

# COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 4 oktober 2006

onderwerp: herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)

## **Herontwikkeling Martinierkhof 23 (Prinsenhof)**

### **Aan de raad,**

Het complex is onderzocht op een haalbare ontwikkeling in ruimtelijke, programmatische en financiële zin. Vandaar dat wij aan u ter besluitvorming voorleggen in te stemmen met de programmatische invulling en de in dat kader aan te gane erfpachtovereenkomst.

### **Inleiding**

Het vertrek van RTV-Noord van het Martinierkhof naar de Mediacentrale in het Europapark, was eind 2004 het startsein om tot een nieuwe invulling voor het Prinsenhof te komen. Het complex, in erfpacht uitgegeven aan RTV-Noord, zou immers weer aan de gemeente worden teruggeleverd.

Op 22 december 2004 heeft uw raad ingestemd met de voor de herinvulling opgestelde kaderstellende notitie. De daarin genoemde uitgangspunten waren:

- dat het complex een publiekstoegankelijke functie zou moeten krijgen;
- dat die functie een meerwaarde voor de binnenstad en/of het Martinierkhof zou moeten hebben;
- dat er gestreefd diende te worden naar een functionele invulling die de investeringen en risico's met betrekking tot de verwerving, eventuele verbouw en exploitatie zou kunnen dragen.

Vervolgens is, zoals reeds aangekondigd in de kaderstellende notitie, door het Groninger Monumenten-Fonds (GMF), als beoogd ontwikkelaar, onderzocht of een hotelfunctie gerealiseerd zou kunnen worden.

Alvorens op de uitkomsten van dit onderzoek in te gaan, wordt eerst kort de geschiedenis van het complex beschreven. Vervolgens vermelden we welke omstandigheden en geldende formele kaders ten aanzien van het complex nog van belang zijn.

### Geschiedenis

In de 15<sup>e</sup> eeuw behoorden toen bestaande onderdelen van het complex toe aan de Broederschap des Gemeenen Leven. Zij bouwden in 1490 het 'fraterhuis', het huidige hoofdgebouw. De huisvesting van de eerste bisschop in Groningen, was in de tweede helft van de 16<sup>e</sup> eeuw aanleiding om er twee vleugels bij te bouwen. Vervolgens heeft het complex tot 1795 gediend als residentie van stadhouders, waaronder Prins Maurits. Aan deze laatste is ook de naam Prinsenhof ontleend. In die tijd is ook de Prinsentuin aangelegd en steeds verder verfraaid. In de Franse tijd begon het verval. Meer dan honderd jaar was het gebouw in gebruik als militair hospitaal, totdat de gemeente er in 1916 eigenaar van werd.

Vanaf de jaren '30 van de vorige eeuw werden werklozen ingezet om de gebouwen te herstellen. Bij stukjes en beetjes is het complex vervolgens eind jaren '70 geheel gerestaureerd. In mei 1945 kreeg de 'Om-

roep Provinciaal Militair Commissariaat' er studioruimte. Het was de eerste regionale omroep van Nederland, een voorloper van RTV-Noord.

#### Omstandigheden en formele kaders

De voor de herontwikkeling van belang zijnde omstandigheden en formele kaders zijn de volgende;

- Het complex Martinierkhof 23 is gelegen binnen het bestemmingsplan Binnenstad 1995, waarin de functionele kaders zijn vastgelegd.
- Het Martinierkhof is op grond van de Monumentenwet aangewezen als beschermd stadsgezicht, hetgeen is uitgewerkt in het hiervoor genoemde bestemmingsplan. Het Martinierkhof wordt gerekend tot een groenstiltegebied.
- Het complex Martinierkhof 23, waarvan ook de Gardepoort deel uit maakt, is op grond van de Monumentenwet aangewezen als Rijksmonument.
- De kadernotitie Hotelbeleid.
- Het complex ligt in het erfpachtgebied. Dit betekent dat het complex opnieuw in erfpacht zal worden uitgegeven.
- De bodem van het uit te geven perceel is onlangs onderzocht op milieukundige geschiktheid. Gebleken is, dat er geen saneringswerkzaamheden noodzakelijk zijn. Deze komen, evenals op andere binnenstadslocaties, pas in beeld indien er graafwerkzaamheden moeten worden verricht.

#### **De hotelfunctie.**

In januari 2005 is het GMF begonnen met het onderzoek naar de haalbaarheid van een 4 à 5 sterrenhotel in het complex. Het onderzoek betrof zowel de fysieke haalbaarheid als de programmatische en financiële haalbaarheid.

