Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2011-2012
Ons kenmerk: RO 11.2837650

Registratienummer : GR 11.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitaties Europapark en Station Europapark

Groningen, 22 DEC 2011

Aan de raad,

Inleiding.
Het Europapark ontwikkelt zich tot een belangrijke dynamo van de Groningse economie, zij het langzamer dan gepland en met een ander, kleiner programma. De uitvoering van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan is ingehaald door de recessie en verschuivingen in de marktvraag. De vraag naar grote kantoren is nagenoeg opgedroogd. De oorspronkelijke ontwikkelaars (G4) hebben letterlijk en figuurlijk het veld geruimd en wij hebben in 2010 zelf de regie op de totale ontwikkeling van het gebied, inclusief (water)park, kantoren, woningbouw, parkeren en station, overgenomen. Bij de herziening van de grondexploitatie in juni 2010 hebben wij aangekondigd dat we samen met Site Urban Development en met de huidige en toekomstige gebruikers een nieuw gebiedsconcept en ontwikkelstrategie voor het Europapark maken, die ons voldoende houvast geeft voor de toekomst.

De samenwerking met Site en ons gezamenlijke onderzoek naar de marktpotentie van het Europapark is het afgelopen jaar vertaald in een nieuw, flexibel stedenbouwkundig kader. Met dit voorstel vragen wij u dit kader vast te stellen als vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het Europapark. We hebben de uitgangspunten bij dit kader financieel vertaald in een nieuwe herziene grondexploitatie die we ook ter vaststelling aan u voorleggen. Daarnaast vragen we u de herziene grondexploitatie voor Station Europapark vast te stellen. We vragen u tevens aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor uitvoering van de grondexploitatie Station Europapark.
We presenteren deze grondexploitaties in één gezamenlijk raadsvoorstel, vanwege de nauwe verbondenheid tussen deze grondexploitaties en de samenhang van deze exploitaties in de ontwikkeling van het gebied. Samen geven ze de financiële stand van zaken weer van het stedenbouwkundig plan Europapark, zoals zich dat vanaf eind vorige eeuw heeft ontwikkeld.

Samenvatting grondexploitaties.
We lichten eerst de grondexploitatie Europapark toe en daarna de grondexploitatie voor het Station Europapark(hoofdstuk 3)

Grondexploitatie Europapark.
De totale uitvoeringskosten voor de grondexploitatie Europapark bedragen € 117.435.000,--. Deze kosten zijn momenteel gedekt tot een bedrag van totaal € 91.200.000,--, zodat er een tekort is van € 27.471.000,-- op eindwaarde (in 2032). Het tekort op startwaarde bedraagt op 1 januari 2012 € 12.000.000,--. Dit tekort is opgebouwd uit een vast en een variabel deel. De ingezakte vraag naar kantoren zorgt voor een tekort van ca. € 4.000.000,--. Dit deel van het tekort is niet terug te verdienen; we brengen het oorspronkelijke kantorenprogramma aanzienlijk terug. Een belangrijk advies van Site is dat wij voorinvesteren in de aantrekkingskracht van de openbare ruimte in het gebied. De kosten gaan hier voor de baat uit, aldus Site. Door het Europapark aantrekkelijker te maken met wandelroutes, verbindingen met het water, een voetgangersbrug over het Winschoterdiep, meer groen en een parkachtige omgeving sluiten we beter aan bij de huidige marktvraag. De kosten van deze voorinvestering bedragen in totaal ca. € 4.000.000,-- en zijn variabel. Het derde en laatste deel van het tekort op startwaarde wordt veroorzaakt door de programmatische verschuivingen in de nieuwe stedenbouwkundige opzet. We willen het deel van het gebied direct naast het nieuwe Station en achter de mediacentrale saneren om geschikt te maken voor kantoren en woon-werkfuncties, die qua volume en functies beter aansluiten bij de huidige marktvraag. De kosten hiervan zijn eveneens geraamd op € ca. 4.000.000,--.

Over het tekort op startwaarde hebben wij u geïnformeerd in de Commissie Ruimte en Wonen van 1 november jl., de najaarsnota bij de begroting 2012 d.d. 9 november jl. en in de Voortgangsrapportage III van december jl. Met de voorliggende herziening van de grondexploitatie kunt u zelf het toekomstige risicoprofiel van het Europapark beïnvloeden en vaststellen. Voor een robuuste en toekomstbestendig ontwikkelperspectief stellen wij stellen wij u daarom voor € 12 miljoen euro aan de grondexploitatie Europapark bij te dragen, gedekt vanuit de Egalisatiereserve grondzaken/Algemene reserve. Op grond van de voorschriften rondom de jaarrekening (BBV) zal dit tekort in de jaarrekening 2011 verwerkt moeten worden. Volledigheidshalve vermelden wij nog dat in de meerjarenbegroting in 2012 reeds een bedrag van € 6 miljoen euro voor dit tekort was gereserveerd. Hierop vooruitlopend zal dit tekort dus reeds in 2011 worden genomen en is er derhalve sprake van voorbeslag op het bedrag in de meerjarenbegroting. In 2012 zal het bedrag uit de begroting weer ten gunste van de desbetreffende reserve gebracht moeten worden. Het nog resterende tekort ad € 6 miljoen euro zal in 2011 ten laste van de reserve grondzaken/algemene reserve gebracht moeten worden.

Europapark.

Samenvatting gebiedsconcept.
De analyse van SITE Urban Development (Site) bij het Europapark en bij andere vergelijkbare gebiedsontwikkelingen elders in het land is van dergelijke omvang en complexiteit dat deze ontwikkelingen veel meer tijd vragen dan ooit het plan was. Dat maakt het noodzakelijk dat het Europapark ook tussentijds voldoende uitstraling zal moeten hebben. Voor de verdere invulling van het gebied betekent het dat we ten aanzien van de te realiseren functies en de randvoorwaarden veel flexibeler willen zijn om te kunnen inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Daarbij willen we als gemeente wel vasthouden aan het concept, maar willen we de individuele invullingen met name ook door investeerders en (toekomstige) gebruikers tot stand laten komen. Consequentie van deze keus tot flexibiliteit is dat we geen volledig ingevuld eindbeeld van het gebied meer willen presenteren.

