

## Raadsvoorstel

### Geheimhouding ex art 25 GW voor bijlage toelichting Grex

Onderwerp **Krediet bouwrijpmaken TSZC, p-terrein Corpus den Hoorn en planologisch besluit**  
Registratienr. 5972052 Stellers/teln M. Huizenga, L. Hellinga 1/1 Bijlagen **6**

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf en De Rook

Raadscommissie

---

#### Voorgesteld raadsbesluit

##### De raad besluit

- I. Het ontwerp voor het parkeren en de openbare ruimte rond het sportpark Corpus den Hoorn vast te stellen;
- II. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van het TopsportZorgcentrum vast te stellen;
- III. indien er geen zienswijzen worden ingediend, de verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- IV. De grondexploitatie voor het project TopsportZorgcentrum vast te stellen en de kosten te bepalen op € 1.037.275;
- V. De kosten te dekken uit:
  - Een deel van de gekapitaliseerde erfpachtcanon € 957.275;
  - exploitatiebijdrage NV Euroborg van € 80.000;
- VI. Een aanvullend krediet te verlenen van € 945.275 voor herinrichting van de parkeerplaatsen en het voorterrein van de sportpark Corpus den Hoorn en (verhoging). Het totale krediet bedraagt daarmee € 1.037.275;
- VII. De gemeentebegroting dienovereenkomstig op programmaniveau te wijzigen;
- VIII. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage *toelichting grex*, juncto artikel 25 lid 3 Gemeentewet;

---

#### Samenvatting

Euroborg NV en FC Groningen hebben samen een plan uitgewerkt om te komen tot de realisatie van een TopsportZorgCentrum (hierna: TsZC). In uw raad is dit initiatief in 2015 en 2016 al een aantal malen aan de orde geweest.

Om nu verdere stappen te kunnen zetten richting realisatie van het TsZC verzoeken wij u in te stemmen met een krediet van € 945.275 voor herinrichting van het voorterrein van sportpark Corpus den Hoorn en voor het helpen realiseren van oplossingen voor de verwachte parkeerdruk. Daarnaast vragen wij u een eerste stap te zetten in de planologische besluitvorming tot afwijken van het bestemmingsplan door middel van terinzagelegging van een ontwerp-verklaring van geen bedenking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het parkeerterrein bij sportpark Corpus den Hoorn telt nu 311 parkeerplaatsen. Naar aanleiding van realisatie van het TsZC is herinrichting van het parkeerterrein nodig. Na realisatie van het TsZC zijn er 295 parkeerplaatsen waarvan 212 openbaar en 83 gereserveerd voor het TsZC.

Op piekmomenten, die zich op zaterdagen voordoen, zijn er te weinig parkeerplaatsen. Het tekort bedraagt dan ongeveer 100 parkeerplaatsen.

Hiervoor is een afdoende oplossing gevonden. Het Martiniziekenhuis heeft aan de Laan Corpus den Hoorn een parkeerplaats met ruim 500 parkeerplekken voor haar medewerkers. Op zaterdagen is deze parkeerplaats nagenoeg ongebruikt. Het Martiniziekenhuis is bereid medegebruik onder voorwaarden toe te staan. Bezoekers van het TsZC/FC Groningen kunnen op zaterdagen gebruik maken van deze faciliteit. Hiermee kunnen pieken in de parkeerdruk worden opgelost.

B&W-besluit d.d.: 1 november 2016

Vervolg samenvatting →



Operationele afspraken worden momenteel uitgewerkt. Daarnaast zijn er extra afspraken met de Gasunie om in het weekend parkeren van het TsZC en het sportpark toe te staan op het parkeerterrein van de Gasunie. Voor de herinrichting van het parkeerterrein van het sportpark is een ontwerp gemaakt. Dit ontwerp kenmerkt zich door doelmatigheid, soberheid, veiligheid, en een uitnodigende en herkenbare uitstaling van het sportpark via eenduidige toegangsroutes, gemarkeerd met groen en eenduidige bebording. Het punt van veiligheid op de parkeerplaats is aan de orde gekomen tijdens de informatieavond op 14 juli 2016. Hiermee is in het ontwerp rekening gehouden. Rijbanen op het parkeerterrein zijn versmald waardoor rijnsnelheden naar beneden worden gebracht. De uitstraling en het kwaliteitsniveau van het parkeerterrein van het sportpark en van het TsZC zal gelijk zijn.

#### **Aanleiding en doel**

---

In mei en juni 2015 zijn de eerste besluiten genomen om te komen tot een TsZC. Euroborg NV heeft daarop, als ontwikkelaar van het TsZC het verdere ontwerp en de businesscase aangescherpt en doorontwikkeld. Dit is gebeurd in overleg met de beoogde gebruikers van het centrum: VNO-NCW, Inter-Psy en FC Groningen. In mei 2016 kwam de Raad tot besluitvorming voor daadwerkelijke realisatie van het TsZC.