#### Fysieke haalbaarheid

In maart 2005 is, in opdracht van de gemeente, de bouwhistorische verkenning (zgn. "waardestelling") afgerond, waarmee een beter inzicht is verkregen in de uit cultuurhistorisch perspectief, waardevolle en minder waardevolle onderdelen van het complex. De conclusie op hoofdlijnen was dat met name de schil van het complex zeer waardevol is, en dat het aantal waardevolle elementen binnen in het complex beperkt van aard is, mede vanwege de eerdere verbouwingen die in het complex hebben plaatsgevonden.

Het GMF kwam op grond hiervan, en met inschakeling van architectenbureau SKETS, vervolgens tot de conclusie dat een hotelfunctie in fysieke zin mogelijk zou moeten zijn.

#### Programmatische en financiële haalbaarheid

Voor het onderzoek naar de programmatische en financiële haalbaarheid heeft het GMF eveneens externe deskundigheid in de arm genomen. Dit onderzoek concentreerde zich op een programma van circa 30 hotelkamers, een openbaar toegankelijk restaurant met terras, een in ere herstelde Fraterkerk als zaal (geschikt voor ontvangsten en recepties), een 2<sup>e</sup> functioneel vergelijkbare zaal en een stadswoning in het zelfstandige deel naast de Gardepoort.

Het onderzoek leidde uiteindelijk tot de conclusie, dat er in principe mogelijkheden voor een volledige hotelfunctie zijn. Exploitanten bleken vervolgens echter gezien de economische situatie, de benodigde forse investeringen en de mogelijk te lage bezettingsgraad voor een 4 à 5 sterrenhotel, niet bereid er in te stappen. Het GMF heeft in dat stadium met diverse potentiële en ervaren exploitanten gesproken. Daarnaast bleek ook de financiering van het plan nog een probleem te gaan worden, zodat het GMF uiteindelijk moest concluderen dat een volledige hotelfunctie geen haalbare kaart is.

#### **Het definitieve herontwikkelingsplan.**

De inspanningen om tot een volledige hotelfunctie te komen hebben veel tijd en energie gekost. Het GMF heeft daarom begin dit jaar voorgesteld om het te ontwikkelen programma zodanig aan te passen, dat het programma op de begane grond in hoofdlijnen hetzelfde blijft, maar dat op de verdiepingen woonappartementen worden gerealiseerd. Het College heeft in februari 2006 met deze koerswijziging ingestemd en dit ter kennis van de raad gebracht. Het te realiseren programma ziet er nu als volgt uit:

Begane grond:

- Hotelrèstaurant met circa 5 tot 8 luxe hotelkamers.

- de voormalige Fraterkerk wordt zoveel als mogelijk teruggebracht en gebruikt voor ontvangsten en recepties.
- mogelijkheid van een terras op het bordes grenzend aan de Prinsentuin.
- mogelijkheid van een terras op eigen terrein aan de Martinikerkhofzijde.
- 1 stadswoning (meerdere lagen) naast de Gardepoort.

Verdiepingen:

- circa 9 appartementen.

Het nu voorgestane programma is financieel en ruimtelijk realiseerbaar. De verdere planontwikkeling en realisatie kan met dit programma dan ook vlot worden opgepakt. Het realiseren van de hotel/r staurantfunctie is vanwege het woonprogramma, niet meer de kritische factor met betrekking tot de financiële haalbaarheid. Het GMF is inmiddels in gesprek met potentiële exploitanten, om de begane grond aan te verhuren. De appartementen worden door het GMF, met inachtneming van de erfpachtsituatie, verkocht.

In de voorwaarden aan de horeca-exploitant en de kopers van de woningen zal de blijvende betrokkenheid/verantwoordelijkheid van het GMF worden vastgelegd.

Aangezien in hetzelfde complex een horecagelegenheid en een aantal woningen worden gevestigd, zal er in de uitwerking van het verbouwplan bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de combinatie van deze functies met het oog op bijv. geluidsoverlast. De aandacht hiervoor vanuit de herontwikkeling zelf is min of meer ook een waarborg voor het effect op de directe omgeving.

De Prinsentuin maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van de herontwikkeling. Het bordes waarop eventueel een terras kan worden gerealiseerd, behoort wel tot het complex.

### **Publiekrechtelijk**

Voor functies die conform het bestemmingsplan niet zijn toegestaan, of meer van bepaalde functies dan procentueel mogelijk is, kan, mits passend in het gemeentelijke beleid, een artikel 19 WRO-procedure worden gevolgd. Het programma past volledig in het gemeentelijke beleid, maar de horecafunctie past niet in het bestemmingsplan. Medewerking aan de genoemde bouwplanprocedure zal derhalve noodzakelijk zijn.

