

# **Raadsvoorstel**

## **Planontwikkeling Grote Markt oostzijde**

### **Concept-programma van eisen**

Groningen, juni 2006

Aan de raad,

Vorig jaar juli was een belangrijk moment in de besluitvorming over de plannen voor de Grote Markt oostzijde. In uw vergadering van 7 juli 2005 stelde u – op basis van de uitslag van het referendum van 29 juni 2005 – de startnotitie Grote Markt oostzijde vast. Daarmee werden de hoofdlijnen voor de invulling van het plangebied bepaald.

Het afgelopen jaar hebben we die hoofdlijnen verder uitgewerkt. Door middel van een brief in oktober en een raadsvoorstel in januari – getiteld tweede fase Grote Markt oostzijde – hebben wij u tussentijds over de voortgang geïnformeerd.

In dit raadsvoorstel schetsen we een beeld van waar we nu staan in het planproces. Daaraan voorafgaand brengen we nog even in herinnering welke uitgangspunten in de startnotitie zijn vastgelegd. We eindigen met een beschrijving van het vervolgtraject.

#### **Uitgangspunten voor de planontwikkeling: de Startnotitie 2005**

In de startnotitie zijn de volgende hoofduitgangspunten voor de invulling van het plangebied Grote Markt oostzijde vastgelegd:

- De oostzijde van de Grote Markt wordt naar voren geschoven tot de vooroorlogse bouwgrens. De Grote Markt wordt hierdoor meer besloten en intiemer. In de nieuwe oostwand komen functies die moeten zorgen voor nieuwe levendigheid aan deze zijde van de Grote Markt.
- Achter de oostzijde van de Grote Markt ontstaat ruimte voor een nieuw stadsplein: de Nieuwe Markt
- Aan de Nieuwe Markt komt een nieuwe culturele voorziening – het Groninger Forum – met daaronder een parkeergarage. In het Groninger Forum worden onder meer bibliotheek, historische museumcollecties, filmzalen en debatcentrum met elkaar gecombineerd. Het Groninger Forum is een publiekstrekker van formaat en een ontmoetingsplek in de stad.

#### **De stand van zaken op dit moment: het concept-Programma van Eisen (PvE)**

De hoofdlijnen uit de startnotitie hebben wij de afgelopen periode verder uitgewerkt. Het resultaat daarvan leggen we nu in de vorm van een concept-Programma van Eisen (PvE) aan u voor.

De planontwikkeling van de Grote Markt oostzijde is bijzonder complex en een kwestie van lange adem. Het gaat hier niet alleen om het uitwerken van een plan voor een culturele voorziening waarin functies op een nog niet eerder gerealiseerde wijze worden gecombineerd. Het betreft hier ook een ingrijpende reconstructie in het hart van de stad (Forumgebouw, oostwand, Nieuwe Markt, parkeergarage). De totaalaanpak van de Grote Markt oostzijde moet de binnenstad een nieuwe impuls geven en daarmee de aantrekkingskracht van de stad verhogen. Fasegewijs zullen de plannen steeds meer vorm krijgen.

Het PvE dat we nu presenteren is de basis om weer de nodige vervolgstappen te kunnen zetten. Het PvE heeft de status van concept. Dit concept gaan we de komende periode verder

concretiseren, aanscherpen en waar nodig bijstellen. Dan doen we uiteraard in overleg met de direct belanghebbenden in het plangebied en ook de stadshouders worden hier actief bij betrokken.

Het concept-PvE bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer
- b. Het Groninger Forum
- c. De Parkeergarage

#### *Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer.*

In dit onderdeel van het concept-PvE (zie *bijlage 1*) worden de stedenbouwkundige en verkeerskundige randvoorwaarden voor het totale plangebied Grote Markt oostzijde beschreven. Niet alleen voor het deelgebied Forum en de Nieuwe Markt, maar ook voor de twee andere deelgebieden in het plangebied: de nieuwe oostwand en de achterkant van de Poelestraat. Voortbordurend op de stedenbouwkundige opzet van de startnotitie is in dit onderdeel van het PvE uitvoerig beschreven hoe de nieuwe ontwikkelingen moeten worden ingepast. Veel aandacht wordt daarbij geschonken aan de inpassing in de ruimtelijke en functionele structuur, die zo kenmerkend is voor de binnenstad van Groningen. Het PvE Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer vormt de opmaat voor het stedenbouwkundig plan dat - als het PvE definitief is vastgesteld - voor het plangebied Grote Markt oostzijde zal worden opgesteld.