Deze nota omvat besluitvorming om concrete stappen naar realisatie mogelijk te maken. Deze stappen betreffen het bouwrijpmaken van het benodigde terrein, herinrichting van parkeerplaatsen en het voorterrein en het doorlopen van benodigde planologische procedures. Voor de werkzaamheden wordt u gevraagd een krediet beschikbaar te stellen.

#### **Kader**

---

De ontwikkeling van het TsZC past bij de ambities van de stad. De koppeling van kennis van (top)sport, gezondheid, geneeskunde en nieuwe wetenschappelijke inzichten belooft interessante synergie die voor alle betrokken partijen perspectief biedt op succes en profilering. Het TsZC is het centrum van brede samenwerking van FC Groningen, topsportorganisaties zoals Donar, Lycurgus, de Hanze Hogeschool, de RUG, het Martiniziekenhuis, het bedrijfsleven en de breedtesport. Deze samenwerking is uniek en sluit aan bij het thema Healthy ageing en het thema City of Talents. De samenwerking is gericht op kennisontwikkeling, innovatie en talentontwikkeling. Regionaal talent wordt zo benut en vindt de toegang tot de regionale topsportclubs. FC Groningen heeft tot doel om haar regionale karakter en binding te versterken door meer regionaal talent op te leiden en aan de club te binden. Dit levert ook een positieve bijdrage aan de (financiële) positie van de club. FC Groningen blijft zo een solide partner voor de gemeente en huurder voor de Euroborg NV.

Het TsZC draagt bij aan de profilering van de stad als City of Talents en op het gebied van Healthy Ageing. Groningen is de stad waar talent wordt (h)erkend en tot ontplooiing wordt gebracht. Het TsZC is daarin, als centrum van innovatieve en sportieve samenwerking, een belangrijke factor. Het centrum biedt straks onderdak aan medische zorg voor top- en breedtesport, trainingsaccommodatie voor alle elftallen van FC Groningen, een centrum voor overleg en ontmoeten voor onder andere bezoekers van Sportpark Corpus den Hoorn en verhuurbare kantoorfuncties voor onder andere VNO-NCW en MKB-Noord.

Uw Raad heeft:

- Wensen en bedenkingen kunnen uiten ten aanzien van een doelwijziging oorspronkelijke lening van € 500.000 voor onderzoek en planvorming om te komen tot een TsZC. Dit bedrag was een niet gebruikt leningdeel van de lening die de raad in 2008 verstrekke aan Euroborg NV voor vergroting van de stadioncapaciteit (nummer RO 13.3501864);
- Ingestemd met afkoop van de onderhoudsbijdrage van de gemeente aan Euroborg NV (nummer 15.4953200);
- een krediet verleend van € 92.000 voor te maken plankosten en het bouwrijp maken van het terrein voor het TsZC. Dit bedrag wordt gedekt uit de gekapitaliseerde erfpachtcanon (nummer 5706520). Bij dit voorstel is ook in algemene zin uw wensen en bedenkingen uitgevraagd ten aanzien van de komst van het TsZC; .



Tevens hebben wij uw Raad geïnformeerd over ons voornemen een hypothecaire lening van € 4,96 mln aan Euroborg NV te verstrekken voor de realisatie van het centrum (nummer 5706520); Wij hebben u om wensen en bedingen gevraagd en nemen deze mee in onze uiteindelijke afwegingen. Tevens informeerder wij u over ons voornemen om de benodigde grond voor het TsZC in erfpacht uit te geven aan Euroborg NV en ook daarover uw wensen en bedingen gevraagd.

Met bovenstaande besluiten hebben Raad en College samen er aan bijgedragen dat de ontwikkeling van het TsZC inmiddels in een vergevorderd stadium is. De voorbereidingen van de aanbesteding van de bouw, door Euroborg NV, zijn momenteel gaande. Aanbesteding van de bouw vindt naar verwachting eind 2016 plaats. Start van de bouw is gepland in juni 2017.

Met deze nota wordt u ook een voorgenomen planologisch besluit voorgelegd. In de wet is een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning mits het plan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en de gemeenteraad daartoe een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Wij hebben de bereidheid uitgesproken om aan de omgevingsvergunning van het TsZC medewerking te verlenen in afwijking op het bestemmingsplan Sportpark Corpus den Hoorn.

### Argumenten en afwegingen

Wij vragen u in te stemmen met het ontwerp van deze herinrichting (zie figuur 1 en bijlage 1).



Figuur 1: ontwerp parkeerterrein/voorterrein sportpark.