Dit voorstel is als volgt opgebouwd:

1) Gebiedsconcept en Ontwikkelstrategie Europapark;
- aanleiding voor het gebiedsconcept: eerdere informatie;
- traject van Site;
- conclusies van Site;
- ruimtelijke consequenties;
- financiële consequenties;
- nieuw planologisch kader;
- kolenmuur;
- gebiedsconcept parkeren;
- participatie/acquisitie.

2) Stand van zaken Europapark;
- Grondexploitatie Europapark;
- Euroborg;
- P+R Europapark;
- De Linie;
- kantorenkwadrant en Helperpark.

3) Station Europapark.

4) Kredietverstrekkingen.

5) Begrotingswijziging.

6) Besluitvorming.

Bijlagen zijn de uitgebreide herziene grondexploitaties (vertrouwelijk in de visietrommel) en het gebiedsconcept van Site. Dit gebiedsconcept is vertaald naar een nieuwe plankaart, die u bijgaand aantreft.

1) Gebiedsconcept en Ontwikkelstrategie Europapark.

1.1 Aanleiding voor het gebiedsconcept: eerdere informatie.

Voor het Helperpark gedeelte dat verder ligt van De Linie (vanaf de Boumaboulevard) hebben we uw raad in een brief op 8 oktober 2009 voorgesteld om een andere aanpak te organiseren en een gebiedsconcept te maken.

Een korte samenvatting van de aanleiding:

- in 2000 heeft de gemeente Groningen een Masterplan Europapark gemaakt met de kennis en kunde van die tijd;
- dit plan ging uit van een eindbeeldplan. Het doel was om het Masterplan in 10 jaar tijd te ontwikkelen;
- de afgelopen decennia zijn veel van de oorspronkelijke uitgangspunten ingehaald door de tijd;
- externe wet- en regelgeving is aangescherpt waardoor het bedachte programma boven het te realiseren station niet meer kan worden gerealiseerd en een andere plek moest vinden in het Helperpark. De gemeente heeft daarom in 2008 de Waterparkvariant vastgesteld, waardoor het geplande park daarom niet gerealiseerd kan worden;
- daarnaast sluiten masterplannen in de huidige tijd veelal niet meer aan op de marktvraag;
- de verwachte vraag naar kantoren is uitgebleven, terwijl andere partijen wel interesse tonen in het gebied;
- dit geldt niet alleen voor Groningen maar voor ontwikkelgebieden in het hele land;
- ontwikkelingen gaan trager dan voorheen en de economie is structureel op een ander niveau;
- dit betekent dat we veel meer moeten gaan nadenken over het ontwerpen en inrichten van de 'tussentijd' en veel meer in groeistrategieën moeten gaan denken dan in eindbeeldplannen;
- oftewel, wat kunnen we vandaag doen om de verblijfskwaliteit voor huidige gebruikers, zowel voor bewoners en ondernemers in het gebied, te optimaliseren?;
- en hoe kunnen we potentiële partijen blijven verleiden voor het Europapark?;
- en een structureel andere economie betekent dat we moeten zoeken naar nieuwe investeringskracht, niet alleen bij grote partijen maar juist ook bij kleinere partijen bijvoorbeeld uit het gebied zelf;
- bovenstaande ontwikkelingen heeft ons college doen besluiten tot een andere aanpak dan gebruikelijk;
- daarom hebben we gekeken hoe we bij de verdere uitwerking van het Waterparkvariant de markt en gebruikers uit het gebied kunnen betrekken;
- ondertussen staat er ook veel te gebeuren in het Europapark: de komst van het NS station (en daarmee een doorgaande fietsroute naar Helpman), nieuwbouw van het SOZAWE gebouw en het Alfacollege. Dus ook veel potentie voor de verdere ontwikkeling van het gebied;
- daarom zijn we voor het vervolg van de ontwikkeling van het Helperpark begonnen bij de bewoners, bedrijven, potentiële investeerders en dus bij de kracht in het gebied.

Onder begeleiding van het externe onafhankelijke bureau SITE Urban Development hebben we in de zomer en het najaar van 2010 samen met bestaande partijen (ondernemers, bewoners, anderen) belangstellende partijen, die in het gebied willen investeren, het gebiedsconcept Helperpark ontwikkelen.

In de brief aan uw raad op 8 oktober 2010 hebben we u destijds aangegeven dat we de naast De Linie gelegen woonvlek sneller willen ontwikkelen. We denken deze ontwikkeling in 2012 te kunnen oppakken, waarbij uw raadsbesluit een startpunt is. Overigens kan er pas daadwerkelijk gebouwd worden (2013-2014) als SOZAWE is opgeleverd, omdat deze kavel nu deels wordt ingezet als werkterrein voor de nieuwbouw van SOZAWE.

In dezelfde brief van oktober 2009 gaven we tevens aan dat we voor de ontwikkeling van het kantorengebied tussen Menzis en de Euroborg voor een andere strategie gingen kiezen; we namen afscheid van onze ontwikkelpartners, waarmee de gedwongen winkelnering bij deze partijen is beëindigd en de gemeente zelf het uitgifte loket is geworden.

We hebben u vorig jaar in ons raadsvoorstel over de herziene grondexploitaties (23 juni 2010) uitgebreid geïnformeerd over de stand van het proces tot dan toe. Met onze instemming heeft Site ervoor gekozen om niet alleen het Helperpark als onderwerp te nemen, maar ook het kantorengebied zodat het gebiedsconcept alle te ontwikkelen onderdelen van het Europapark beslaat.

1.2 Traject van Site.

Kenmerkend voor de aanpak van SITE is het open planproces waarbij gedurende het traject continue de dialoog is gezocht met:

- gebruikers in het gebied (bewoners, ondernemers);
- ambtelijk betrokkenen binnen de verschillende diensten binnen de gemeente Groningen en de bestuurlijke verantwoordelijke wethouders De Vries en Schroor;
- belangrijke partners in Groningen (o.a. universiteit, ROC's, ziekenhuizen, woningcorporaties);
- koepelorganisaties (bedrijvenverenigingen);
- potentiële ondernemers, investeerders;
- kantoorgebruikers die zijn afgehaakt in het verleden.