#### *Het Groninger Forum*

In dit onderdeel van het concept-PvE (*bijlage 2*) is de inhoudelijke invulling van het Groninger Forum verder uitgewerkt. De initiatiefnemers van het Forum hebben hier de afgelopen periode uitgebreid overleg over gevoerd. Zowel als partners onderling, maar ook met andere partijen. Het Groninger Forum bevat in de kern de volgende functies: museum, bibliotheek, filmtheater en archiefpresentatie. Het Groninger Forum wil deze functies op een nog niet eerder gerealiseerde wijze combineren, presenteren en programmeren. De combinatie van deze functies moeten leiden tot een Groninger Forum waar continue activiteit is en dat een plek biedt voor ontmoeting in de stad. Het Groninger Forum wil meer dan 1 miljoen bezoeken per jaar genereren. Dat moet leiden tot een economische spin-off, zowel in de stad als in de provincie. De functies in het Groninger Forum moeten worden ondersteund door een gebouw dat ook qua architectuur een bijzondere aantrekkingskracht uitoefent op de bezoekers van de stad. Het concept-PvE is in dit stadium nog globaal. Gaandeweg zal het PvE – mede aan de hand de eerste schetsontwerpen die binnenkort worden uitgewerkt – verder worden verfijnd. De wisselwerking tussen het ontwerpen van het gebouw en het bieden van flexibiliteit voor de functies die er in worden ondergebracht is van groot belang. Het gebouw waarin het Groninger Forum wordt gehuisvest moet geen keurslijf zijn. Er moet ruimte zijn voor flexibiliteit, zodat veranderingen en toekomstige ontwikkelingen kunnen worden opgevangen.

#### *De Parkeergarage*

In het derde onderdeel van het concept-PvE (*bijlage 3*) worden de randvoorwaarden voor de ondergrondse parkeergarage geformuleerd.

Onze inzet is een parkeergarage te realiseren voor 400 à 500 auto's. Daarbij geldt dat wij het totale aantal parkeerplaatsen in de binnenstad in balans willen houden.

In de afgelopen periode is intensief gestudeerd op de situering en de logistieke vormgeving van de garage. Dat is een bijzonder lastige opgave. De ruimte in het plangebied is namelijk beperkt omdat een groot deel van de bebouwing aan de randen gehandhaafd blijft. Ook staan er – met name in gebied waar de Nieuwe Markt is gedacht – een aantal waardevolle bomen die randvoorwaarden stellen aan de situering van de parkeergarage.

In eerste instantie is gekeken naar de mogelijkheid om niet de alleen ruimte onder het Forumgebouw maar ook de ruimte onder de Nieuwe Markt voor de parkeergarage te benutten. De ruimte is door de aanwezige bomen en de omliggende bebouwing echter zo beperkt dat dit ten koste gaat van een logistiek verantwoorde indeling. Ook leiden de constructieve eisen die hieraan worden gesteld tot hoge kosten. Daarom willen we nu eerst een andere mogelijkheid onderzoeken. We willen onderzoeken of de parkeergarage kan worden beperkt tot de ruimte direct onder het forum. Om toch het gewenste aantal van 400 à 500 parkeerplaatsen te realiseren willen we onderzoeken of het mogelijk is een vernieuwende manier van parkeren in te voeren; het mechanisch parkeren. Bij mechanisch parkeren kan de ruimte van de parkeergarage beter worden benut. Er zijn twee hoofdvormen van mechanisch parkeren: half- en volautomatisch. In het eerste geval plaatst de automobilist zijn auto op een plateau dat horizontaal of verticaal wordt verplaatst. In het volautomatische systeem wordt de auto in een inname/uitnamebox gereden.

In de ruimte onder het forum kunnen ongeveer 300 traditionele parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij mechanisch parkeren is die ruimte in principe voldoende om het beoogde aantal van 400 à 500 parkeerplaatsen te halen.

