

Raadsvoorstel

Onderwerp **Pomphoes**

Registratienr. 6550466

Steller/telnr. L. Hellinga/ 8686 Bijlagen 1

Classificatie

• Openbaar ○ Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar

LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. € 200.000,-- te onttrekken aan de Reserve Stedelijk Investeringsfonds voor de herbestemming van het Pomphoes;
- II. de gemeentebegroting 2017 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Het Noordelijk Scheepvaartmuseum is voornemens het museum om te zetten in een Historisch Museum. Anticiperend op die plannen, heeft het Noordelijk Scheepvaartmuseum het Pomphuis aangekocht met uit een legaat verkregen middelen. Voor het Pomphuis heeft het museum een plan ontwikkeld als onderdeel van het Historisch Museum voor een herbestemming van het monumentale gebouw, waarmee gelijktijdig een impuls aan het historische deel van de binnenstad gegeven kan gaan worden.

Het Noordelijk Scheepvaartmuseum heeft het Groninger Monumentenfonds gevraagd het plan ten uitvoer te brengen en te exploiteren als eerste fysieke verschijning van het nieuwe Historische Museum. De organisatie van het huidige Scheepvaartmuseum wordt daarmee ontlast van de herbestemming en exploitatie van dit monument. Het Groninger Monumentenfonds heeft inmiddels een uitbater van het Pomphuis geselecteerd.

In de gemeentebegroting 2017 zijn middelen gereserveerd voor de realisering van het historisch museum.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In 2014 is de gemeentelijke visie op het Noordelijk Scheepvaartmuseum aangepast. De aangepaste visie houdt in dat het Scheepvaartmuseum zich omvormt van maritiem museum naar een 'Huis van de Groninger geschiedenis'. Onderdeel van de visie is de aanpak van het voormalige Pomphuis als opmaat naar het Historisch Museum.

Onder voorbehoud van bijdragen van derden, is in de gemeentebegroting 2017 2 miljoen euro gereserveerd voor de ontwikkeling van het Historisch Museum en ontwikkeling van het historisch kwartier.



Het Pomphuis

Vanaf 1873 werd het Pomphuis gebruikt om water uit de Aa te pompen via een ondergrondse waterinlaat. Dat water ging middels ijzeren buizenstelsel naar het hoogste punt van de binnenstad om, op de weg terug naar de lagere delen, de riolering door te spoelen. Deze wijze van rioolreiniging bleef tot 1926 in gebruik.

De brandweer van Groningen nam de pomp en het Pomphuis in 1927 over en gebruikte de leidingen –met een diameter van 12 inch- om de grote waterreservoirs onder de Vismarkt en de Grote Markt te vullen. Bij branden rond beide markten zette de brandweer de pomp aan om druk op de waterleiding en brandslangen te krijgen. Deze waterreservoirs voor de brandweer zijn in verval geraakt. De inlaat voor het water aan de Kleine der Aa is dichtgemetseld en het Pomphuis verloor daarmee de oorspronkelijke functie. In 1955 werd de 1^e verdieping omgezet in twee woningen. Deze woningen worden inmiddels niet meer bewoond. In het zuidelijke deel van het Pomphuis is een verdeelstation van Enexis ondergebracht.

Drie jaar geleden kocht het Noordelijk Scheepvaartmuseum het Pomphuis aan en ontvouwde kort daarna haar ideeën voor een brasserie. Na een lange periode, tot aan de Raad van State aan toe, is in de zomer van 2016 het bestemmingsplan hiervoor vastgesteld. Het gebouw staat aan de stadsgracht aan de Kleine der Aa, waar ook het museumschip Emma haar ligplaats heeft. Met deze extra locatie hoopt het Scheepvaartmuseum meer bezoekers te verleiden tot een bezoek en wordt een extra functie toegevoegd in dit historische deel van de binnenstad.

Herbestemming naar Pomphoes

In 2015 is in opdracht van het Scheepvaartmuseum een aanvang gemaakt voor een herbestemd Pomphuis. Bij dit voorstel is een impressie toegevoegd hoe het herbestemde Pomphuis eruit zal kunnen zien. Voor de uitvoering en exploitatie van het herbestemde Pomphuis is het Groninger Monumentenfonds door het museum benaderd. De reden om het Groninger Monumentenfonds te vragen is gelegen in het feit dat het

Scheepvaartmuseum geen ervaring heeft met de uitvoering en exploitatie van dergelijke monumenten met de voorgestane bestemming. De Gemeente Groningen is mede-aandeelhouder van het Groninger Monumentenfonds.

Kader

Het kader wordt omgeven door de gemeentelijke visie op het historisch kwartier en de binnenstadvisie. Daarnaast is de kadernota verbonden partijen en de erfgoednota van toepassing.

Argumenten en afwegingen

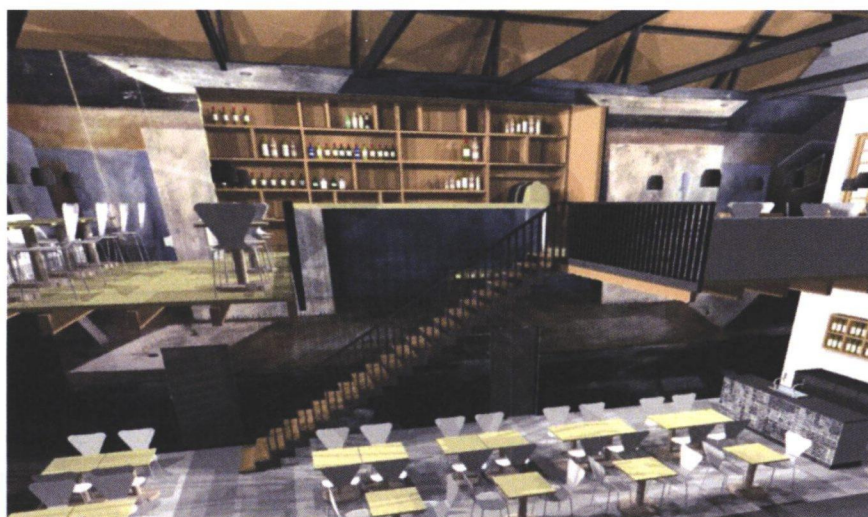
In het belang van stads- en dorpsbehoud én herstel ziet het Groningen monumentenfonds (hierna: GMF) het als haar 'opgave' om monumenten in stad en provincie te verwerven en te restaureren. Daarna volgt herbestemming, verhuur en beheer. Het GMF waarborgt het behoud van het unieke monumentale erfgoed van Groningen stad en provincie. Dat doet ze samen met anderen: de gemeente Groningen, de provincie en andere gemeenten. Door een gezonde exploitatie van herbestemde monumenten en door kennis, netwerk en financiële middelen te bundelen.

Het GMF werkt aan het vergroten van haar vastgoedportefeuille om een robuuster fonds te worden. Naar wij verwachten zullen wij de raad daartoe nog dit jaar een voorstel aanreiken hoe het fonds robuuster gemaakt kan worden.

Ook samenwerken met betrouwbare partners en huurders dragen daaraan bij. Ongeveer een jaar geleden heeft het Noordelijk Scheepvaartmuseum het GMF gevraagd een mogelijke samenwerking te verkennen. Kort gezegd houdt die in, dat het GMF het vastgoed verzorgd en het Noordelijk Scheepvaartmuseum het museum exploiteert.

Anticiperend op deze samenwerking zijn de mogelijkheden onderzocht van het Pomphuis, dat eigendom is van het museum. Het Museum wil het Pomphuis herbestemmen tot horecagelegenheid voor museumbezoekers, stadgers en stadsbezoekers die willen genieten van goed eten en drinken in of nabij een bijzondere gelegenheid. Met deze herbestemming snijdt het mes aan twee kanten: de verblijfskwaliteit van het Pomphuis en omgeving wordt verhoogd en het museum krijgt hierdoor een toegankelijker en opener karakter. Het GMF krijgt een verbreding van vastgoed met een activiteit –beheren van horeca gelegenheden- waar ze ervaring mee heeft. En het museum wordt ontlast van het beheer en het uitbaten van de horeca activiteiten welke niet primair tot de taken van het museum behoren.

Gezamenlijk met het museum is gezocht naar een uitbater die invulling kan geven aan een goed lopend horecabedrijf en die – ook in financiële zin - de verbinding wil en kan maken met het Noordelijk Scheepvaartmuseum. Deze is gevonden (Van Aalderen, huidige uitbater van Café Soestdijk en Bommen Berend). Het concept huurcontract is rond en de uitbater investeert mee de inrichting van het Pomphuis (ca. € 3 ton). De naam van de horecagelegenheid zal Pomphoes zijn.