De dialoog bestond uit interne sessies, externe gesprekken, een workshop met bewoners en bedrijven, locatiebezoeken, werksessies met het projectteam en een tussentijdse presentatie aan alle betrokkenen. Gedurende een intensief participatietraject van 3 maanden is met veel enthousiasme samengewerkt. Het gebiedsconcept Helperpark is door SITE op 16 november 2010 gepresenteerd in de Mediacentrale aan alle extern betrokkenen. Het gebiedsconcept is hierdoor een product geworden die we samen met de markt hebben gemaakt en het geeft een goed beeld van de beelden en verwachtingen van de stakeholders. Ondanks de recessie heeft het traject enkele geïnteresseerde partijen opgeleverd waarmee we in gesprek zijn voor concrete ontwikkelingen in het Europa-park.

We zijn erg tevreden met de werkwijze en de behaalde resultaten van Site. Op 1 maart 2011 heeft SITE het gelopen traject en de uitkomsten van het gebiedsconcept gepresenteerd aan uw raadscommissies Ruimte & Wonen en Werk & Inkomen.

1.3 Conclusies van Site.

Hun eerste conclusie is van algemene aard en heeft betrekking op meerdere gebiedsontwikkelingen in Nederland uit het begin van deze eeuw. Tot nu toe lag de nadruk bij gebiedsontwikkelingen veelal op eindbeeldplanning door met name de overheid en een beperkt aantal private partijen (veelal grote ontwikkelaars en ontwikkelaars). Het masterplan voor het Europark is ook in die tijd ontstaan. Het stedenbouwkundig plan van het Europapark is in 2000 vastgesteld en met de economische verwachting in die tijd hebben we destijds voor een dergelijke gebiedsontwikkeling met vertrouwen een eindbeeld gepresenteerd. Met in het achterhoofd de "booming" jaren ´90 was de verwachting dat gestaag naar dat eindbeeld toegewerkt kon worden door een constante verkoop van kavels. Waarmee werd geaccepteerd dat het gebied tijdens de ontwikkeling vooral bouwterrein was. Site concludeert dat door de economische crisis, demografische ontwikkelingen en de doorgaande rolverschuivingen tussen overheid, markt en burger in de ontwikkeling van steden, is aan deze manier van gebiedsontwikkeling een einde gekomen. Nieuwe gebiedsontwikkeling betekent niet langer werken met grootschalige vastomlijnde programma's, maar veel meer vanuit een gezamenlijk gedragen toekomstbeeld. De ontwikkeling vindt plaats op een kleiner schaalniveau en richt zich op het creëren van inhoudelijke samenhang en het realiseren van meerwaarde. De klassieke fasering voldoet niet langer, waardoor het groeitempo verandert en een ontwikkelstrategie erg belangrijk is. Een strategie die uitgaat van een continue veranderde context waarbij het noodzakelijk is om heel dicht op de feitelijke markt en gebruikers te zitten, om continue te testen of de ideeën nog wel stroken met wat er buiten gebeurt, waar vraag naar is en waar investeerders voor warm lopen.

In die jaren werd er voor de stad Groningen rekening gehouden met 25.000 nieuw te ontwikkelen m²'s BVO kantoorruimte per jaar, waar in het Europapark plusminus een derde gebouwd zou worden. Site concludeert dat met een veranderende kantorenmarkt (minder beleggers, meer eigenaar-gebruikers) en de economische crisis het verwachtingspatroon naar beneden moet worden bijgesteld. Aan de andere kant concludeert Site dat er zich wel andere programma´s dan kantoren aandienen: bijvoorbeeld ROC´s zien het Europapark als geschikte schoollocatie: vanwege krimp in de regio´s concentreren ROC´s hun scholen steeds meer in de steden en dan het liefst op een plek die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer.

Het Europapark wordt door (de gesprekspartners van) Site getypeerd als een gebied met plussen en minnen: uitstekend bereikbaar (welk soortgelijk gebied heeft een eigen treinstation?), maar teleurstellend qua uitstraling. Het woord ´park´ in het Europapark wordt niet als zodanig ervaren: Site typeert het water in het gebied als belangrijkste kwaliteit, maar constateert dat het nu wordt weggestopt: we plaatsen onze bouwketen langs het water, we plaatsen er opslag en er is de aanwezigheid van de kolenmuur. Site adviseert om dat water meer ´te activeren´, dat wil zeggen bereikbaar en zichtbaar te maken. In het verlengde daarvan wordt ons geadviseerd om simpele ingrepen te doen om het kunnen lopen van een rondje mogelijk te maken.

Samenvattend adviseert Site ons om:
1) niet te werken met een eindbeeld, maar met een stevig (stedenbouwkundig) kader, waarbinnen ontwikkelingen een plek kunnen krijgen (ook om vertrouwenwekkend te handelen richting huidige en toekomstige investeerders en gebruikers);
2) uit te gaan van een langere ontwikkeltijd dan eerst was voorzien;
3) open te staan voor andere programma´s dan oorspronkelijk waren bedacht en er flexibel mee om te gaan (je weet niet welke vraag er volgend jaar speelt, of over 3, 5 of 10 jaar);
4) ondertussen te investeren in de bestaande kwaliteit van het gebied: o.a. meer groen, water activeren, het park het kantorenkwadrant intrekken zodat alle gebouwen daar een "adres" hebben;
5) het bestemmingplan te wijzigen waarin ruimte is voor flexibele invulling;
6) om de kernwaarden duurzaamheid en energie uit het gebiedsconcept verder uit te werken.

Concluderend kunnen we derhalve stellen dat:
- Europapark niet alleen over 10 of 30 jaar een levendige plek moet zijn, het moet nu al een gebied worden waar het fijn is om te vertoeven; dit kan met kleine definitieve ingrepen;
- het gebiedsconcept SITE is een ontwikkelstrategie en daarom moeten we als college continue de dialoog met de verschillende belanghebbenden aan blijven gaan voor zowel de korte, de middellange als de lange termijn.