Tevens vragen wij in te met de bijbehorende exploitatiebegroting. Hierin zijn kosten opgenomen voor inzet van de gemeente voor verdere planvoorbereiding en planologische procedures voor realisatie van het TsZC. Deze kosten worden ten laste gebracht van Euroborg NV, de initiatiefnemer van het TsZC. Voor de grondexploitatie en een toelichting daarop verwijzen wij naar de bijlage.

Het voornemen is om in juni 2017 de bouw van het TsZC te starten.



### **Ontwerp voorterrein**

Voor het parkeer- en voorterrein van sportpark Corpus den Hoorn is een nieuw ontwerp gemaakt. Dit ontwerp het tot doel om:

- het aantal parkeerplaatsen te optimaliseren;
- de looproutes van en naar het park te optimaliseren;
- het sportpark een herkenbaar en uitnodigend gezicht te geven.

In het ontwerp staat functionaliteit voorop. Het aantal parkeerplaatsen in het ontwerp is zo groot mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd is rekening gehouden met een uitnodigend karakter van het sportpark, een eenduidige vindbaarheid en herkenbaarheid, groene aankleding en sociale veiligheid. Kernwoorden voor het ontwerp zijn doelmatigheid en soberheid. Deze keus houdt mede verband met het taakstellend budget dat beschikbaar is voor herinrichting en realisatie van parkeerruimte van € 945.000,- (zie raadsbrief d.d. 04-06-2015, kenmerk 5049366). Voor de herinrichting van het voorterrein moet een loods, waarin materialen en machines voor terreinbeheer worden opgeslagen, worden verplaatst. De verplaatsing van deze loods is geraamd binnen de huidige begroting.

Het College vraagt de Raad in te stemmen met het Voorlopig Ontwerp van het voorterrein en de parkeerplaats van het sportpark Corpus den Hoorn.

### **Parkeren**

Herinrichting van de openbare parkeerplaats van sportpark Corpus den Hoorn is nodig door de komst van het TsZC. Dit is enerzijds nodig om plaats te bieden aan het TsZC en haar parkeerbehoefte en anderzijds om de parkeerbehoefte van het sportpark Corpus den Hoorn te kunnen faciliteren. Euroborg NV realiseert ten behoeve van het TsZC een met slagbomen begrensde parkeerplaats van 83 parkeerplaatsen. De openbare parkeerplaats zal plaats bieden aan 212 auto's.

Het huidig aantal parkeerplaatsen is 311. Het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie is 212 (openbaar) + 83 (TsZC) = 295 parkeerplaatsen. Het is fysiek en financieel-economisch niet haalbaar meer parkeerplaatsen te realiseren.

Het TsZC is op piekmomenten (met name zaterdagmiddag) niet in staat om haar eigen parkeerbehoefte op te vangen. Daarvoor is echter een oplossing. Het Martiniziekenhuis heeft aan Laan Corpus den Hoorn namelijk een parkeerterrein met ruim 500 parkeerplaatsen voor haar medewerkers. In het weekend wordt dit parkeerterrein echter nauwelijks gebruikt door personeel van het Martiniziekenhuis. In het weekend treden bij het sportpark en het TsZC juist pieken in parkeren op. Het Martiniziekenhuis biedt onder voorwaarden medegebruik van haar parkeerterrein aan. Wij zijn het Martiniziekenhuis zeer erkentelijk voor dit aanbod. Eens te meer blijkt dat een goede buur beter is dan een verre vriend. Zo lossen we samen problemen in de stad op. Voorwaarde van het Martiniziekenhuis is dat zij één aanspreekpunt krijgt bij het TsZC en dat medegebruik beheersbaar moet zijn. Daarvoor worden nu operationele afspraken tussen NV Euroborg en het Martiniziekenhuis uitgewerkt. Tevens zijn aanvullende afspraken gemaakt met de Gasunie. Op piekmomenten kunnen bezoekers gebruik maken van de parkeerplaats van de Gasunie.

Met deze afspraken wordt een robuuste oplossing voor eventuele parkeerproblematiek geboden.

### **Bestemmingsplan en planologische procedure**

Het betreffende perceel dat uitgegeven gaat worden aan Euroborg NV voor de bouw van het TsZC valt in het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008. De van toepassing zijnde bestemmingen zijn Verkeer en Sport. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk het TsZC ter plaatse te realiseren. De ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning is nu strijdig met het bestemmingsplan.

Daarom moet ofwel het bestemmingsplan worden gewijzigd ofwel een uitgebreide procedure worden gevolgd op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Wij kiezen voor de tweede optie.