In het concept-PvE hebben we voorlopig deze variant opgenomen. Wij willen onderzoeken of deze variant technisch en financieel haalbaar is. Dat onderzoek moet zorgvuldig gebeuren. Want er worden uiteraard hoge eisen gesteld aan de bedrijfszekerheid en de gebruiksvriendelijkheid van het systeem en de afwikkelingssnelheid van de garage.

In het concept-PvE zijn naast allerlei technische eisen een aantal specifieke eisen gesteld ten aanzien van de gebruiksvriendelijkheid en de afwikkelingssnelheid. De gebruiker bereikt via een hellingbaan de ontvangsthal van de parkeergarage. In de ontvangsthal zijn 7 à 8 ontvangst- en uitgifte-units voor de te parkeren auto's gesitueerd. Verder is in de ontvangstruimte een klein aantal gewone parkeerplaatsen opgenomen (voor ± 40 auto's). In de ontvangst- en vertrekruimte komt ook de beheerderruimte en de wacht- en toiletruimte voor bezoekers. De ontvangstruimte krijgt een aantrekkelijke inrichting, een hoogwaardige afwerking en een hoog verlichtingsniveau. De ontvangst- en uitgifte-units worden zo gesitueerd dat het in- en uitrijden in voorwaartse richting plaatsvindt. In het concept-PvE wordt uitgegaan van een handelingstijd van 1 minuut voor zowel het inparkeren als het uitparkeren. De maximale wachttijd bij het opvragen van de auto is gesteld op 3 minuten. Inclusief rijtijd vanuit de ontvangst/vertrekhal staat de gebruiker na 5 tot 7 minuten buiten de parkeergarage. Dit is vergelijkbaar met een conventionele garage aangezien men minder handelingen hoeft uit te voeren. Lopen en zoeken naar de auto, etages naar de uitgang overbruggen, lange uitrijbewegingen zijn niet nodig.

De volautomatische mechanische parkeerplaatsen bevinden zich onder de ontvangst- en vertrekruimte en zijn voor het publiek niet bereikbaar. Alleen geautoriseerd personeel kan deze ruimte betreden. De auto's staan veilig opgeslagen. In deze ruimte brandt tijdens het gebruik geen verlichting. Diefstal, vernielingen en schade door parkeermanoeuvres van derden is in het mechanisch deel niet mogelijk.

Uiterlijk begin volgend jaar – als het PvE definitief wordt vastgesteld – moet duidelijk zijn of deze parkeervariant ook daadwerkelijk realiseerbaar is.

### **De uitwerking van het concept-PvE per deelgebied**

De uitwerking van het concept-PvE zal per deelgebied plaatsvinden:

- het Groninger Forum met de parkeergarage en de Nieuwe Markt
- de nieuwe oostwand
- de achterkant Poelestraat.

### *Groninger Forum met parkeergarage en Nieuwe Markt.*

Wij zijn als gemeente opdrachtgever voor het Groninger Forum met de parkeergarage en de Nieuwe Markt. Wij zijn inmiddels begonnen met de selectieprocedure van de architect. De selectie wordt uitgevoerd volgens de Europese richtlijnen die hiervoor gelden. Via een openbare aanmeldingsprocedure hebben kandidaten zich onlangs kunnen melden als gegadigde voor deze opdracht. Van de architecten die zich hebben gemeld selecteren wij er 7 die opdracht krijgen een eerste schetsontwerp te maken.

Het doel van deze opdracht is tweeledig. Het uitwerken van verschillende schetsontwerpen is in de eerste plaats een middel om te beoordelen wie voor dit project de geschikte architect is. Daarnaast kan het maken van verschillende schetsontwerpen ideeën en invalshoeken genereren, waar bij het formuleren van de opdracht voor het definitieve ontwerp – begin volgend jaar – gebruik kan worden gemaakt. De parkeergarage maakt ook deel uit van de schetsopdracht aan de 7 architecten. Wellicht levert dit – als aanvulling op het financiële en technische onderzoek – een aantal inspirerende ideeën op voor de parkeervariant die voorlopig in het concept-PvE is opgenomen (mechanisch parkeren).