Zie voor het uitgebreide verslag van Site de bijlage.

1.4 Ruimtelijke consequenties.
Met deze conclusies zijn we verder gaan rekenen en tekenen. Want hoewel de algemene conclusies veel draagvlak kregen tijdens de eindpresentatie waren ze nog niet uitgewerkt tot het niveau van een stedenbouwkundig kader of een financieel verhaal. Ook de juridische consequenties waren nog niet tegen het licht gehouden.

En het idee flexibel in te kunnen spelen op de "vraag van de dag" maakt het lastig om iets te kunnen zeggen over ruimtelijke of financiële consequenties. Bij deze grondexploitaties hebben we een aantal uitgangspunten gehanteerd.

Op hoofdlijnen:
- Europapark blijft een stedelijke ontwikkeling met intensieve bebouwing en een stevig ambitieniveau;
- de parkgedachte wordt steviger uitgewerkt, er wordt meer en sneller openbaar gebied ingericht, met name langs het water waardoor er routes ontstaan in het gebied;
- het totale uitgeefbare programma wordt (hierdoor) naar beneden bijgesteld, te weten van ca. 180.000 m² BVO kantoren/bedrijven naar ca. 110.000 m² BVO kantoren/bedrijven;
- er wordt gestreefd naar functiemenging, omdat dit voordelen kan hebben voor duurzame oplossingen op het gebied van parkeren (dubbelgebruik) en warmtevoorzieningen (koppeling vraag en aanbod en aanbod van energie, hergebruik restwarmte).

Naar deelgebieden:

- het gebied wordt ingedeeld in vlekken die een eigen typering (sfeer) meekrijgen en eigen uitgangspunten;
- alle vlekken zijn per direct te ontwikkelen; voor sommige vlekken richting Frans Maas zijn er nog wel onzekerheden in verband met verplaatsen trainingsveld van FC Groningen, het verleggen kabels en leidingen en (eventuele) milieusaneringen.
- de Boumaboulevard is de as, die groener zal worden aangezet (bomen aan beide zijden): de Boumaboulevard faciliteert de grootste (loop)stromen en publieksfuncties zullen vooral aan die as gehuisvest worden; Nb: nieuw ontwerp op basiskaart intekenen;
- voormalig kantorenkwadrant: richting de Europapaweg zal de nadruk meer op kantoren liggen, richting het Oude Winschoterdiep meer op wonen;
- de oevers van het Oude Winschoterdiep worden zoveel mogelijk onbebouwd gelaten en ingericht als openbaar gebied (park). In dat kader stellen wij voor de waterwoningen in De Linie te schrappen;
- ten zuidoosten van De Linie richten we een buurtpark in; in eerste instantie had u hier € 50.000,-- voor gereserveerd met de grondexploitatie van vorig jaar. Gezien de uitkomsten van het Site traject en de workshops met de bewoners van de Linie hebben we het park een definitief karakter gegeven. De kosten bedragen ongeveer € 125.000,-- zodat het noodzakelijk is een deel van de eerder aangekondigde € 200.000,-- voor snelle acties te benutten. De inrichting van het buurtpark is bepaald door de bewoners van De Linie;
- de vlek naast het buurtpark willen we met name met woningen invullen;
- de locatie tussen de Mediacentrale en de Boumaboulevard heeft, zowel programmatisch als qua grond opbrengst, veel potentie. Site typeert deze plek als een belangrijk scharnierpunt voor de verdere ontwikkeling van het Europapark. Door een kwalitatief hoogwaardige uitwerking met open plinten kan het als vliegwiel dienen voor toekomstige ontwikkelingen en daarmee bijdragen aan de dynamiek van Europapark. De realisatie van het station met plein, de doortrekking van de Boumaboulevard en de bouw van de dienst SoZaWe zijn de eerste kwalitatieve aanjagers voor deze plek;
- voorbij de Mediacentrale en Administratiekantoor zal er meer gepionierd mogen worden door investeerders, met inachtneming van de daar aanwezige milieucontouren, bijv. geluid: kantoren, wonen in het groen. Het parkeren mag hier op maaiveld plaatsvinden (op eigen kavel).

Eén van de conclusies van Site is ook dat het Europapark kansrijk is voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Vanwege diverse ontwikkelingen zullen we de komende maanden het thema 'Energie' nader onderzoeken. Vanuit zijn verleden heeft het Europapark stevige banden met elektriciteit en gezien onze ambitie Groningen energiehoofdstad van Nederland te laten zijn, zien we kansen voor het Europapark als vestigingsplaats voor energiegerelateerde bedrijven. Daarnaast bekijken we de mogelijkheid het (op termijn) energieneutraal te ontwikkelen, bijv. door op een efficiënte wijze vraag en aanbod van energie te koppelen. Hierbij bekijken we ook de mogelijkheden om te gaan samenwerken met de partners in Energy Valley die soortgelijke ambities heeft. Over de stand van zaken betreffende energie en duurzaamheid op het Europapark hebben wij u onlangs middels de brief van 17 november 2011 met kenmerk RO 11.2763708 geïnformeerd.

1.5 Financiële consequenties.
Het realiseren van minder programma(kantoren en bedrijven), er langer over doen(looptijd is verlengd met 12 jaar van 2020 tot 2032) en het investeren in het openbaar gebied(park, bomen, inclusief het Helperpark) hebben alle drie een negatief effect op het projectresultaat van het Europapark. Hierbij merken wij op dat een deel van dit negatieve effect wordt veroorzaakt doordat op grond van het nieuwe gebiedsconcept van Site het aantal ontwikkellocaties is uitgebreid (Frans Maas locatie) en in meer deellocaties woningbouw kan worden gerealiseerd, dan in het oorspronkelijke plan was voorzien. Voor de raming van de bodemsaneringskosten is er daarom van uit gegaan dat in principe woningbouw overal mogelijk zou moeten zijn (los van eventueel andere beperkingen). De bodemkwaliteitseisen hiervan liggen hoger dan bij bijv. een bedrijventerrein. Vanwege de voormalige bestemming van het Europapark houden we er rekening mee dat er maatregelen noodzakelijk zijn om aan deze eisen te kunnen voldoen. Dit kan aanzienlijke kosten met zich meebrengen. Om dit in beeld te brengen wordt momenteel bodemonderzoek uitgevoerd. In de grondexploitatie Europapark is derhalve al een voorziening opgenomen voor de financiering van deze kosten.

