoek afgewezen. De bodemprocedure loopt nog.

In het MER is geconstateerd dat er in het projectgebied één beschermde plantensoort voorkomt, een Tongvaren. Deze bevindt zich op een muur van een pand aan de achterzijde van de Poelestraat en kan in verband met werkzaamheden niet worden gehandhaafd. Verder broeden er in het gebied enkele vogelsoorten. Vleermuizenverblijfplaatsen zijn niet waargenomen.

## **Verkeer en bereikbaarheid**

Door uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen (van 230 in de huidige parkeergarage naar maximaal 400 in de nieuwe parkeergarage) en de situering van de in- en uitrit van de nieuwe parkeergarage aan de Schoolstraat zal de verkeersbelasting in deze straat toenemen. Daar staat tegenover dat de Popkenstraat en het deel van de Sint Jansstraat ten westen van de Schoolstraat autoluwe verbindingen worden. In het MER is een prognose van de verkeersintensiteiten in en rondom het plangebied opgenomen, gebaseerd op het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage en een toename van het gebruik van de parkeergarage in de avonden als gevolg van de culturele activiteiten in het Forum. Daarnaast is in het MER een zogenaamd maximaal scenario uitgewerkt. Hieruit blijkt dat het verkeer van en naar de parkeergarage ten opzichte van een normale situatie met circa 40% kan toenemen. De verkeersafwikkeling is voldoende om (ook in het maximale scenario) de verwachte verkeersgroei op te vangen. Voor verkeersveiligheid zullen de geplande ontwikkelingen niet of nauwelijks gevolgen hebben.

## **Geluid**

Zoals in de inleiding al werd opgemerkt is voor de omgeving het aspect geluid het belangrijkste milieueffect. De geluidhinder wordt veroorzaakt door het verkeer van en naar de ondergrondse parkeergarage. Er is in het onderzoek zowel gekeken naar directe hinder (hinder veroorzaakt door het gebruik van de parkeergarage zelf) als indirecte hinder (hinder veroorzaakt door de af- en aanrijdende auto's). De optredende geluidseffecten zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving. Tevens is onderzocht



hoe de geluidsbelasting kan worden verminderd. Zoals hiervoor al werd uiteengezet blijkt een andere in- en uitritsituatie per saldo niet tot een beter resultaat te leiden. Om de geluidsbelasting van de woningen aan de Schoolstraat en Sint Jansstraat omlaag te brengen worden in het MER een aantal mitigerende maatregelen genoemd. Uit het akoestisch onderzoek, dat aan het MER ten grondslag ligt, blijkt dat gevelmaatregelen aan de woningen aan de Schoolstraat en Sint Jansstraat en het vervangen van de bestaande klinkerbestrating door fijn asfalt (of een andere stille asfaltsoort) voldoende effect hebben om aan de maximale geluidsnorm van 65 dB(A) te voldoen. Wij hebben dan ook besloten om deze maatregelen toe te passen en zullen hierover overleg voeren met de eigenaar en bewoners van de betrokken woningen.

#### **Luchtkwaliteit**

In het MER is tevens onderzoek gedaan naar de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor de luchtkwaliteit. De realisatie van het project Grote Markt-Oostzijde leidt tot een toename van de concentraties fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in de Sint Jansstraat (gedeelte Schoolstraat-Schuitendiep) en de Schoolstraat. De verslechtering van de luchtkwaliteit wordt veroorzaakt door een sterke verhoging van het aantal verkeersbewegingen in deze straten. Op de overige onderzochte wegen doen zich geen verhogingen van de concentraties fijn stof en stikstofdioxide voor. Uit de berekeningen blijkt dat op alle onderzochte locaties aan de grenswaarden voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kan worden voldaan. Ook ten aanzien van overige stoffen, zoals benzeen, zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>) en koolmonoxide (CO), worden geen waarden overschreden.

#### **Wind en zon**

Uit het MER blijkt dat in de toekomstige situatie op maaiveldniveau, zonder maatregelen, een goed windklimaat heerst rondom de nieuwe oostwand, de westelijke helft van de Nieuwe Markt en de noordoostkant van het Groninger Forum. In de directe omgeving van het Groninger Forum (met uitzondering van de noordoostkant) en op het dak is er sprake van een matig tot slecht windklimaat. Door het plaatsen van schermen op het dak van het Forumgebouw kunnen de windeffecten tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht.

Verder is onderzocht welke gevolgen de bouw van het Forum voor de bezonning van omliggende woningen heeft. Dit is beoordeeld op basis van een TNO-richtlijn. Hieruit blijkt dat bij de onderzochte objecten in één geval (bebouwing aan de Popkenstraat) het effect neutraal is (de situatie na nieuwbouw voldoet niet aan de TNO-richtlijn, maar ook de bestaande situatie voldoet daar niet aan). In de andere gevallen (woningen aan de Schoolstraat) is sprake van een afname van de bezonningsduur. Deze is echter betrekkelijk klein, waardoor de beleving van de afname gering zal zijn. Voor de bezonningseffecten worden in het MER geen mitigerende maatregelen voorgesteld.

Voor meer informatie over de inhoud van het milieueffectrapport verwijzen wij u naar het MER Grote Markt-Oostzijde d.d. 21 april 2010, dat voor u ter inzage in de tervisie-trommel is gelegd.

Volgvet 5



### Vervolg m.e.r.-procedure

Inmiddels hebben wij het MER aan een aanvaardbaarheidsbeoordeling onderworpen. De aanvaardbaarheidsbeoordeling houdt in dat het bevoegd gezag het milieueffectrapport toetst aan de richtlijnen en de wettelijke regels en op juistheid. Bevoegd gezag in deze is de gemeenteraad. Uw raad heeft echter op 26 augustus 2008 de bevoegdheid tot het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het milieueffectrapport gedelegeerd aan ons college.

Na aanvaarding hebben wij het MER bekendgemaakt en ter inzage gelegd. De termijn van terinzagelegging duurt 6 weken. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen bij uw raad naar voren worden gebracht. Gelijktijdig met de zienswijzeprocedure over het MER zijn ook de bestemmingsplanwijzigingen voor het project Grote Markt-Oostzijde in de inspraak gebracht. De termijn voor het geven van inspraak loopt gelijk op met de zienswijzetermijn van het MER en bedraagt eveneens 6 weken.

Tevens wordt het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage over het MER ingewonnen.

Met het eindigen van de zienswijzetermijn en ontvangst van het advies van de Commissie voor de milieueffectrapportage loopt de m.e.r.-procedure feitelijk ten einde. Het bevoegd gezag, uw raad, kan overgaan tot het nemen van het m.e.r.-plichtige besluit: vaststelling van de wijziging van het bestemmingsplan. Met het oog hierop dient de in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) voorgeschreven procedure te worden doorlopen. Op deze procedure gaan wij in het vervolg van deze brief nog nader in.

### Bestemmingsplannen

Zoals hiervoor al werd opgemerkt dient voor het project Grote Markt-Oostzijde het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Het geldende bestemmingsplan Binnenstad 1995 houdt weliswaar al rekening met een reconstructie van de oostwand en van het binnengebied rondom de Naberparkeergarage, maar de huidige plannen zijn hiermee in meer of mindere mate strijdig.

De drie deelprojecten, de nieuwe oostwand, het Forum en de nieuwe achterzijde van de Poelestraat, zijn uitgewerkt in een drietal bestemmingsplannen:

- het bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand;
- het bestemmingsplan Forum;
- het bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde.



