

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

Groningen, 20 juli

Tussentijdse rapportage Goln Raand en bestedingsvoorstel van het restant budget

Aan de raad,

Uw raad heeft op 18 mei 2004 besloten tot de aanpak van Goln Raand. Vervolgens heeft de dienst RO/EZ in samenspraak met de ondernemers de uitvoeringsmaatregelen Goln Raand opgesteld en grotendeels uitgevoerd. Wij leggen u de tussentijdse rapportage voor en een bestedingsvoorstel voor het restantbudget.

De hieronder op te sommen maatregelen moesten in 3 jaar uitgevoerd zijn. Zij dragen bij aan het opnieuw positioneren van het gebied rondom Boterdiep/Ebbingestraat. Na die periode zullen marktprocessen tot verdere ontwikkelingen moeten leiden in het gebied. Daaraan zullen de bouw op CiBoGa, de realisering van het bronpunt CiBoGa (incl. garage), de komst van hoogwaardig Openbaar Vervoer en de herinrichting van het Ged. Boterdiep op termijn positief bijdragen. Goln Raand is daarmee een gebied met interessante ontwikkelingspotenties. In het kader van het nieuwe structuurplan voor de stad zullen we voor het gebied onze visie op de toekomst verder ontwikkelen en concretiseren. Daarbij zal met name aandacht worden besteed aan de positie van Goln Raand ten opzichte van de binnenstad, Ciboga en HOV-as CS-Zernike.

Het plan van aanpak

In de gebiedsvisie welke ten grondslag ligt aan het plan van aanpak voor Goln Raand wordt uitgegaan van een drietal programmatische concepten: *de Makerij*, *Club Noord* en *Stop & Shop*

1. *De Makerij* is het gekozen thema voor het zuidelijk deel van het actiegebied: ambachtelijkheid, kwaliteit, service en vakkennis zijn de dragers voor consumentgerichte activiteiten. Ook voor de commerciële functie voor de nieuwbouw op de schotsen 8 en 9 uit het plan CiBoGa - het "bronpunt"-lijkt *de Makerij* een interessant thema. Binnen dit thema is een aantal ideeën voor grotere winkelformules beschikbaar. *De Makerij* biedt plaats aan beginnende ondernemers.

Realisering van dit concept heeft samen met de herinrichting van de dwarsstraten tussen Boterdiep en Ebbingestraat de hoogste prioriteit.

2. *Club Noord* in het middengedeelte. Jongeren zijn doelgroep voor dit thema. Voor deze doelgroep zal een combinatie gezocht kunnen worden van activiteiten op het gebied van sport en cultuur. Het aanwezige Platformtheater en Simplon kunnen als aanjager fungeren.

3. *Stop & Shop* aan de noordkant van het actiegebied, met voorzieningen voor de consument met weinig tijd, die gemak op prijs stellen. De goede bereikbaarheid en het aanwezige winkelcentrum op de Kop Korreweg, bepalen de keuze voor dit thema.

Aan het Boterdiep komen enkele wanddelen voor herontwikkeling in aanmerking. Grootschalige herontwikkeling van complete bouwblokken is niet nodig (behalve wellicht het zogeheten "blauwe lotus" blok aan de noordkant van de Nieuwe Ebbingestraat). Herinrichting van een aantal verbindingsstraten in oost-westelijke richting, evenals te zijner tijd de herinrichting van het Boterdiep en de afronding van de o.v.-infrastructuur verbeteren de randvoorwaarden voor het functioneren van het plangebied.

Keuzes in het raadsvoorstel voor uitvoering van het volgende

- 1) Een 10-tal concrete projecten, waarvan een aantal al zijn uitgevoerd of binnenkort worden afgerond. De uitvoering van herinrichting van de tussenstraten Ebbingestraat-Boterdiep aansluitend aan sanering van vervuilde grond en riolering, is voor de Brouwerstraat in juli uitgevoerd en de andere drie straten worden direct na de bouwvak aangepakt.
- 2) Los van deze projecten, krijgt de NV Wonen boven Winkels Groningen voor het bevorderen van de woonfunctie evenals fysiek en functioneel herstel, een belangrijke rol toegedicht voor het gebied.
- 3) Een vijftal ontwikkelprojecten worden genoemd ter verdere verbetering van de fysieke kwaliteit van het gebied.

Nadere prioritering projecten, fasering en verantwoordelijkheden.

De volgende projecten zijn reeds in 2004/2005 en 2006 gerealiseerd of worden rond deze zomer afgerond.

- Interim beheer openbare ruimte
 - nog een reservering voor aanpak graffiti, verplaatsen container en huur bloembakken
- Inrichtingsaspecten Stop& Shop
 - vnl. het aanbrengen van extra parkeerplaatsen in de Nieuwe Ebbingestraat e.o.
- Herinrichting van de vier tussenstraten Ebbingestraat- Boterdiep
- Planvorming vijf Strategische Ontwikkelpjecten
- Bijdrage aan de ondernemersclub Goln Raand in de organisatiekosten en marketing

Nog niet uitgevoerd

- Kunst op Straat
- Ontwikkelpjecten in gang zetten
- Openluchttheater
- Tijdelijk gebruik lege panden
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte aansluitend aan herinrichting Boterdiep

Totaal Krediet	€ 720.250 *1
Uitgaven t/m 010606	€ 122.800
Planvoorbereiding, VAT kosten	20.000
Uitvoering herinrichting tussenstraten zomer 2006	175.000
Totaal	€ 317.800

Nog staande reserveringen:

Interim beheer: graffiti,container e.a.	9.000
Wonen boven Winkels	100.000
Jaarprogramma ondernemers	
Goln Raand 2006 *2	115.000
Totaal reserveringen	€ 224.000

Restant per 01-07-2006 **€ 178.450**

* 1. Het totaal krediet was € 700.000. Er zijn meer parkeerplaatsen aangelegd dan oorspronkelijk voorzien, daarvoor is uit het budget Verkeer en Vervoer € 20.250 extra beschikbaar gesteld.

* 2. Goln Raand heeft een voorstel gedaan voor herbestemming van middelen in 2006. De nog niet uitgevoerde projecten, vermeld onder 5 t/m 9, voor een bedrag groot € 115.000 worden door Goln Raand volgens bijlage ingevuld. Grotendeels past dit binnen de vastgestelde thema's. Binnen de projectgroep is dit voorstel geaccordeerd. Het is in het verlengde wat we wensten, n.l. dat ondernemers zich actief in zetten voor het gebied en hiermee aandacht genereren.

Zie bijlage Projecten Ebbingekwartier 2006

Projectplanning en -fasering

De gelden zijn beschikbaar gesteld voor de jaren 2005 t/m 2007.

Ondernemers activiteiten

In het Convenant is ook de ondernemersverantwoordelijkheid vastgelegd. Men draagt bij door uitvoering van hun projecten uit het Plan van Aanpak (voor de organisatie en marketing, excl. de investeringen aan eigen onroerend goed).

Maatregel uitvoering in jaar	2005	2006	2007
1 Interne communicatie	x	x	x
2 Promotiecampagne	x	x	x
3 Beeldmerk	x		
4 Servicegids	x		
5 Website	x		
6 Gevelaanpak		x	
7 Mentorraad	x	x	x
8 Fabriekspijp		x	x
9 Gemaksbalie Stop&Shop		x	

In het gebiedsconvenant dat met de belanghebbenden uit het gebied is aangegaan, zijn de financiële inspanningen voor bovenstaande acties van ondernemerszijde vermeld. Volgens het Plan van Aanpak, zouden de ondernemers totaal 174.000 bij moeten dragen. Hiervan zou ca. 147.000 (verdeeld over 3 jaar) d.m.v. lidmaatschap gegeneerd moeten worden. Dit bedrag blijkt te hoog gegrepen, geeft de ondernemersvertegenwoordiging aan. Het kost moeite dit geld te innen. Buiten de reguliere contributie is 16.000 euro extra ontvangen.

Daarnaast moeten de ondernemers ook tijd investeren voor de uitvoering van voorgenomen projecten uit het PvA. Vanwege het uitblijven van voldoende directe extra bijdrage is uit het gemeentelijk budget in 2005, € 20.000 bijgedragen aan de organisatie- en proceskosten aan ondernemerszijde.

De verantwoording van de inspanningen van ondernemerszijde vindt u als bijlage.

Conclusie

In gezamenlijk overleg van ondernemers en projectgroep is de wens tot herverdeling van het restant budget besproken. Om tot een duurzame versterking in het gebied en een wezenlijke bijdrage in de vernieuwing te komen gaat de prioriteit vooral uit naar de Vastgoedontwikkeling in het gebied. Een versnipperde inzet van het beperkte restant budget achten wij niet effectief genoeg. Het blijkt dat in de afgelopen jaren de vijf strategische projecten zoals die zijn vastgesteld in het eerdere projectplan niet goed van de grond komen. Het was de verantwoordelijkheid van de ondernemers om dit te realiseren. Om nu toch voortgang te boeken stellen wij voor om enkele projectontwikkelaars actief te benaderen met het verzoek tot herontwikkeling. Vaak zijn hier nog enkele kosten mee gemoeid welke wij willen dekken met de voorgestelde middelen. De volgende verdeling van het restant budget, groot € 178.450, stellen wij daarom voor 2007 als volgt voor:

Reservering Vastgoedfonds	€	128.450
---------------------------	---	---------

Evaluatie & Onvoorzien 50.000

Op deze manier lijkt het zinvol het geld nadrukkelijk alleen nog op de thematisering Vastgoed in te zetten. Omdat de werkzaamheden zich toespitsen op de Vastgoedontwikkeling wordt de organisatie daarop toegerust en de projectgroep opgeheven.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

1. kennis te nemen van de verantwoording besteding middelen Goln Raand tot juli 2006;
2. het voorstel van herverdeling van het restantbudget groot € 178.450 vast te stellen;
3. de eindevaluatie in 2007 tegemoet te zien.

Bijlages

Bestedingsvoorstel 2006 activiteiten ondernemers, groot € 115.000

Rapportage ondernemerszijde

Bijlage: overzicht gemeentelijke uitgaves

1. Interim Beheer

€

36.600

Eenmalige schoonmaakactie graffiti
Afsluiten van onderhoudscontract tussen MD en ondernemers
Bloembakken huur 2 jaar
Opschonen van paaltjes etc. Boterdiep - tussenstraten
Verplaatsen bovengrondse container
Vervangen en uitbreiden fietsstallen Ebbingestraat 100 stuks
Fietsstallen Boterdiep (parkeerplaats omzetten + vak aanpassen)

2. Parkeren Stop & Shop

€

19.000

Kosten voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen, plus de maatregelen Noorderbinnensingel en het verplaatsen van een centrale parkeermeter.

Het toenmalige (2004) aantal parkeerplaatsen in het gebied was in totaal rond de 180 plekken.

Uitbreiding werd gevonden:

- Tussen Noorderkerkstraat en Noorderplantsoen
- Uitbreiding parkeren Nieuwe Ebbingestraat straat, (Violenstr.- N. Kerkstraat)
- Parkeren uitbreiden in Noorderbinnensingel (gele band, inrit, laden en lossen).
- Legalisatie Noorderbinnensingel kort stukje

Meer gerealiseerd aantal parkeerplaatsen = 12

Nog meer parkeerplaatsen

extra €

20.000

De ondernemers hielden zich vast aan de letterlijke tekst van 20 extra parkeerplaatsen in de gehele Nieuwe Ebbingestraat. Er is gekeken of het mogelijk is het parkeren uit te breiden tussen Noorderkerkstraat en Zui-der Kerkstraat.

Daar zijn in twee blokjes ca. 12 plekken aan te leggen en de kosten zijn geraamd op € 34.000. Voor de dekking van de kosten zijn geen middelen beschikbaar. Een gesprek tussen de wethouder en de onderne-mers gaf uitsluitsel over de uitvoering. Er is gekozen voor iets minder, nl voor € 20.000 waarvoor als aan-vullende dekking middelen verkeer en Vervoer zijn aangewend.

3. Herinrichting tussenstraten

€

175.000

Volgens het Plan van Aanpak ligt de prioriteit bij de Korenstraat en de Brouwersstraat. Maar er is gekozen voor alle vier de straten i.s.m. sanering riolering. De sanering van de vervuiling wordt eerst onder verant-woordelijkheid uitgevoerd.

Over profiel en materialisatie is overleg geweest met de ondernemers en een proefstukje aangelgd.

Uitvoering maatregelen 1, 2 en 3

Er is één bestek uitgewerkt voor de maatregelen genoemd onder 1, 2 en 3. Dit pakket is zo veel mogelijk geclusterd aanbesteed om de kosten zo laag mogelijk te houden.

4. Strategische projecten

Er is onderzoek gedaan naar de in het Convenant genoemde locaties waar ontwikkeling denkbaar is. Het gaat dan om de volgende strategische Ontwikkelprojecten :

- Bloemsingel 10 , is reeds in onderzoek binnen CiBoGa. Planvorming geschiedt door Nijestee i.s.m. COB 10.
- BIM benzinepomp, monument
- “Blauwe Lotus” blok, Chinees restaurant
- Boterdiep westzijde

- Looproute CiBoGa via Korenstraat

De volgende conclusie's zijn getrokken. Van de vijf blijven er drie over want *Bloemsingel 10* is reeds opgenomen binnen CiBoGa. Planvorming geschiedt door Nijestee i.s.m. COB 10. De *Korenstraat* wordt meegenomen in de herinrichting zijstraten. Aandacht zou dan nog moeten uitgaan naar de woon- of commerciële functie's in de verschillende panden. Dit wordt meegenomen in de activiteiten die de ondernemers zouden oppakken volgens Convenant en waar nu een herbestedingsvoorstel voor voor ligt.

5. Bijdrage ondernemersorganisatie

€

25.000

Vanwege opstartprobleem is uit de post marketing bijgedragen aan de ondernemers-organisatie.

6. Plankosten

€

42.200

Kosten waar de gemeentelijke voorbereiding- en plankosten tot 1-6-06 op uitkomen.