Toch stellen we u voor deze keus te maken. Gezien de economische ontwikkelingen en de trends in de woning- en kantorenbranche hebben we er vertrouwen in dat we met deze keus voorbereid zijn op de toekomst. We verwachten dat we met het alternatief: vasthouden aan het programma en geen investeringen doen in het (park)gebied een project presenteren met een onverantwoord hoog risicoprofiel en een minstens zo negatief resultaat.
Overigens staan we hier met het Europapark niet alleen: in Nederland is er bijna geen soortgelijk gebied aan te wijzen dat niet fors heeft moeten interen op de verwachtingen. En nogmaals: we zien de toekomst met de keuzes die we maken met vertrouwen tegemoet. Of, in grondexploitatietermen te spreken, we hebben het risicoprofiel naar normale proporties teruggebracht.

1.6 Nieuw planologisch kader.
We willen werken aan een nieuw bestemmingsplan. Dit is overigens ook nodig in het kader van de wettelijk verplichte actualisering. We willen het bestemmingsplan zo opzetten dat we de gewenste flexibiliteit kunnen hanteren bij de uitgifte van kavels. Uiteraard moet daarbij wel aandacht blijven bestaan voor ruimtelijke kwaliteit en moeten we ons bewust zijn van het spanningsveld dat kan ontstaan tussen enerzijds soepeler en globalere regels en anderzijds de rechtszekerheid van partijen, die inmiddels in Europapark hebben geïnvesteerd.

1.7 Kolenmuur.
Het streven is erop gericht dat we de kolenmuur in het kader van de gebiedsontwikkeling kunnen behouden, dit om de geschiedenis van het gebied tot uitdrukking te laten komen. Echter het handhaven van de muur heeft ook ruimtelijke consequenties, omdat het te ontwikkelen woongebied c.q. de te ontwikkelen woningen afsluit van het water. Omdat hier een ontwikkelrisico voor de gemeente dreigt, opteren wij ervoor alsvolgt met de muur om te gaan: In beginsel wordt ernaar gestreefd de muur ruimtelijk in te passen. Indien echter het handhaven van de muur leidt tot een verslechtering van de ontwikkel-potentie van het gebied, stellen wij voor, om delen van de muur alsdan weg te halen. Van een verslechterde ontwikkelpotentie is sprake indien het niet lukt het gebied (projectmatig) ontwikkeld te krijgen omdat de muur als een barrière fungeert. Deze barrièrewerking kan ook de beoogde grondopbrengsten voor de locatie onder druk

zetten. Ingeval het voor de ontwikkeling van een woonvlek derhalve belangrijk is dat een relatie met het water wordt gelegd, kunnen wij ons voorstellen dat een deel van de muur wordt weggehaald om deze vlek alsnog met het water te kunnen verbinden. Aan de andere kant zijn er wellicht kansen om delen van de muur te integreren(in de bebouwing) c.q. ruimtelijk in te passen. Feit is wel dat hieraan mogelijk ook voor de gemeente financiële consequenties en risico's zijn verbonden. Op deze wijze ontstaat echter een heel gemêleerd beeld waarbij delen van de muur zijn ingepast en delen zijn weggehaald om een relatie met het water te creëren. De delen die worden ingepast doen denken aan het verleden en doen recht aan de geschiedenis van het gebied.

1.8 Gebiedsconcept parkeren.

Wij willen voor in ieder geval de niet woonfuncties in het gebied tussen de oude A7 en het Oude Winschoterdiep het parkeren op gebiedsniveau op te lossen. De parkeergarage in de Euroborg(P1) kent momenteel onderbezetting. In beginsel is het zo dat in de werkwijze om de parkeernormen te handhaven het parkeren volgens in beginsel op eigen terrein dient te worden opgelost. Het gebiedsconcept is feitelijk een afwijking op dit principe. Het gebiedsconcept – dat samen door ons met de Grontmij is ontwikkeld - houdt in dat de bezoekers/medewerkers van bijv. kantoren zoveel mogelijk gestimuleerd worden om in P1 of andere collectieve parkeerplaats in het gebied te parkeren.
We willen daarom het parkeren op eigen terrein niet als enige parkeeroplossing beschouwen. We willen tegelijkertijd en flexibel inzetten op optimale benutting van eigen parkeer-mogelijkheden en mogelijkheden in gebouwde, bestaande collectieve parkeervoorzieningen(o.a. P1 en de parkeergarage SoZaWe). De klant krijgt dus de keuze tussen of parkeren op eigen terrein of parkeren in een openbare gelegenheid(op loopafstand). Voor dit laatste maakt de ontwikkelaar/investeerder dan afspraken met het parkeerbedrijf over ruimte in de openbare parkeergelegenheid. Door het parkeren bijv. in de Euroborg in financiële zin qua tariefstelling concurrerend te maken ten opzichte van een relatief dure investering in grond- en aanlegkosten om parkeren op eigen terrein bij het kantoor te realiseren, wordt gestimuleerd dat medewerkers/klanten ervoor kiezen in P1 te gaan parkeren. Dit heeft een aantal voordelen. Zo genereert het parkeren in de Euroborg meer inkomsten voor het gemeentelijk Parkeerbedrijf en daarnaast zal in het kantorenpark minder grond worden uitgegeven voor parkeren. Dit biedt voor ons weer kansen deze grond uit te geven voor bebouwing en/of groen. Omdat voorzienbaar is dat P1 op termijn vol zal geraken wordt in de planvorming rekening gehouden met de ruimtereservering voor nog een (ondergrondse) parkeergelegenheid. Deze wordt geprojecteerd in de groenstrook die in het kantorengebied aangelegd zal worden. Op termijn dient bekeken te worden of het nodig is deze parkeergarage te ontwikkelen. Overigens merken wij tot slot op dat contractueel zal worden vastgelegd met de ontwikkelaars/investeerders die ervoor kiezen het parkeren op eigen terrein op te lossen, dat deze parkeerplaatsen bij de thuiswedstrijden van FC Groningen door de gemeente(dus niet de ontwikkelaar/investeerder) zullen worden ingezet om het parkeren te reguleren.

Het gebiedsconcept parkeren willen wij implementeren door dit vast te leggen in het bestemmingsplan of de beleidsregels voor parkeernormen.

1.9 Participatie acquisitie.
Zoals eerder genoemd is gedurende een intensief participatietraject van 3 maanden met veel enthousiasme door alle betrokkenen samengewerkt aan het gebiedsconcept. De aanwezigen (negentig betrokkenen) op de eindpresentatie op 16 november 2011 in de Mediacentrale waren enthousiast over het gebiedsconcept en gaven aan dat zij hun input herkennen. Ze zijn blij dat het gebiedsconcept ook relatief kleine maatregelen betreft en dat er aandacht is voor de inrichting van de 'tussentijd' in het gebied. Ze zijn erg tevreden over het gehele traject van directe betrokkenheid en met de open houding van de gemeente. De aanwezigheid van de twee wethouders bij de eindpresentatie werd erg gewaardeerd. De markt en de gebruikers in het gebied willen graag betrokken en in gesprek blijven met de gemeente over de toekomst van het Helperpark c.q. Europapark

Het Site-traject was een mooie basis om te inventariseren welke partijen al dan niet belangstelling hadden voor ontwikkelingen op het Europapark. We zijn met een aantal van deze partijen verder in gesprek. Daarnaast hebben we het initiatief genomen het Site-netwerk vast te houden door de instelling van een klankbordgroep. In deze groep zitten zowel buren als potentiële investeerders. Deze groep willen we niet alleen informeren over onze acties, maar willen we juist ook stimuleren om – analoog aan het Site-traject – ons te vertellen welke stappen zij zien om het gebied verder te ontwikkelen.

1.10 Plankaart Europapark.
Ruimtelijk gezien hebben wij het advies van Site vertaald naar een nieuwe flexibele plankaart voor het gebied. Deze kaart treft u bijgaand aan. Wij stellen u voor de nieuwe plankaart – als dynamisch document - vast te stellen. Deze kaart zal ook tevens dienen als de nieuwe onderlegger voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het gebied.
Qua fasering opteren wij ervoor eerst het gebied rondom het station en SoZaWe te ontwikkelen. Dit kan parallel aan de locatie rondom de kolenmuur, waarna daarna het resterende kantorengebied gerealiseerd kan worden. Als laatste willen wij het gebied achter de Mediacentrale en de kantoren ontwikkelen. Dit gebied wordt wel op korte termijn goed ontsloten door het doortrekken van de Boumaboulevard en deze aan te laten sluiten op de van Duinkerkenstraat. Hierdoor ontstaat ook een goede (auto) ontsluiting voor de bewoners van de Stoker en Brander. Overigens merken wij volledigheidshalve op dat wij bij de ontwikkeling wel de flexibiliteit in acht nemen zoals door Site wordt voorgestaan. Dit betekent dat als op kort termijn een ontwikkelaar zich wil vestigen op de Frans Maas locatie dit vanzelfsprekend door ons gefaciliteerd zal worden.

2) Stand van zaken Europapark.

Grondexploitatie Europapark.
Op 23 juni 2010 heeft u de laatste herzieningen van de grondexploitaties Europapark en Station Europapark vastgesteld. Voor het Europapark zijn de gevolgen van de recessie en het Site-traject als antwoord op de recessie de belangrijkste ontwikkelingen. We hebben de consequenties van de recessie verwerkt in de herziene grondexploitaties: ander (flexibeler) programma, ander uitgiftetempo en meer en eerdere investeringen in het openbaar gebied en milieuonderzoeken.

Euroborg.
Ook de ontwikkelingen rond de Euroborg gaan gestaag door. De inrichting van het openbaar gebied rondom de woontorens Stoker en Brander is afgerond en de bouw van het Alfa College vordert gestaag. Het gebouw, waarin straks ongeveer 1400 leerlingen les zullen krijgen, zal naar verwachting eind volgend in gebruik genomen kunnen worden. Daarnaast is er een nieuwe ontwikkeling te melden, te weten het Kolencafé. Deze zal aan de Euroborgkant tegenover het Alfacollege gaan bouwen in de kolenmuur, zodat het historisch karakter van de muur gespaard blijft. Nadat de bouwvergunning-procedure is afgerond is de verwachting dat volgend voorjaar met de bouw kan worden begonnen. Door de bouw van het Alfacollege en het kolencafé zal ook het voorplein een ander karakter gaan krijgen. Momenteel wordt ten behoeve van de inrichting van het openbaar gebied een nieuw ontwerp gemaakt.

P+R Europapark.
Zoals bekend zal de P+R Europapark een gelijkvloerse aansluiting krijgen voor de bus. Met de voorbereidingen hiervoor is inmiddels een aanvang genomen. De verwachting is dat de gelijkvloerse aansluiting eind volgend jaar(okt/nov) zal zijn gerealiseerd. Na realisatie zal begonnen worden met de aanleg van de (bus)kortsluiting vanaf de P+R locatie naar de Bornholmstraat. Om de bus vanaf de P+R locatie snel in de richting van de binnenstad te kunnen krijgen en meer in het bijzonder naar het UMCG wordt momenteel een plan uitgewerkt om de busdoorstroming om de Europaweg te verbeteren door de aanleg van een aparte busbaan. Het ontwerp voor deze busbaan is gereed en we starten binnenkort het participatieproces. Wij verwachten volgend voorjaar het uitvoeringskrediet voor de aanleg van deze busbaan ter besluitvorming aan u te kunnen voorleggen.