Maatschappelijk draagvlak en participatie

De bestemmingsplanprocedure voor deze ontwikkeling is reeds afgerond.

Financiële consequenties

De totale lasten van het Groninger Monumentenfonds worden geraamd op € 950.000,--. Dit is inclusief de aankoop van het gebouw door het Groninger Monumentenfonds van het museum voor € 430.000,--. De inzet is dat de koopsom die het museum verkrijgt gedeeltelijk gereserveerd blijft voor de realisatie van het historisch museum en dat die gedeeltelijke koopsom in depot blijft bij de notaris totdat het historisch museum wordt gerealiseerd. Het gaat om een bedrag van € 200.000,-- (gelijk aan de onttrekking uit de Reserve stedelijke vernieuwing).

De financieringsopzet van € 950.000,-- is als volgt:

• Bancaire lening op basis huurcontract met uitbater	€ 450.000,--
• Monumenten lening SVn	€ 300.000,--
• Bijdrage Reserve stedelijke vernieuwing	<u>€ 200.000,--</u>
	€ 950.000,--

Toelichting per post

- Het GMF heeft banken verzocht offerte uit te brengen op de gedeeltelijke financiering van het herbestede Pomphuis. Partijen zijn op dit moment in onderhandeling. De benaderde banken hebben in eerste instantie positief gereageerd en werken financieringsvoorstellen uit.
- De SVn zal € 300.000,- monumentenlening toewijzen aan de herbesteding van het Pomphuis. Deze opzet is vergelijkbaar met de SVn-leningen die verstrekt zijn voor de herbesteding van Prinsenhof, welke voor de helft in bezit is van het Groninger Monumentenfonds;
- Om de herbesteding van het Pomphuis door het Groninger monumentenfonds mogelijk te maken dient het eigen vermogen versterkt te worden. Door de waarderingmethode op de balans van het Groninger Monumentenfonds van het herbestede Pomphuis, mag de commerciële waardering niet hoger zijn dan 12 x de jaarhuur. Voor het meerdere dient het eigen vermogen aangesproken te worden. Voorgesteld wordt om een bijdrage aan het Groninger Monumentenfonds te verlenen waarmee het fonds robuuster gaat worden.

Het is overigens niet zo dat de bijdrage in het vermogen van het Groninger monumentenfonds een onrendabele top financiert. Het is immers de bedoeling het gebouw langer dan 12 jaar te verhuren. De business case van het Pomphuis levert een positieve bijdrage aan de liquiditeit van het fonds. Het ontbreekt het Groninger Monumentenfonds nu aan voldoende eigen vermogen om het waarderingseffect van het Pomphuis te kunnen dragen.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2017

Pomphoes

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Naam voorstel	Pomphoes
Besluitvorming (orgaan)	Raad
Incidenteel Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Ontr. res.	Saldo na res. mut.
08. Wonen	08.6 Cultuurhistorie en archeologie	SO Beleid en Ontwerp	I	200		-200			-200
08. Wonen	08.6 Cultuurhistorie en archeologie	SO Beleid en Ontwerp	I			0		200	200
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				200	0	-200	0	200	0

Overige consequenties

De uitbater heeft de wens uitgesproken om een gedeelte van de kade te mogen benutten voor het uitbaten van een terras (tot een meter van de kade). Het benodigde terrein wordt via een terreingebruikersovereenkomst aan het Groninger Monumentenfonds beschikbaar gesteld, die het terrein dan ook in beheer en onderhoud krijgt en beschikbaar stelt aan de uitbater.

Verkeerstechisch dient er een kleine aanpassing gemaakt te worden vanuit verkeersveiligheidsoptiek. Deze aanpassing vindt plaats in de realisering van de binnenstadsvisie en is in dat project ondergebracht. Deze ontwikkeling loopt daarop niet vooruit.

Vervolg

Nadat de financiering rond is, kan het Groninger Monumentenfonds een omgevingsvergunning aanvragen waarna de werkzaamheden kunnen aanvangen.

Naar verwachting zullen de werkzaamheden en de voorbereiding daarvan aan het Pomphoes begin 2018 aanvangen, waarna de exploitatie van het herbestede monument begin 2019 zal starten.