Er kan medewerking worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1a van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht indien het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In de bijlage van dit voorstel is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Op grond van artikel 2.27 Wabo is voor deze afwijking van het bestemmingsplan een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig. De eerste stap daarin is dat een ontwerpverklaring van geen bedenkingen gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd, gelijktijdig met het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. De ontwerpverklaring treft u als bijlage bij dit raadsvoorstel aan. Een ieder wordt daarmee in de gelegenheid gesteld in die periode een zienswijze in te dienen, zowel op de ontwerpvergunning als de ontwerpverklaring. Ingekomen zienswijzen worden voorgelegd aan uw raad alvorens u een besluit neemt om de verklaring af te geven.

Mochten geen zienswijzen worden ingediend, dan stellen wij u voor de verklaring van geen bedenkingen na sluiting van de zienswijzenperiode als verleend te beschouwen.

#### **Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Voor realisatie van het TsZC wordt de planologische procedure doorlopen (zie ook hierboven). Het participatietraject zal daaraan parallel gevoerd worden met alle stakeholders op het sportpark Corpus den Hoorn, bewoners van de wijk en omliggende bedrijven en instellingen. Euroborg NV heeft daartoe begin juli 2016 een voorlichtingsavond georganiseerd. Tijdens deze avond heeft de wielervereniging een aandachtspunt aangereikt met betrekking tot de plaatsing van een hek langs de wielerveding en veiligheid voor renners. In het ontwerp wordt nu rekening gehouden met een veilige plaatsing van het hek. Verder zijn opmerkingen gemaakt over veiligheid op het parkeerterrein. In het ontwerp zijn rijbanen op het parkeerterrein versmald waarmee rijnsnelheden worden gereduceerd.

Euroborg NV heeft een communicatieplan opgesteld (bijlage 3). Dit communicatieplan is erop gericht om besturen, medewerkers en gebruikers van het TsZC, gebruikers van het sportpark, omwonenden en nabij gelegen bedrijven te informeren over het bouwproces en het verloop van procedures. Zwaartepunt in de communicatie ligt op het informeren en het creëren van draagvlak. Communicatiemiddelen die daarvoor worden ingezet zijn mailingen, nieuwsbrieven, informatieavonden, communicatie via Dagblad van het Noorden, RTV Noord en OOG TV en de communicatiekanalen van FC Groningen zoals onder andere de website. Tot aan de start van de bouw zijn de communicatieactiviteiten reeds gepland (zie bijlage 3). NV Euroborg levert met de uitvoering van dit communicatieplan een gedegen inspanning om belanghebbende partijen adequaat te informeren en het draagvlak voor het TsZC te vergroten.

#### **Financiële consequenties**

---

De totale kosten van het project worden geraamd op € 1.037.000. Dit wordt gedekt uit de gekapitaliseerde erfpachtscanon (957.275) en de exploitatiebijdrage van NV Euroborg (€ 80.000).

De grondwaarde is de gekapitaliseerde erfpachtscanon en is berekend op € 1.069.275. Bij raadsbesluit (nummer 5706520) is € 112.000 hiervan ingezet voor het realiseren van de fiets- en voetgangersbrug binnen het project Herinrichting Sportpark Corpus den Hoorn. Het restant van de grondwaarde bedraagt € 957.275 en wordt ingezet ter dekking van de kosten van dit project.

Om nu verdere stappen te kunnen zetten richting realisatie van het TsZC vraagt het college aan de raad in te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het project TopsportZorgCentrum en in te stemmen met een aanvullend krediet van € 945.275 voor herinrichting van het parkeerterrein/voorterrein van het sportpark.

Slotcalculatie van het project kan naar verwachting in 2017 plaatsvinden.

**Begrotingswijziging Investerings 2016**  
**Bouwrijp maken en herinrichten openbare ruimte TopsportZorg**

Betrokken directie(s) Stadsontwikkeling (O&U)  
Titel Raads- / Collegevoorstel **Bouwrijp maken en herinrichten openbare ruimte TopsportZorg**  
Besluitvorming (orgaan + datum) Raad  
Incidenteel / Structureel I  
Looptijd 2016 t/m 2018  
Soort wijziging Investering

Financiële begrotingswijziging					Bedragen x 1.000 euro		
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	945	945	0	
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>					<b>945</b>	<b>945</b>	<b>0</b>

**Vervolg**

Met het beschikbaar stellen van het gevraagde aanvullende krediet starten onmiddellijk de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein voor het TsZC. Voordat de bouwwerkzaamheden van het TsZC aanvangen is het openbare parkeerterrein met 212 parkeerplaatsen heringericht. Tijdens de bouw, vanaf juni 2017, is dit parkeerterrein toegankelijk voor de gebruikers van het sportpark en andere gebruikers. Hiermee kunnen grote parkeerproblemen, tijdens de bouwperiode, deels worden voorkomen. De planning is dat TsZC medio 2018 in gebruik wordt genomen.

Indien er zienswijzen worden ingediend op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpvergunning, zullen wij deze aan de raad voorleggen ter besluitvorming.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink