

**RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1597866

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

Groningen,

Aan de raad,

Met dit raadsvoorstel willen wij u graag informeren over de planontwikkeling betreffende de Grote Markt oostzijde. Daarbij komen de drie onderdelen van het project – de nieuwe oostwand, de Poelestraat achterzijde en het Forum c.a. (met parkeergarage en fietsparkeerkelder) – aan de orde en ook een aantal meer algemene aspecten.

**Subsidiewerving.**

De realisatie van het project Grote Markt oostzijde is een omvangrijke ingreep in de binnenstad en brengt grote investeringen met zich mee. Het project is alleen realiseerbaar met een forse bijdrage van de overheid. Binnen de gemeentebegroting hebben we zoals bekend een bedrag van € 31,25 miljoen gereserveerd. Om het project te kunnen realiseren is een omvangrijke aanvullende bijdrage vanuit externe subsidiebronnen benodigd.

Wat betreft de subsidiewerving hebben we sinds begin 2007 op verschillende niveaus met verschillende ministeries verkennende gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van rijksbijdragen aan het project Grote Markt oostzijde (incl. Forum).

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat wij op dit punt grote vooruitgang hebben geboekt. Belangrijkste resultaat is dat we een aanzienlijke bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van het Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn zullen ontvangen. De provincie Groningen heeft ons gemeld dat zij een aanvraag van onze kant voor een bijdrage uit het REP aan het project Grote Markt oostzijde van harte zal steunen, omdat dit project past bij de REP-doelstellingen en op korte termijn in uitvoering kan worden genomen. De uitvoering van het project Grote Markt oostzijde komt daarmee een stuk dichterbij.

Daarnaast zijn we in gesprek met de provincie Groningen en het SNN voor een bijdrage uit het EFRO (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling), met name de programmalijs "aantrekkelijke steden". We streven naar een voor beide partijen optimale mix van beide subsidiemogelijkheden. We verwachten hierover eind 2008/begin 2009 meer zekerheid te kunnen geven.

Tot slot kunnen we u melden dat we daarnaast in gesprek zijn met verschillende private partijen om na te gaan in hoeverre zij een bijdrage kunnen leveren aan de investering in

het gebouw, de inrichting en/of de exploitatie. Ook hierover verwachten wij eind 2008/begin 2009 meer duidelijkheid te kunnen geven.

### **Nieuwe oostwand.**

De vernieuwing van de oostwand Grote Markt is een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Grote Markt oostzijde.

In opdracht van projectontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed heeft architect Thomas Müller van het Berlijnse bureau Müller-Reimann Architekten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vorig jaar zijn daarover een informatiebijeenkomst en een tentoonstelling georganiseerd. Uit de reacties daarop bleek dat het beeldkwaliteitsplan in het algemeen heel positief werd ontvangen.

Begin dit jaar – op 9 januari jl. – is het beeldkwaliteitsplan besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen. Daarmee werd het startsein gegeven voor de formele inspraakprocedure. Tijdens de inspraakprocedure zijn in totaal 6 schriftelijke reacties binnengekomen. De reacties zijn in bijgevoegd inspraakrapport samengevat en van een antwoord voorzien (zie bijlage).

Op basis van de inspraakprocedure stellen wij twee kleine tekstwijzigingen voor. De wijzigingen staan aan het slot van het inspraakrapport.

Het beeldkwaliteitsplan – dat voor u ter inzage ligt – bestaat uit een stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 3) en een hoofdstuk met spelregels voor de architectonische uitwerking (hoofdstuk 4). Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het uit te werken bestemmingsplan voor het plangebied Grote Markt oostzijde. De spelregels voor de architectonische uitwerking vormen het welstandskader voor de uitwerking van de bouwplannen. We stellen u daarom voor om hoofdstuk 4 toe te voegen aan de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota. Daarbij wordt het beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand verankerd in het gemeentelijk welstandsbeleid.

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de ontwikkeling van de oostwand helder. Projectontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed gaat de komende periode het functionele programma verder invullen en daarna het ontwerp-proces voor de nieuwe bebouwing starten.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe oostwand is de huisvesting van Vindicat. Uitgegaan wordt van een nieuwe huisvesting op de hoek Grote Markt/Martinikerk-hof. Samen met Vindicat wordt deze hoekoptie verder uitgewerkt. De eerste stap die we met Vindicat gaan zetten is het gezamenlijk formuleren van het programma van eisen en het selecteren van de architect die een ontwerp gaat maken. In de afgelopen periode hebben we hierover goed en constructief overleg met Vindicat gevoerd en dat geeft vertrouwen voor het verdere verloop van het planproces.

### **Poelestraat achterzijde.**

Tussen het Groninger Forum en de Poelestraat achterzijde wordt een nieuwe straat gerealiseerd. Dat biedt de eigenaren in dit gebied nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Met de eigenaren van de Poelestraatpanden hebben we de afgelopen periode intensief overleg gevoerd om de plannen verder in te vullen. Voor dit onderdeel van het plangebied streven we er naar eind dit jaar overeenstemming te hebben over de hoofdlijnen van het programma.

### **Groninger Forum c.a.**

Vorig jaar – in de raadsvergadering van 27 juni 2007 – hebben wij het Programma van Eisen voor het Groninger Forum c.a. (inclusief parkeergarage en fietsparkeerkelder) aan u gepresenteerd. Daarmee werden de uitgangspunten vastgelegd voor het door NL Architects uit te werken voorlopig ontwerp.

Ook werd het rapport "Identiteit en exploitatie Groninger Forum" gepresenteerd.

Daarmee werd de aanzet gegeven voor de inhoudelijke invulling van het Forum en werd de basis gelegd voor het uit te werken voorlopig bedrijfsplan.

In nauwe samenwerking tussen architect, technische adviseurs en stichting Groninger Forum is de afgelopen periode intensief gewerkt aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp en het voorlopig bedrijfsplan.

Het uitwerken van de plannen voor het Groninger Forum is een spannend en bijzonder ingewikkeld proces. Onze ambities met betrekking tot de vormgeving en de uitstraling van het gebouw zijn hoog. We willen een uitdagend en spraakmakend gebouw realiseren. Ook ten aanzien van de inhoud hebben we de lat hoog gelegd. Het Groninger Forum moet gaan fungeren als centrum voor uitwisseling van kennis, cultuur, historie en informatie. Het is een vernieuwend concept dat nog nergens is gerealiseerd. Het Groninger Forum moet een publiekstrekker van formaat worden; zowel op regionaal als (in)ternationaal niveau. Het moet bovendien de ontmoetingsplaats worden voor een brede groep stadgers.

De uitwerking van het ontwerp voor het gebouw en de uitwerking van de inhoud van het Forum – vertaald in het bedrijfsplan – gaan hand in hand. Vorm en inhoud moeten uitermate goed op elkaar worden afgestemd.

De afgelopen periode is veel tijd en capaciteit gestoken in de uitwerking van het Forumconcept.

Het rapport "More Progress" dat wij u november vorig jaar hebben aangeboden als voorloper van het voorlopig bedrijfsplan is verder uitgewerkt. Daarmee is belangrijke informatie verzameld voor de bedrijfsmatige invulling van het Forum, maar ook voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp van het gebouw.

Het was ons streven zowel het voorlopig bedrijfsplan als het voorlopig ontwerp voor de zomervakantie aan u voor te leggen. We hebben echter moeten constateren dat dit moment te vroeg komt en dat er meer tijd nodig is om de voorlopige ontwerpfase af te ronden.

Ondanks de grote inspanningen van de ontwerpgroep beschikken we nog niet over een voorlopig ontwerp dat we ter besluitvorming aan u voor kunnen leggen. Het ontwerp dat ons is aangeboden roept nog een aantal vragen op die we eerst beantwoord willen zien. Deze vragen zijn naar onze mening cruciaal en kunnen niet worden doorgeschoven naar de fase van het definitief ontwerp. Vanwege de nauwe samenhang tussen het ontwerp voor het gebouw en de inhoudelijke invulling van het Forum moet daar nog in de voorlopige ontwerpfase duidelijkheid over komen. In hoofdzaak gaat het daarbij om de volgende punten:

#### *Functionaliteit van het Forum.*

In de afgelopen periode is parallel gewerkt aan het voorlopig bedrijfsplan en het voorlopig ontwerp. Bij de ontwikkeling van het voorlopig bedrijfsplan heeft het Forumconcept meer vorm gekregen. Daarmee is ook meer kennis en inzicht verkregen in de eisen die aan het gebouw worden gesteld om het Forumconcept op een goede manier te realiseren en te exploiteren.

In het voorlopig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkregen kennis en inzichten bij de ontwikkeling van het bedrijfsplan. Echter (nog) niet alle wensen en eisen zijn in het voorlopig ontwerp verwezenlijkt. Zo dienen er onder andere nog aanpassingen of verduidelijkingen te komen over de verdeling en in-deling van de filmzalen, de omvang van het auditorium, het uiteindelijk beschikbare netto oppervlak voor presentaties in de "Sferen" en de daarbij behorende klimaat-omstandigheden.

Ook hebben we geconstateerd dat een aantal technische punten nog niet goed is opgelost. Dat betreft bijvoorbeeld de aansluiting van het gebouw op het maaiveld. Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal natuurlijke hoogteverschillen. Door de hoogteverschillen op maaiveldniveau dient er een logische en natuurlijke overgang te worden gecreëerd met de niveaus in het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Ten aanzien van de toegankelijkheid van het Forum is dit nog niet goed opgelost.

#### *Kostenraming in relatie met het budget.*

Uit de eerste berekeningen van het voorlopig ontwerp is gebleken dat de kostenraming nog niet in overeenstemming is met het budget dat de ontwerpgroep bij de start van het planproces heeft meegekregen. Hoewel dat bij dit soort zeer ingewikkelde bouwprojecten in deze fase van het planproces niet ongebruikelijk is willen wij – door middel van het vragen van een second opinion – een nadere analyse van de kostenraming en de mogelijkheden om de kosten terug te brengen.

- De hogere kostenraming kan voor een deel worden verklaard door het feit dat de bouwinflatiecijfers in de afgelopen periode aanmerkelijk hoger lagen dan waar in de bouwkostenraming rekening mee is gehouden. Dit soort autonome ontwikkelingen vertaalt zich in de bouwkosten van het Forum.
- Daarnaast worden nu ten opzichte van het vastgestelde Programma van Eisen extra voorzieningen voorgesteld in het kader van de duurzaamheid van het gebouw. Wij hebben samen met uw raad uitgesproken dat het Forum een voorbeeld moet zijn van duurzaam bouwen. Deze ambitie is nu vertaald in een aantal extra voorzieningen, waar bij het vaststellen van het budget geen rekening mee is gehouden (het gaat daarbij ondermeer om het toepassen van een warmte-koude-opslag, het uitvoeren van de glazen gevel als klimaat-gevel, het toepassen van warmtewinning op de gesloten natuurstenen gevels, het gebruikmaken van LED-verlichting etc.). Het realiseren van deze voorzieningen en de daarbij behorende extra kosten is een keuzevraagstuk voor uw raad die wij bij de aanbidding van het voorlopig ontwerp aan u voor zullen leggen. Hierover zijn wij overigens ook in gesprek met potentiële sponsors.
- Tenslotte moet een belangrijk deel worden toegeschreven aan de zeer gecompliceerde hoofdconstructie van het gebouw en een ongunstige verhouding van het bruto- en netto-("bruikbaar")vloeroppervlak. Dit laatste is een gevolg van de draagconstructie en wordt ook veroorzaakt door de opbouw van het gebouw met veel schuine gevels en veel verticaal verkeer van het ene deel van het gebouw naar het andere.

Om hier een afgewogen besluit over te kunnen nemen vinden we het noodzakelijk de gekozen constructie en de bruto-netto-verhouding – mede door middel van een second opinion – nader te analyseren. Daarbij moeten ook mogelijke alternatieven in beeld worden gebracht.

#### *Parkeergarage/fietsparkeerkelder.*

Uit de ontwerpfase van de afgelopen periode is naar voren gekomen dat een parkeergarage kan worden gerealiseerd met circa 385 parkeerplaatsen. In het Programma van Eisen dat vorig jaar juni aan u is gepresenteerd is een parkeergarage met een capaciteit van 350 tot 450 plaatsen opgenomen. Dit aantal was gebaseerd op het parkeerbehoefteonderzoek van Grontmij Parkconsult van mei 2007.

Wij hebben bij de presentatie van het Programma van Eisen en het parkeerbehoefteonderzoek aangegeven dat bij de uitwerking van de Forumparkeergarage een optimaal evenwicht zal worden gezocht tussen kosten en opbrengsten. Uit de eerste doorrekeningen bij de ontwerp- en onderzoeksfase van de afgelopen periode is gebleken dat het optimale evenwicht ligt bij 385 plaatsen.