Lange Termijn Agenda

Dit voorstel beoogt een nieuw object toe te voegen aan de portefeuille van het GMF. Momenteel wordt een voorstel over de schaalvergroting van het GMF aan college en raad opgesteld welke in november 2017 behandeld zou kunnen worden in de raad. Dit voorstel volgt op de behandeling van het GMF in de raadscommissie F&V van oktober 2016.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink

BIJLAGE

Sfeer impressies **Pomphuis** Groningen

tonnisboumanarchitect

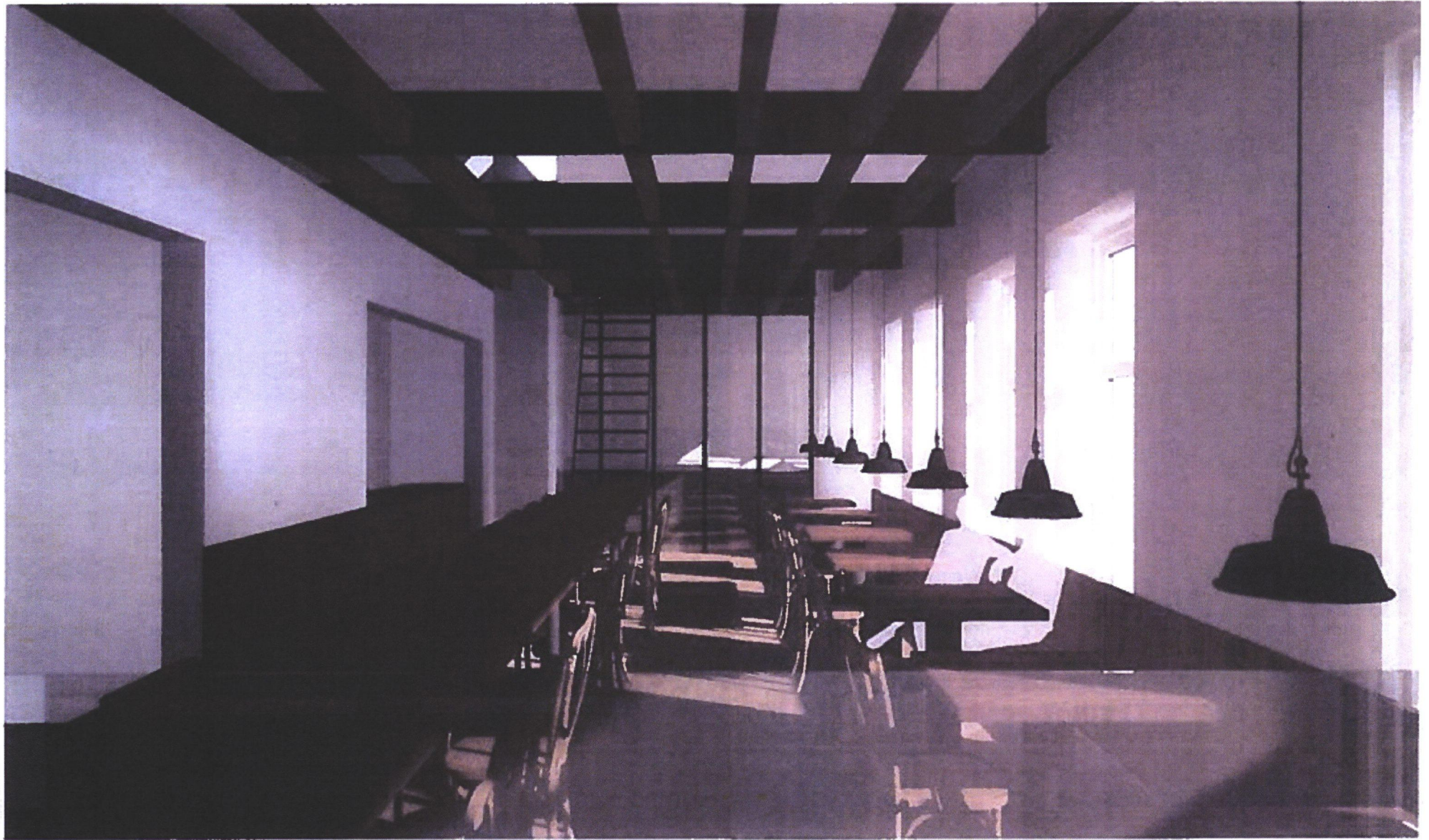




BEGANE GROND

tonnisboumanarchitect





EERSTE VERDIEPING

tonnisboumanarchitect