De procedure ten aanzien van de architectenselectie voor de komende periode verloopt verder als volgt. Voor de zomervakantie wordt de selectie van 7 architecten die met de eerste schetsontwerpen aan de slag gaan, afgerond. De architecten hebben daarna circa 4 maanden de tijd om het schetsontwerp uit te werken. Dat betekent dat de ontwerpen in november gereed moeten zijn. De schetsontwerpen worden vervolgens voorgelegd aan de beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie bestaat uit:

- Een externe stedenbouwkundige/architect
- De gebruikers van het Groninger Forum
- De stadsbouwmeester
- De algemeen directeur van de dienst RO/EZ
- Een secretaris (de projectleider Grote Markt Oostzijde) zonder stemrecht

De beoordelingscommissie beslist welke schetsontwerpen aan de beoordelingscriteria voldoen en deze ontwerpen worden aan het publiek voorgelegd. Door middel van een publieksenquête kunnen Groningers vervolgens hun voorkeur uitspreken. De publieksenquête vindt plaats in januari 2007.

### *Publieksenquête en definitieve ontwerp-opdracht Groninger Forum*

Tijdens de referendumcampagne over de Grote Markt oostzijde hebben wij de toezegging gedaan dat de stadjes mogen meebeslissen over het ontwerp van het Groninger Forum. Het kiezen van een ontwerp is een serieuze zaak. Maar tegelijkertijd iets bijzonders en iets feestelijks. We willen de ontwerpen die aan de beoordelingscriteria voldoen veertien dagen presenteren op een laagdrempelige, centrale plek in de stad, bij voorkeur de Martinikerk. De eerste week wordt afgesloten met een presentatie van de architecten, die hun ontwerp toelichten. De architecten presenteren hun ontwerpen ook op internet. Daarnaast willen wij actief de lokale media inschakelen om de stadjes grondig te informeren.

De uitgangspunten voor deze ‘verkiezing’ zijn:

- a. dat we de stadjes op verschillende locaties de gelegenheid geven hun voorkeur kenbaar te maken.
- b. dat de uitslag betrouwbaar is. We willen de kans op fraude uitsluiten om discussies over de uitslag te voorkomen.
- c. dat we proberen de respons van de als succesvol ervaren enquête over de Waagstraat te verdubbelen.

ad.a. Wij stellen ons voor dat er via internet gestemd wordt. Dat betekent dat we (stem) computers opstellen in de Martinikerk bij de presentatie van de ontwerpen en in alle filialen van de Openbare Bibliotheek. Uiteraard kunnen stadjsers ook thuis hun voorkeur aangeven.

ad.b. Wij gaan onderzoeken welke (waterdichte) mogelijkheden het stemmen via internet biedt. Na de zomer komen we bij u terug met een uitgewerkt voorstel.

ad.c. In 1991 was de enquête over de Waagstraat. Bijna 6000 stadjsers vulden het enquêteformulier in. Onze inzet is om door een aantrekkelijke en gerichte publiekscampagne de respons te verdubbelen.

De stadjsers krijgen veertien dagen de tijd om hun favoriete Forumontwerp via internet kenbaar te maken. In diezelfde periode komt de beoordelingscommissie bijeen om hun voorkeur te bepalen.

Wij verwerken het eindoordeel van het publiek en de beoordeling van de selectiecommissie in een voorstel, dat we naar verwachting begin volgend jaar aan u voorleggen. U besluit welke architect de definitieve opdracht krijgt om het ontwerp voor het Groninger Forum uit te werken. Op dat moment wordt ook het Program van Eisen voor het Forum definitief vastgesteld.

#### *Organisatiestructuur Groninger Forum*

Naast het formuleren van een concept-PvE voor het gebouw hebben de initiatiefnemers van het Groninger Forum het afgelopen jaar ook intensief overleg gevoerd over de organisatiestructuur waarin de partners straks gaan samenwerken. Bedoeling is een stichting op te richten waarin de partners van het Forum participeren. Het is van belang hier nu al heldere afspraken over te maken. De initiatiefnemers van het Forum hebben daarom een extern bureau in de arm genomen om daar een voorstel voor uit te werken. Wij verwachten dat voorstel binnenkort zodat wij daar na de zomer verder met u over van gedachten kunnen wisselen. Zodra de organisatiestructuur is vastgesteld zal een programmadirecteur kunnen worden benoemd die leiding geeft aan de verdere inhoudelijke uitwerking van het Groninger Forum (programmering, exploitatie, beheer etc.)

#### *De nieuwe oostwand*

Voor de nieuwe oostwand zal een ontwikkelaar als opdrachtgever fungeren. In de afgelopen periode hebben we daarvoor een aantal oriënterende gesprekken gevoerd. Op basis van die gesprekken hebben we Volker Wessels Vastgoed geselecteerd als de partij waar we verdere afspraken mee gaan maken.

Het concept-PvE Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer geeft de stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor de ontwikkeling van de oostwand. Op basis van die stedenbouwkundige randvoorwaarden gaan we samen met de ontwikkelaar de functies in de oostwand verder invullen. Ook gaan we het concept-PvE verder uitwerken met direct betrokken eigenaren.

Als er meer zicht is op het functionele programma kunnen we ook een beeld geven van de architectonische uitstraling. Uitgangspunt voor de nieuwe oostwand is een meer klassieke architectuur.

Samen met de ontwikkelaar gaan we een beeldkwaliteitsplan voor de oostwand uitwerken. Het beeldkwaliteitsplan geeft de randvoorwaarden aan voor de architectonische uitstraling van de oostwand. Het is de bedoeling om vervolgens op basis van het beeldkwaliteitsplan per pand een andere architect in te schakelen. Het inschakelen van verschillende architecten leidt

tot een architectonische verscheidenheid in de oostwand. Om daarbij de samenhang in de oostwand te bewaken heeft één van de architecten de supervisie.

Wij willen de stadjes uiteraard ook bij de architectonische invulling van de oostwand betrekken. Samen met de ontwikkelaar – die de opdrachtgever is van de architecten – gaan wij een publiek debat organiseren over het beeldkwaliteitsplan. Op die manier kan de stadje in een vroegtijdig stadium zijn of haar mening over de architectonische randvoorwaarden voor de nieuwe oostwand kenbaar maken. De wijze waarop we dat debat organiseren gaan we de komende tijd verder met de ontwikkelaar uitwerken.

#### *Achterkant Poelestraat*

De achterkant van de Poelestraat is – naast de oostwand en het Groninger Forum – het derde deelgebied van het project Grote Markt oostzijde. Inzet is het gebied tussen de Poelestraat en het Forum een nieuwe impuls te geven. Idee is om tussen de achterkant van de bebouwing van de Poelestraat en het Groninger Forum een nieuwe verbinding te maken, zodat de horecafuncties in de Poelestraat zich zowel aan de voor- als achterkant kunnen manifesteren. Het concept-PvE Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer geeft hiervoor een eerste aanzet. Samen met de eigenaren gaan we op basis hiervan de mogelijkheden van de ontwikkeling van dit deelgebied nader onderzoeken.

#### **Tot slot**

Zoals hiervoor is beschreven is het concept-PvE de basis om de komende periode weer een aantal vervolgstappen te zetten. Wij leggen het concept-PvE nu ter kennisname aan u voor, zodat ook u uw opvatting hierover kenbaar kunt maken. Begin volgend jaar wordt het PvE in zijn definitieve vorm aan u voorgelegd.

Wat de financiering van de plannen betreft is destijds in de startnotitie aangegeven dat met de uitvoering een fors bedrag is gemoeid en dat bij de nadere uitwerking van de plannen duidelijk moet worden welk deel door de gemeente kan worden gedragen en welke externe bronnen (subsidies) beschikbaar zijn.

Binnen de gemeentebegroting is reeds een bijdrage gereserveerd van € 31,25 miljoen voor de Grote Markt oostzijde. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij dat een bijdrage vanuit externe bronnen van een zelfde orde van grootte nodig zal zijn voor de realisatie van het project. Voor dit soort projecten is dat niet ongebruikelijk. Via een gecoördineerde aanpak gaan wij ook dit aspect de komende tijd verder uitwerken. Wij komen daar in het najaar op terug.

#### **Voorstel**

Wij stellen u voor te besluiten:

de vervolgaanpak van de drie deelgebieden Groninger Forum, nieuwe oostwand en achterkant Poelestraat vast te stellen.