Inmiddels zijn de voorontwerpen voor deze plannen gereed en is de inspraakprocedure hierover gestart. Na afronding van de inspraakprocedure en het wettelijk voorgeschreven overleg kan de vertaling plaatsvinden van voorontwerp naar ontwerp en kan de Wro-procedure worden gestart. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, gedurende welke termijn een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze bij de gemeenteraad naar voren kan brengen. Vervolgens dient de gemeenteraad binnen 12 weken een besluit te nemen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad het MER te betrekken. Het besluit tot vaststelling dient – afhankelijk van de situatie – binnen twee of zes weken bekend te worden gemaakt, waarna het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt. Gedurende deze termijn kan door een belanghebbende beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn van 6 weken, tenzij binnen deze termijn bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening is gevraagd. De Raad van State dient binnen 6 maanden op een beroep te beslissen.

#### **Inhoud bestemmingsplannen**

##### **Bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand**

Het bestemmingsplan Grote Markt-Oostwand regelt de bouw van de nieuwe oostgevel van de Grote Markt. Het bestemmingsplan volgt het beeldkwaliteitsplan van Thomas Müller. Het legt de nieuwe rooilijn aan de oostzijde van de Grote Markt vast en laat bebouwing toe in vijf lagen, met een mogelijkheid voor het college om ontheffing te verlenen voor een zesde bouwlaag. Toegestane functies zijn detailhandel, horeca, publieksgerichte dienstverlening en cultuur en ontspanning. Op de verdiepingen zijn tevens maatschappelijk dienstverlening, kantoren en wonen toegestaan.

##### **Bestemmingsplan Forum**

Het bestemmingsplan Forum voorziet in de bouw van het Forum (met ondergrondse parkeergarage). Met het oog hierop is aan de locatie van het Forum de bestemming Centrum toegekend. Binnen deze bestemming zijn toegestaan:

- a. cultuur en ontspanning (o.a. een bibliotheek, museale functies en een bioscoop);
- b. congressen en symposia;
- c. zaalverhuur;
- d. horeca tot een maximum 1000 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- e. functioneel gebonden detailhandel tot een maximum van 800 m<sup>2</sup> b.v.o.;
- f. een ondergrondse parkeergarage (met maximaal 400 parkeerplaatsen);

De bouwhoogte mag maximaal 45 meter bedragen (ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen en antennes, en ballustrades, schermen en hekwerken niet meegeteld).

Het bestemmingsplan omvat tevens de openbare ruimte rondom het Forumgebouw (de Nieuwe Markt) en maakt het mogelijk daaronder – samen met de parkeergarage – een fietsenkelder te bouwen.

Volgvel 7



**Bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde**

Het bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde biedt de mogelijkheid om van de achterzijde van de Poelestraat een nieuwe pleinwand aan de Nieuwe Markt te maken. Aan deze zijde wordt ruimte geboden voor onder andere detailhandel, horeca en wonen op de verdiepingen. Het bestemmingsplan sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan Poelestraat-achterzijde van AAS architecten. Verder is ook de bestaande bebouwing aan de voorzijde van de Poelestraat in dit bestemmingsplan meegenomen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders,  
van Groningen,

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. van der Vliet', written over the text 'De burgemeester,'.

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. van der Vliet', written over the text 'De secretaris,'.

.  
. .  
Bestuursdienst



**RAADSVOORSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2259011

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark

Groningen, **21 MEI 2010**

Aan de raad,

**Inleiding/samenvatting.**

U heeft op 27 mei 2009 de grondexploitatie Station Europapark, alsmede de herziene grondexploitatie Europapark vastgesteld. Conform onze afspraken over een jaarlijkse herziening van sleutelprojecten bieden we u hierbij de herziening van deze grondexploitaties aan. Hoewel het Europapark één integrale gebiedsontwikkeling betreft, hebben we u in ons raadsvoorstel van mei 2008 ("Station Europapark en Helperpark") geïnformeerd over onze keus de ontwikkeling te verantwoorden in twee afzonderlijke grondexploitaties.

In dit raadsvoorstel gaan we in op de grootste wijzigingen ten opzichte van de vorig jaar vastgestelde exploitaties. De grondexploitaties zelf zijn vertrouwelijk ter visie gelegd in de visietrommel. Daarin wordt ook een uitgebreide toelichting gegeven op de verschillen tussen 2009 en 2010. Beide grondexploitaties verlopen budgettair neutraal. Voor het Europapark betekent dit een achteruitgang in het verwachte resultaat van € 1,6 miljoen; dit is voornamelijk toe te schrijven aan de economische crisis, als gevolg waarvan we het verkooptempo naar beneden hebben bijgesteld.

Met dit raadsvoorstel stellen we u voor de ontwikkeling van de Frans Maaslocatie te integreren in het Europapark.

In onze brief over de voortgang van Station Europapark (d.d. 26 maart 2010) hebben we u geïnformeerd over de kosten van de inrichting van het balkgat langs de Helperzoom (e.o). Hoewel het krediet hiervoor is verstrekt bij de vaststelling van de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp worden de kosten uitgegeven in het kader van het Europapark. Omdat de kosten worden verantwoord in deze grondexploitatie, stellen we u voor dat de grondexploitatie Kempkensberg/Engelse Kamp een bijdrage aan deze grondexploitatie doet. Gelet op de huidige maatregelen is dit bedrag vast te stellen op € 800.000,--.

We vragen met dit raadsvoorstel een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2,0 miljoen voor kosten die we moeten maken om te anticiperen op een spoorverbreding. Dit in aanvulling op eenzelfde bedrag dat vorig jaar door u als krediet is verstrekt. De kosten

.  
. .  
.

worden volledig gedekt door Verkeer & Waterstaat en worden niet verantwoord in de grondexploitatie.

Voor de grondexploitaties zelf is volgens onze begrotingsregels op dit moment geen aanvullende kredietaanvraag nodig.

Tot slot gaan we in dit raadsvoorstel in op de planontwikkeling Helperpark. We hebben u in onze brief van 8 oktober 2009 ("Kantoorontwikkeling Europapark") geïnformeerd over de door ons in te zetten stappen. We informeren u in dit voorstel over de stand van zaken.

Het raadsvoorstel is als volgt opgebouwd:

1. Grondexploitatie Europapark;
2. Grondexploitatie Station Europapark;
3. Helperpark;
4. Begrotingswijziging;
5. Risico's.

#### **1. Grondexploitatie Europapark.**

De grondexploitatie sloot vorig jaar op een positief resultaat van € 1,6 miljoen. Conform onze regels, die bepalen dat positieve resultaten pas bij slotcalculaties kunnen worden afgeboekt, is deze binnen de grondexploitatie gehouden. Op dit moment sluit de exploitatie budgettair neutraal, dat wil zeggen dat resultaat ten opzichte van vorig jaar met dezelfde € 1,6 miljoen is verminderd. Dit is het gevolg van de economische crisis. Als gevolg van de uitbreiding van het plangebied c.q. programma (Frans Maas), alsmede een vertraging van een jaar zijn wel extra kosten (inbrengwaarde & bouwrijpmaken locatie Frans Maas, rentekosten) en opbrengsten (met name grondopbrengsten Frans Maas) aan het plangebied toegevoegd. Verder zijn er niet zoveel wijzigingen opgetreden aan de kosten- en opbrengstenkant. Hieronder een toelichting.

##### ***Toevoeging locatie Frans Maas.***

De locatie Frans Maas is door ons aangekocht in het kader van de plannen voor de revitalisering. Met het doordenken over de invulling van het Helperpark achten wij het een logische stap deze ontwikkeling te betrekken bij de invulling van het Helperpark, waarmee de plangrens van het Europapark iets opschuift in zuidelijke richting. Overigens blijft om administratieve en subsidietechnische redenen de aanleg van de Duinkerkenstraat tot op de oude plangrens van het Europapark wel onderdeel van het revitaliseringsproject.

##### ***Euroborg.***

De woontoren Stoker is eind 2009 opgeleverd, de naastgelegen Brander ligt op schema en wordt eind dit jaar opgeleverd. We bereiden het woonrijpmaken rond de woontorens voor; onder andere wordt de trap naast de kolenmuur afgerond; hij wordt verlengd tot aan de Stoker. Vervolgens resterende bouwplannen van het Alfacollege (start bouw eind dit jaar) en de twee nog te ontwikkelen horecalocaties. Naast het woonrijpmaken rond deze locaties, resteert nog een uitvoeringsbudget voor marketingacties, zoals bewegwijzering en plantenbakken. Financieel zijn ten opzichte van de herziening uit 2009 weinig wijzigingen te melden.

***Kantorengebied.***

We hebben u op 8 oktober 2009 geïnformeerd over ons afscheid van de kantoorontwikkelcombinatie K4. Daarbij hebben we beschreven dat de effecten op de grondexploitatie zowel positief als negatief zou kunnen zijn. Vooralsnog gaan we uit van een per saldo neutraal effect, waarbij we enerzijds meer kosten zullen maken (verkoopkosten), maar anderzijds een hogere grondopbrengst kunnen vragen (omdat er geen ontwikkelaar meer "tussen zit").

Overigens, doordat de verkoopprognoses achterblijven als gevolg van de crisis, hebben we wel € 1,6 miljoen aan resultaat moeten inleveren.

Binnen het gebied werken we aan woningbouw in Strip 5. De Intense Laagbouw-manifestatie heeft een aantal interessante modellen opgeleverd; de komende maanden gaan we bekijken hoe we deze ontwikkeling gaan oppakken.

***De Linie.***

De Frontier wordt in de loop van dit jaar opgeleverd. We zijn op dit moment bezig met de laatste inrichtingsacties. Eind dit jaar zal de openbare ruimte van De Linie zijn afgerond. Dan resteert alleen nog de inrichting van de waterrand, waar we nog 5 waterwoningen willen ontwikkelen.

***Helperpark.***

Verderop in dit raadsvoorstel gaan we nader in op de definitieve inrichting van het Helperpark. Deze invulling kan mogelijk (positieve of negatieve) consequenties hebben voor de grondexploitatie, maar omdat hier nog geen vertaling van is te geven zijn de verwachtingscijfers identiek aan de herziening van vorig jaar.

De locatie Frans Maas is door ons aangekocht in het kader van de plannen voor de revitalisering. Met het doordenken over de invulling van het Helperpark achten wij het een logische stap deze ontwikkeling te betrekken bij de invulling van het Helperpark, waarmee de plangrens van het Europapark iets opschuift in zuidelijke richting.

Overigens blijft om administratieve en subsidietechnische redenen de aanleg van de Duinkerkenstraat tot op de oude plangrens van het Europapark wel onderdeel van het revitaliseringsproject.

Eerder is al ingegaan op de toevoeging van Frans Maas aan dit deelgebied. Verder hebben we € 50.000,- gereserveerd voor de tijdelijke inrichting van het gebied tussen De Linie en de Mediacentrale. Nadat we de koelwaterarm hebben gedempt met de grond van het "tijdelijk park" naast Mediacentrale en stadsstrand (verwachting eind dit jaar), willen we het gebied tijdelijk inrichten vooruitlopend op Helperparkontwikkeling. Hoe het gebied tijdelijk wordt ingericht willen we vooral ook door de buurt laten bepalen.

**2. Grondexploitatie Station Europapark.**

We hebben u in onze brieven van 24 februari 2010, 9 maart 2010 en 26 maart 2010 geïnformeerd over diverse voortgangszaken. Daarnaast hebben we u in het kader van de behandeling van het structuurontwerp Nieuwbouw SOZAWÉ geïnformeerd over de rol van de grondexploitatie bij de aanleg van de parkeergarage onder dit gebouw. We hebben de informatie uit deze brieven en voorstellen financieel vertaald in de huidige grondexploitatie. Met name zijn de (relatief beperkte) hogere kosten vereffend met de post onvoorzien.



In onze brief van 26 maart hebben we aangekondigd u in juni uitgebreider te kunnen informeren over een nieuwe kostenbegroting van Station Europapark. Op dit moment is die informatie echter nog niet volledig beschikbaar. Op basis van de op dit moment bij ons bekende informatie verwachten we dat de kosten in totaliteit of gelijk zullen blijven of iets lager zullen uitkomen dan ze nu worden gepresenteerd. Zodra we de kosteninformatie tot onze beschikking hebben zullen we u hierover nader informeren. Hierin nemen we ook de mogelijke besparing op de constructie mee. De in de brief van 26 maart 2010 genoemde aanvullende kostenposten als gevolg van duurdere perronkappen en het verplaatsen van een trafostation, zijn meegenomen in de herziene grondexploitatie ten laste van de post onvoorzien. In de begroting blijft er een verantwoorde post onvoorzien aanwezig om de eerste risico's te kunnen opvangen.

We kunnen op dit moment geen nieuws melden over de kansen op een EFRO-bijdrage. Inhoudelijk zien we voldoende mogelijkheden maar binnen het Samenwerkingsverband Noord-Nederland wordt nog gesproken over de verdeling van de middelen over de projecten. We gaan vooralsnog uit van de eerder geprognosticeerde bijdrage van € 2,5 miljoen.

Verkeer & Waterstaat draagt zoals bekend € 5,1 miljoen bij als standaardvergoeding voor een zogenaamd basisstation (naast de subsidiebijdrage Spoorse Doorsnijding). Onlangs informeerde demissionair Minister Eurlings de Tweede Kamer over een bijdrage aan Groningen Europapark van € 6,3 miljoen. Ter informatie: dit betreft dezelfde bijdrage, waarbij het verschil vooral betrekking heeft op de BTW. De grondexploitatie sluit net als vorig jaar budgettair neutraal.

#### ***Uitvoeringskrediet vierde spoor.***

Voor het station zelf hoeft geen aanvullend krediet te worden aangevraagd. Wel vragen we € 2,0 miljoen extra uitvoeringskrediet aan voor werkzaamheden ten behoeve van het vierde spoor (in totaal nu € 4,0 miljoen). Deze kosten zullen worden betaald door Verkeer & Waterstaat (onlangs ook voor dit aanvullende bedrag toegezegd) en niet binnen de grondexploitatie worden verantwoord. De extra werkzaamheden zijn nodig om te kunnen anticiperen op het vierde spoor. Dit betreft de wijziging van een wisselstraat (sporen), alsmede extra grondwerkzaamheden. Het ministerie van LNV heeft bij het verlenen van een ontheffing voor de Flora- en Faunawet (voor het derde spoor) namelijk als randvoorwaarde gesteld dat we het volledige grondwerk nu al moeten aanleggen. Dit omdat we anders over een paar jaar de net ontwikkelde natuur weer zouden moeten verstoren.

#### **3. Helperpark.**

Voor het Helperparkgedeelte dat verder ligt van De Linie (vanaf de Boumaboulevard) hebben we u in onze brief van 8 oktober 2009 voorgesteld om een andere aanpak te organiseren. Een aanpak die nieuw is binnen de gemeente, waarbij we bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) plus belangstellende partijen die in het gebied willen investeren meenemen in het toekomstbeeld voor Helperpark. Hierdoor willen we commitment kweken onder marktpartijen en meer grip krijgen op de vraag van de consument (zowel bewoners als ondernemers als eindgebruikers). Dit inzicht is vervolgens de basis voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van de zogenaamde Waterparkvariant. Om te proeven van deze nieuwe methode hebben we in januari 2010 een bijeenkomst georganiseerd met een extern bureau waarbij Helperpark

als casus diende. Tegelijkertijd zijn we in gesprek gegaan met belangstellende partijen voor het Helperpark om te informeren of zij betrokken willen worden in de nieuwe aanpak van de gemeente. De uitkomsten van de bijeenkomst en de gesprekken zijn positief en dit heeft ertoe geleid dat we voor Helperpark een gebiedsconcept willen ontwikkelen. Een gebiedsconcept dat we samen met bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) plus belangstellende partijen die in het gebied willen investeren gaan ontwikkelen. Een extern bureau begeleidt ons bij het maken van het gebiedsconcept en heeft een onafhankelijke rol. Het gebiedsconcept, dat richting zal geven aan het programma en de ruimtelijke kwaliteit voor Helperpark, presenteren we u eind dit jaar. Het kiezen voor een andere aanpak brengt kansen en bedreigingen met zich mee. De uitkomst van de nieuwe aanpak kan zijn dat we voor Helperpark een nieuwe opdracht moeten formuleren en kaders moeten bijstellen. Tegelijkertijd kan er commitment, draagvlak en synergie tussen partijen ontstaan door ze mee te nemen in de ontwikkelrichting van het Helperpark.

Voor de locatie die direct naast De Linie ligt, hebben we u in de brief van 8 oktober 2009 voorgesteld om deze in nauwe samenspraak met de omgeving als woningbouwlocatie in te vullen. In het traject voor het gebiedsconcept betrekken we de bewoners van De Linie bij het invullen van het openbare gedeelte van het park. Wij willen weten welke verwachtingen men heeft, welke eisen men zou willen stellen aan het resterende openbare gedeelte van het park en of men mee wil praten in workshopachtige sessies. Doel is vervolgens om in een zorgvuldig proces te komen tot een invulling waarvoor draagvlak is vanuit de omgeving. We zullen deze gesprekken opstarten zodra bekend is welke partij NS Poort naar voren schuift om zijn bouwclaim te kunnen realiseren (zie ook onze brief van 8 oktober 2009).

#### 4. Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2010							
Betrokken diensten)	RO/EZ						
Naam voorstel	Herziene grondexploitaties Europapark en Stations Europapark						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2010-****						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.05	Verkeer en vervoer	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 5. Risico's.

Hoewel we kunnen stellen dat beide grondexploitaties "in control" zijn, blijven er risico's verbonden aan beide projecten. Deze liggen bij Station Europapark met name in de aanstaande aanbesteding en bij het Europapark in een combinatie van de hoge boekwaarde en de gevolgen van de economische crisis. In de grondexploitatie beheersen we deze risico's door enerzijds posten onvoorzien op te nemen in de grondexploitatie (voor risico's met een kans van boven de 50%) en anderzijds door ze op te nemen in box III (voor risico's waarvan de ingeschatte kans dat deze zich voordoet kleiner dan 50%). Box III voor Europapark bedraagt op dit moment € 12,9 miljoen (een afname met

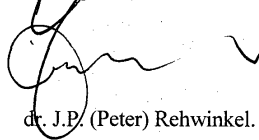
€ 1,8 miljoen, als gevolg van een administratieve correctie: vorig jaar was abusievelijk een te hoge aanname gedaan voor de hoeveelheid nog uit te geven woningbouw) en voor Station Europapark bedraagt deze € 9,4 miljoen (een toename van € 0,7 miljoen, met name als gevolg van subsidierisico's).

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. het plangebied en programma van de grondexploitatie Europapark uit te breiden met de locatie Frans Maas;
- II. de in de grondexploitatie Engelse Kamp/Kempkensberg begrote kosten voor de aanleg van het balkgat e.o. over te boeken naar de grondexploitatie Europapark;
- III. de herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark vast te stellen;
- IV. een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2,0 miljoen beschikbaar te stellen voor de voorinvestering ten behoeve van het vierde spoor, te dekken uit een bijdrage van Verkeer & Waterstaat;
- V. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de uitwerking van het visietraject Helperpark.

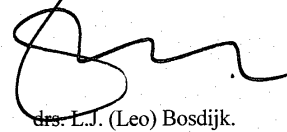
Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.