Aangezien ook een monumentenvergunning noodzakelijk is, is de verwachting dat de totale voorbereidingstijd tot de verbouw, inclusief procedures, ongeveer een jaar in beslag zal nemen.

In het kader van de herontwikkeling is in juli 2006 informeel gesproken met vertegenwoordigers van de bewonersvereniging Martinikerkhof. In dit overleg zijn de bewoners door gemeente en GMF geïnformeerd over het herontwikkelingsplan. In een eerste reactie bleek dat men tevreden was met de gegeven informatie en leek het plan op hoofdlijnen goed te worden ontvangen. Er werd met het oog op de verdere uitwerking aandacht gevraagd voor mogelijke overlast (met name parkeren en bevoorrading) voor de omgeving.

### **Erfpachtovereenkomst**

Het herontwikkelingsplan is nu voldoende duidelijk, daarom zal nu met het GMF een erfpachtovereenkomst worden gesloten. De overeenkomst, reeds namens het GMF ondertekend, ligt ter besluitvorming voor (zie bijlage). Op hoofdlijnen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- het complex wordt in erfpacht uitgegeven met een daarvan afhankelijk recht van opstal.
- de grondwaarde voor het complex is vastgesteld op € 750.000,--, op basis waarvan de jaarlijkse erfpachtcanon wordt vastgesteld per datum overdracht.
- de eenmalige vergoeding voor de opstallen bedraagt € 1 miljoen.
- de overdracht vindt plaats uiterlijk 1 december 2007 en dus op het moment dat redelijkerwijs de vereiste vergunningen verleend kunnen zijn.
- het te realiseren programma is vastgelegd.
- het GMF verbindt zich tenminste 15 jaar als erfpachter voor de begane grond, daarna is toestemming voor vervreemding noodzakelijk, waaraan de gemeente voorwaarden kan verbinden.
- de gemeente heeft het recht van eerste koop met betrekking tot de functie op de begane grond.
- het GMF blijft aansprakelijk voor de verplichtingen van de overige erfpachters (woningen).
- ontbindende voorwaarde: indien er publiekrechtelijke belemmeringen optreden, die niet kunnen worden weggenomen, dan kunnen partijen de overeenkomst ontbinden. Dit kan zich in theorie ook nog na de

- overdracht voordoen, in welk geval het complex weer naar de gemeente terugkomt met terugbetaling van de opstalwaarde.
- het parkeren dient elders te worden opgelost, want hiervoor zijn geen mogelijkheden op het terrein zelf of in de directe omgeving van het Martinikerkhof.
  - de doorgang van de Gardepoort valt buiten de overeenkomst en blijft uiteraard openbaar gebied.
  - de gemeente Groningen mag 10 keer per jaar om niet (geen zaalhuur) gebruik maken van de geplande zaal in de voormalige Fraterkerk.

De grond- en opstalwaarde komen overeen met de extern getaxeerde waarde van het complex. De taxatie heeft plaatsgevonden met inachtneming van het herontwikkelingsplan van het GMF. De grondwaarde past binnen het daartoe vastgestelde beleid.

### **Financiële paragraaf**

Uit de erfpachtovereenkomst vloeien incidentele baten en lasten en structurele baten en lasten voort. De incidentele opbrengst onder aftrek van de incidentele lasten zullen conform de hiervoor geldende regels voor resultaatbepaling worden toegevoegd aan de reserve grondzaken. Naar verwachting zal het resultaat circa € 900.000 bedragen. De realisatie van resultaat vindt plaats bij overdracht.

De structurele baten en lasten bestaande uit voornamelijk opbrengsten uit de erfpachtcanon respectievelijk rentelasten over de grondwaarde worden jaarlijks opgenomen in de gemeentebegroting vanaf het moment van overdracht. Naar verwachting zal de exploitatie minimaal budgettair neutraal zijn.

### **Conclusie.**

Tot slot concluderen wij, dat het voorgestelde herontwikkelingsplan zowel programmatisch als financieel, past binnen de oorspronkelijk vastgestelde kaders.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor:

- I. akkoord te gaan met de nieuwe invulling voor het complex Martinikerkhof 23 (Prinsenhof)
- II. akkoord te gaan met de in dat kader opgestelde erfpachtovereenkomst
- III. de financiële consequenties te verwerken in de eerste tussentijdse rapportage van RO/EZ.