Een grotere capaciteit leidt – vanwege de daarvoor vereiste aanlegdiepte – tot te grote constructieve problemen. Een parkeergarage met een lagere capaciteit is qua exploitatieresultaat ongunstiger. We gaan daarom voorlopig uit van een parkeergarage met 385 parkeerplaatsen. In de komende maanden zullen de meerjarige kosten en opbrengsten nader worden uitgewerkt. Dit leidt dan tot een definitieve bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

Wat betreft de fietsparkeerkelder is op verzoek van uw raad onderzocht of deze een grotere omvang kan krijgen dan het aantal van 1000 dat in het Programma van Eisen is opgenomen. In december 2007 hebben wij de uitkomsten van het fietsparkeerbehoefteonderzoek aan u voorgelegd. Daarbij is uitgesproken dat het streven is om het aantal plaatsen – ten opzichte van het Programma van Eisen – te verhogen naar 1500. Ook werd aan het ontwerpteam de vraag voorgelegd of eventueel een nog grotere fietsparkeerkelder (met 2500 plaatsen) kan worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het ontwerp voor de fietsparkeerkelder is rekening gehouden met het handhaven van de waardevolle bomen in het binnengebied en de begrenzing van de omliggende bebouwing. Optimale benutting van daarmee beschikbare ruimte levert een fietsparkeerkelder op met 1790 plaatsen. Verdere capaciteitsverhoging is alleen mogelijk met het aanbrengen van een tweede parkeerlaag. Dat is kostbaar en bovendien is het de vraag of deze tweede laag wel dermate gebruiksvriendelijk is dat de kosten daarvan opwegen tegen de baten.

Voor de realisatie van een fietsparkeerkelder is door uw raad een apart budget gereserveerd (gebaseerd op 1000 plaatsen). Als de capaciteit naar uw mening moet worden vergroot naar 1790 plaatsen zal daarvoor extra budget beschikbaar moeten worden gesteld. Dat is een afweging die door uw raad zal moeten worden gemaakt.

#### *Het vervolg.*

Hierboven hebben we beschreven welke analyses en nader onderzoeken in onze ogen noodzakelijk zijn om de voorlopige ontwerpfase af te ronden. Ons streven is om de uitkomsten daarvan in oktober/november aan u te presenteren. We zullen dan ook de aangepaste uitvoeringsplanning aan u voorleggen.

Wij realiseren ons dat we voor de voorlopige ontwerpfase meer tijd nemen dan aanvankelijk gedacht. Dat is in onze ogen onontkoombaar, want een goede afronding

van deze eerste fase in het ontwerptraject is cruciaal voor het verdere verloop van het planproces.

### **Bestemmingsplan/milieueffectrapportage MER.**

Voor het project Grote Markt oostzijde – met de planonderdelen Forum c.a., nieuwe oostwand en Poelestraat achterzijde – is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Voordat het nieuwe bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet een milieueffectrapportageprocedure worden gevolgd. Wij hebben daartoe inmiddels een startnotitie opgesteld die we u bij brief van 6 mei jl. hebben aangeboden. In die brief hebben we ook beschreven welke stappen in het kader van de MER-procedure moeten worden doorlopen.

### **Planvoorbereidingskrediet.**

In uw raadsvergadering van 28 maart 2007 heeft u een planvoorbereidingskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar gesteld om de plankosten van de afgelopen periode te dekken. Dit krediet is nagenoeg besteed. Daarom is een aanvullend krediet van € 1.250.000,-- nodig, waarmee de interne kosten (inzet menskracht RO/EZ en OCSW, planvoorbereiding, communicatie etc.) en diverse externe kosten (afronding voorlopige ontwerpfasen Forum, planontwikkeling nieuwe oostwand, MER- en bestemmingsplanprocedure etc.) voor de komende periode kunnen worden gedekt.

<b>Begrotingswijziging 2008</b>						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Planontwikkeling Grote Markt Oostzijde					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008-2009					
<b>Pr.gr. Financiële begrotingswijziging</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo</b>	<b>Toevoeging reserve</b>	<b>Onttrekking reserve</b>	<b>Saldo</b>
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoorlocaties	1.250.000	1.250.000	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>1.250.000</b>	<b>1.250.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de nadere analyses en onderzoeken voor de afronding van de voorlopige ontwerpfase van het Groninger Forum c.a.;
- II. op basis van het Beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand de welstandsnota te wijzigen door hoofdstuk vier van het Beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand toe te voegen aan de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota;
- III. een planvoorbereidingskrediet van € 1.250.000,-- beschikbaar te stellen, met als dekking een deel van de incidentele vrijval van de structurele kapitaallasten Grote Markt 2009 en een deel van de incidentele vrijval van de structurele kapitaallasten Grote Markt 2010;
- IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.