De Linie.
Ten aanzien van de Linie kunnen wij u melden dat het buurtpark inmiddels is aangelegd. Gedurende het Site traject en direct daarna hebben we dit park samen met de bewoners van de Linie ontworpen. In het verlengde hiervan zijn we zoals al eerder aangekondigd in het kader van de snelle korte termijn kwaliteitsacties(advies Site) momenteel bezig met de voorbereidingen voor de aanleg van een fiets-voetgangerspad door het groen langs het water in de richting van de Mediacentrale en daarachter gelegen kantoorpand zodat de bewoners /werknemers op het Europapark de gelegenheid wordt geboden een wandeling c.q. een "ommetje" te maken.

Kantorenkwadrant en Helperpark.
Op dit moment zijn wij in gesprek met een aantal partijen die op het Europapark willen gaan bouwen. Eén van de partijen betreft het Noorderpoortcollege die op het park een Sportheater wil bouwen, een centrum voor sport en bewegen. Een andere ontwikkeling die serieus en concreet begint te worden betreft de ontwikkeling van (kantoor) pand met daarin ondermeer kantoren en eenheden voor jongerenhuisvesting. Binnenkort verwachten wij u over deze ontwikkelingen mee te kunnen melden. Tot slot delen wij u mede dat we begonnen zijn met de engineering voor het werk ten behoeve van het doortrekken van de Boumaboulevard. Het is de bedoeling dat deze wordt doorgetrokken langs het spoor en aantakt op de Duinkerkenstraat. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van het Helperpark vergroot, ondermeer zal de bereikbaarheid van de Mediacentrale, maar zullen ook de achterliggende kavels, zoals de Frans Maas locatie prima worden ontsloten.

3) Station Europapark.

3.1 Station.

De planning van het Station ligt op schema. Voor de bouw van het station zijn in deze fase drie top risico's te onderkennen, te weten: 1) de vergunningverlening, 2) de buitendienstelling van de regeling en 3) het budget. Over deze risico's het volgende.
Ad1)Voor de bouw van het Station en het kantoor van SoZaWe zaten twee vergunningen op het kritiek pad, te weten de wateronttrekkingsvergunning van het Waterschap ten behoeve van het droog kunnen bemalen van de bouwkuipen voor het Station en SoZaWe en een milieuvergunning om transporten van de gevaarlijke sporten via andere sporen te kunnen rangeren tijdens de week buitendienstelling van de regeling(krokus 2012). Wij kunnen u melden dat beide vergunningen inmiddels zijn verleend en dat we in overleg met het Waterschap een Plan van aanpak hebben opgesteld om de bemaling van het grondwater op de bouwplaats tussen de beide aannemers(BAM utiliteitsbouw en BAM infra) te kunnen coördineren.
Ad2) Voor de bouw van het Station is het noodzakelijk dat een (deel van) de sporen buiten de regeling wordt gesteld. Volgens de planning zal dit moeten gebeuren tijdens de krokusvakantie in februari volgend jaar. In deze week zal de aannemer de fietstunnel – die bovengronds wordt gebouwd – in het spoortracé schuiven. Daarnaast zal in deze week een deel van de geplande spoorvernieuwing worden aangepakt. Deze werkzaamheden zitten op het kritieke pad omdat ProRail reeds nu al met vervoerders afspraken moet maken om andere vormen van vervoer tijdens deze week als vervanging in te kunnen zetten. Cruciaal voor deze afspraken was de milieuvergunning. Deze is er nu zodat ProRail met de vervoerders afspraken kan gaan maken. In de planning hangt veel af van de week buitendienststelling van de regeling in februari 2012. Vertraging hierin heeft onmiddellijk gevolgen voor de geplande openstelling van het station eind 2012. Mocht deze week niet gehaald worden dan zal de eerstvolgende kans om de beoogde werkzaamheden uit te voeren zijn tijdens de meivakantie van 2012. Veel zal afhangen of het de BAM infra lukt alle voorbereiden werkzaamheden voor deze week op tijd gereed te hebben of het weer het zal toelaten. Bij strenge vorst (temperatuur lager dan -5) kunnen bepaalde werkzaamheden (o.a. betonwerkzaamheden) niet uitgevoerd worden zodat het werk stilgelegd dient te worden. Wij hopen dat dit niet zal hoeven gebeuren. Overigens kunnen wij u melden dat de werkzaamheden tijdens de week buitendienststelling voor geïnteresseerden zeer interessant kunnen zijn. Het inschuiven van de tunnelbak is een spectaculaire onderneming. Wij hebben met de BAM afgesproken dat voor belangstellenden een tribune zal worden geplaatst om het bouwen van de tunnel te kunnen aanschouwen.
Ad3) Zoals bekend wordt het bouwen van het Station door de gemeente gefinancierd. ProRail is contractueel de opdrachtgever aan de BAM. Dit betekent dan ook dat ProRail feitelijk de budgetbeheerder is van onze middelen en de bouw van het Station begeleid. Om ervoor te zorgen dat het budget op verantwoorde wijze wordt besteed, vindt er periodiek overleg plaats met ProRail over de voortgang van het project en de besteding van de middelen. Daarnaast legt ProRail periodiek verantwoording aan ons af door middel van Voortgangsrapportages.
Tot slot delen wij u mede dat over de bouw van het Station en het kantoor van SoZaWe de omgeving periodiek door middel van informatiebrieven wordt geïnformeerd. Daarnaast wordt in voorkomende gevallen de omgeving ook afzonderlijk indien nodig over bepaalde werkzaamheden geïnformeerd. Voor eventuele klachten tengevolge van overlast door de bouwwerkzaamheden kunnen de bewoners terecht bij een speciaal

hiervoor op verzoek van de gemeente ingesteld klachtenloket door de aannemer. Vanuit dit loket worden alle klachten geregistreerd en gecoördineerd. Verder worden periodiek de in het gebied actief zijnde bewonersorganisaties over de voortgang van de gebiedsontwikkeling en de bouwactiviteiten op de hoogte gebracht.

3.2 SoZaWe.
Na de zomervakantie is ook een aanvang genomen met de bouw met de voorbereidingen voor de bouw van het nieuwe kantoor voor SoZaWe. Ook deze bouw ligt op schema. Volgens planning zal het gebouw rond de zomer van 2013 door aannemer BAM utiliteitsbouw casco worden opgeleverd, waarna inpandig met de installatie en inrichting kan worden begonnen. Eind 2013 kan het gebouw naar verwachting dan in gebruik worden genomen.

3.3 Grondexploitatie Station Europapark.
De belangrijkste onderdelen van de grondexploitatie Station Europapark beslaan de investeringskosten in de openbare ruimte, de ontwikkeling van het kantoorprogramma (waaronder SOZAWE) en een onrendabele top op het parkeren in de omgeving van het station. Ten opzichte van vorig jaar is inmiddels de kostenbegroting voor het station helder; daarbij is nu ook de ondergrondse fietsenstalling meegenomen (waartoe u eerder dit jaar heeft besloten deze aan te leggen). We hebben zoals aangekondigd nog geen aanvullende informatie over de waarde van de P+R-garage onder SOZAWE: bij de oplevering zullen we deze waarde bepalen.

De overige van belang zijnde aspecten in de grondexploitatie van het station zijn:
- het aanbestedingsresultaat (zie hiervoor onder "samenvatting grondexploitaties") en
- het in gezamenlijkheid met ProRail ter plaatse realiseren van (een deel van) de spoorvernieuwing en het tracé voor het geprojecteerde 4e spoor;

De totale uitvoeringskosten van de grondexploitatie van het Station Europapark bedragen € 68.138.000,--. Het verwachte eindresultaat van de grondexploitatie is budgettair neutraal. Wel is in de grondexploitatie een bedrag van € 8 miljoen euro (jaarschijf 2013) – als bijdrage aan het concern- opgenomen. Dit is overeenkomstig het bedrag dat als vrijval in de meerjarenbegroting 2013 is opgenomen.

Voor de uitvoering van de werkzaamheden, inclusief de aangegane verplichtingen (t/m 2014) aan het Station, is een krediet benodigd van € 10.819.000,-- miljoen euro.
De begrotingswijziging hiervan treft u onder punt 5 aan.

4) Kredietverstrekkingen.
Zoals hiervoor aangegeven is voor de uitvoering een aanvullende krediet noodzakelijk van € 10.819.000,--. Voor de grondexploitatie Europapark wordt het totaal beschikbare uitvoeringskrediet van € 93.200.000,-- verlaagd met € 1.200.000,-- naar een opgeknipt uitvoeringskrediet van € 92.000.000,-- voor de jaarschijven tot en met 2013.
Eind 2012 begin 2013 wordt de grondexploitatie van zowel Europapark Station als Europapark herzien

5) Begrotingswijziging.

Station Europapark & Europapark.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene grondexploitatie Station Europapark & Europapark	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	herziening grondexploitatie
Tijdsplanning krediet	2012-2013

Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
02.5 Overige Economie en Werkgelegenheid	9.619	9.619	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**9.619**	**9.619**	**0**

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. het Gebiedsconcept Europapark, zoals vermeld onder Hoofdstuk 1 de punten 1.1. t/m 1.10 van dit voorstel vast te stellen als uitgangspunt voor verdere ontwikkeling voor het Europapark;

II. de herziene grondexploitatie Europapark Station vast te stellen. En de totale uitvoeringskosten (exclusief rentevoordeel) te bepalen op € 63.580.000,--;

III. de kosten van de grondexploitatie Europapark Station te dekken uit:
- bijdrage gemeente Groningen € 15.000.000,-- (Buffer projecten en beleid (2010);
- subsidie BDU voor fietsstalling (2009) € 500.000,-- ;
- subsidie BDU fietsstalling (herbestemming) € 2.500.000,--;
- subsidie Regio (station) € 8.700.000,--;
- subsidie Regio (station en fietstunnel) € 2.000.000,--;
- subsidie provincie en I&M (stelpost) € 1.200.000,--;
- subsidie BIRK (beschikking 2008) € 6.000.000,-- ;
- subsidie Spoorse Doorsnijding (2008) € 10.000.000,--;
- subsidie MIRT € 5.300.000,--;
- bijdrage AM Interne beschikking ProRail, contract ProRail € 7.600.000,--;
- bijdrage Vierdespoor (februari 2011), "motie Koopmans" € 3.300.000,--;
- renteopbrengst € 2.300.000,--;
- grondopbrengsten € 6.100.000,--;
- totaal (exclusief rente) € 70.449.000,--;

IV. de herziene grondexploitatie Europapark vast te stellen. En de totale uitvoeringskosten te bepalen op € 117.435.000,--;

V. de kosten van de grondexploitatie Europapark te dekken uit:
- EFRO/Kompas € 13.200.000,--;
- bijdrage parkeerbedrijf skivijver € 3.000.000,--;
- bijdrage gemeente € 11.800.000,--;
- ISV € 6.200.000,--;
- ISV bodem € 3.300.000,--;
- regiofonds € 1.000.000,--;
- fondsbodemsanering € 2.100.000,--;
- Birk € 1.000.000,--;
- grondopbrengsten € 48.400.000,--;

totaal € 89.964.000,--;

VI als voorbeslag op de bestemming van het resultaat bij Gemeenterekening 2011 het tekort van € 12.000.000,-- te dekken uit de bestemmingsreserve Grondzaken en indien deze reserve niet van voldoende omvang is, het overige te dekken uit de Algemene Egalisatiereserve;

VII. voor het project Europapark het totaal beschikbare uitvoeringskrediet van € 93.200.000,-- te verlagen met € 1.200.000,-- naar een opgeknipt uitvoeringskrediet van € 92.000.000,-- voor de jaarschijven tot en met 2013;

VIII. voor het project Station Europapark voor de jaren 2012 en 2013 een aanvullend krediet van € 10.819.000,-- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 59.980.000,-- van de totaal begrote kosten van € 63.580.000,--;

IX. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys