

## VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2004 - Nr. 44.

VRAGEN van D66 van de heer C.T. van Dalen en de heer J. van den Wittenboer betreffende criteria Bloemsingel 10.  
(Binnengekomen: 24 mei 2004.)

Graag willen wij u middels deze vragen nogmaals wijzen op de kansen die samenkomen in het initiatief dat betrekking heeft op het pand Bloemsingel nummer 10. U kent de motie die de gemeenteraad aanvaardde, die refereerde aan dit initiatief<sup>1</sup>. Mijn fractie ervaart de gang van zaken op dit moment als tamelijk schimmig. Wij willen graag helderheid over de criteria en de procedure; dan kan de Gemeenteraad zien of u alle belangen goed weegt.

Bloemsingel 10 is namelijk een brandpunt van kansen en belangen en het zou volgens ons echt vreemd zijn, wanneer dit niet tot iets moois leidt. Volgens D66 hebt u voor een betekenisvolle, voorwaardenscheppende rol, ten minste in juridische zin volledig de handen vrij. Bovendien vindt u een enthousiaste gemeenteraad aan uw zijde, wanneer u dit het initiatief een eerlijke, serieuze, kans geeft. Het verdient uw actieve inzet.

Om een indruk te geven. Dit zou u bijvoorbeeld kunnen bereiken:

- Het toevoegen van een culturele functie/dimensie aan het gebied waardoor het levendiger, boeiender en aantrekkelijker wordt;
- Het creëren van een semi-publiek scharnierpunt tussen verschillende delen van de stad op de hoek Boterdiep/Bloemsingel;
- Het aansluiten bij het verlangen van ondernemers en de gemeenteraad om de economische ontwikkeling in dit deel van de stad een impuls te geven;
- Het uitvoering geven aan de sterke wens van de sector en de gemeenteraad om een substantiële bijdrage te leveren aan het tekort aan ateliers in deze stad;
- Uitvoering te geven aan de wens van de volledige gemeenteraad om meer ruimte te bieden aan collectief particulier opdrachtgeverschap als kansrijke vorm naast het werken met 'de grote jongens'.

In deze fase kan het project volgens D66 alleen op de volgende drie punten vastlopen:

1. Op een College dat niet ziet welke kansen het in handen heeft;
2. Op een dienst die alleen groot denkt en de gebaande paden kiest;

---

<sup>1</sup> [www.kunstpamflet.nl](http://www.kunstpamflet.nl)

3. Op gemakzucht op korte termijn, terwijl het eenvoudigweg ‘wegzetten’ van projecten bij grote commerciële partijen niet per definitie de beste garanties biedt voor de langere termijn.

Al het vorenstaande maakt dat wij graag inzicht willen in de procedure en in de criteria. Wij vinden dat u eerst zou moeten vaststellen wat u wilt met dit deel van de stad, voordat u beslissingen neemt. Wilt u nog meer woonfunctie of wilt u functiemenging? Welke doelen voor de stad streeft u precies na met Bloemsingel 10? Nadat dat is vastgesteld en door de gemeenteraad is bekrachtigd, is het tijd voor de vraag welke partij dat programma – die wens – het best kan realiseren.

Deze brief eindigt met twee vragen:

Wilt u ons vertellen waartoe de motie van de gemeenteraad u heeft aangezet, tot welke acties die tot nu toe heeft geleid? Kunt u snel helderheid verschaffen over de (vervolg)procedure, over de criteria en de weging?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 24 augustus 2004.

De beantwoording van de vragen van D66 op grond van artikel 38 RvO over Bloemsingel 10 is vervat in deze notitie, waarmee wij u informeren over de acties, die ingezet zijn naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad van 12 november 2003 hierover.

In de motie werd verzocht de kansen te onderzoeken voor een ontwikkeling waarin culturele functies en ateliers plek zouden kunnen krijgen. U vroeg in het onderzoek ook het initiatief van de Pamfletgroep en de Stichting Kuub te betrekken, afgezet tegen andere belangen die bepalend zijn voor de ontwikkeling van het pand. Door D66 zijn naar aanleiding hiervan twee vragen gesteld:

1. wilt u ons vertellen waartoe de motie van de gemeenteraad u heeft aangezet, tot welke acties die tot nu toe heeft geleid?
2. kunt u snel helderheid verschaffen over de (vervolg)procedure, over de criteria en de weging?

### **Bloemsingel 10 aan de rand van CiBoGa en Boterdiep.**

De planologische ambitie voor dit deel van de stad is vastgelegd in het bestemmingsplan CiBoGa. Om een semi-publiek scharnierpunt in het noordelijke stadsdeel op de hoek van het Boterdiep/Bloemsingel te kunnen creëren is Bloemsingel 10 in het bestemmingsplan aangemerkt als bestemming stadscentrumfunctie. De mogelijkheid tot functiemenging is daarvoor een vereiste; alleen een woonfunctie is niet voldoende. Onder functiemenging wordt een grote variëteit aan functies verstaan: een combinatie van wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, cultuur e.v.), horeca en detailhandel op de begane grond. Dit sluit aan bij het verlangen van ondernemers en de gemeenteraad om de economische ontwikkeling in dit deel van de stad een impuls te geven, verwoord in de onlangs vastgestelde aanpak Goln Raand.

### **Grondexploitatie en prijsvorming.**

Het pand Bloemsingel 10 is in het kader van de ontwikkeling CiBoGa van de Rijksuniversiteit verworven samen met het Bodenterrein. Voor het pand aan de Bloemsingel is geen (deel)koopsom afgesproken. Later is, ook op basis van externe taxatie en inclusief de plankosten, de opbrengst bepaald op € 900.000,--.

Die taxatie uit 2002 ging nog uit van verbouw tot grotere, duurdere appartementen en hoge verbouwingskosten. Waarschijnlijk is het uitgangspunt van grotere, duurdere appartementen in de huidige markt minder snel haalbaar. De uiteindelijke residuele grondwaarde zal voor een belangrijk deel afhangen van de programmatische invulling en de creativiteit van de ontwikkelaar, met name op het gebied van doelgroepsselectie en het beperkt houden van de investeringskosten. Dat laatste kan door optimaal gebruik te maken van bestaande structuren.

Bloemsingel 10 valt onder het Beschermd stadsgezicht. Vanwege de architectonische/industrieel-archeologische waarde is dit gebouw aangeduid als monument (Kanjers). Het gebouw moet, gezien de monumentale waarde ervan, ruimte en aanzicht hebben vanuit de openbare ruimte. Het pand is in redelijke staat van onderhoud. Een bijdrage voor het uitvoeren van onderhoud is niet voorhanden. Het is wel mogelijk een bijdrage te verkrijgen voor instandhouding van de beeldkwaliteit (schilderwerk in oorspronkelijke kleuren, voorzover afwijkend van de huidige kleuren) en instandhouding van bijzondere interieuronderdelen. Omdat naar het oordeel van de afdeling Monumenten het pand vrij compleet bewaard is gebleven zal een monumentensubsidie in verhouding tot de totale investering waarschijnlijk gering zijn.

### **Ateliers.**

Met het toevoegen van een culturele functie/dimensie - overeenkomstig de strekking van de motie van de gemeenteraad - wordt dit stadsdeel aan de rand van CiBoGa levendiger, boeiender en aantrekkelijker. In de cultuurnota 2005-2008 is voorgesteld € 50.000,- structureel aan atelierbeleid te reserveren. De gedachte is dat kunstenaars tevens een rol kunnen spelen bij innovatie, vernieuwing en creativiteit als aanjager van economische ontwikkeling van de stad. De vraag is of en op welke wijze de overheid daaraan een bijdrage kan leveren. In steden als Amsterdam (o.a. Westergasfabriek) en Eindhoven (Culturele laboratoriumstad) faciliteert de lokale overheid culturele broedplaatsen vanwege de verwachte economische spin off voor de stad. Broedplaatsen hebben als kenmerk dat kunstenaars (uit verschillende disciplines) er experimenteren, presenteren en elkaar ontmoeten. Netwerken met andere sectoren op het terrein van innovatie, creativiteit en vernieuwing vinden hier hun brandpunt. In Groningen is de Puddingfabriek zo'n culturele broedplaats.

Voor kunstenaars geldt in het algemeen ten aanzien van ateliers dat vooral de grootte en betaalbaarheid van belang zijn. Het verbeteren van de ateliersituatie in Groningen vergt nauwe samenwerking met vele partners: Rijk, provincie, gemeente, de kunstinstellingen, kunstenaars zelf en bezitters van grote panden.

Door de gemeenteraad is ook de wens geuit meer ruimte te bieden aan collectief particulier opdrachtgeverschap als kansrijke vorm. De Pamfletgroep samen met de Stichting Kuub heeft een initiatief ontwikkeld voor het voormalig Scheikunde-laboratorium aan de Bloemsingel 10 tot een grootschalig aankoopproject om het pand

om te vormen tot een cultureel bedrijfsverzamelgebouw, waar wonen en werken samen gaan. Inmiddels hebben zij zich omgevormd tot COB10.

**Belangenafweging en procedure.**

Bloemsingel 10 is een complex en groot pand. Ruimtelijk en functioneel zal de ontwikkeling afgestemd moeten worden op het omringend gebied, CiBoGa schots 3/4 (wonen). Het gebouw komt aan drie zijden vrij te staan, en vormt op zichzelf een zogenoemde schots (zie stedenbouwkundig plan CiBoGa). Met de ontwikkeling zijn verschillende belangen in het geding:

1. *prijs*. Ontwikkeling van het pand mag de grondexploitatie CiBoGa niet nadelig beïnvloeden. Dus blijft de opbrengst bepaald op € 900.000,--;
2. *exploitatie*. Van belang is een stabiele exploitatie en een goed onderhouden pand. Vanuit de gemeente zijn daarvoor geen (extra) middelen beschikbaar.

Op basis van deze overwegingen hebben we eerst een ervaren ontwikkelaar gevraagd een voorstel te doen. Deze heeft onlangs aangegeven af te willen zien van dit project. Wij zullen nu in overleg gaan met het Initiatief COB10 en hen uitnodigen om al dan niet met een derde partner plannen te ontwikkelen voor dit complexe, waardevolle pand. Randvoorwaarde is het belang dat college en raad hechten aan het ontwikkelen van nieuwe atelierruimtes in de stad. Er zouden in de voorlopige schetsen van COB10 stadswoningen, woon- en werkappartementen, gewone appartementen, een cultuurcafé, een conferentieruimte, een commerciële ruimte en een expositieruimte gerealiseerd kunnen worden.

Gezien de ontwikkelingen in het gebied rond het pand en de geplande sloop van een aanbouw aan het pand, begint de planning aandacht te vragen. COB10 zal voor 1 november een helder en concreet plan moeten presenteren. In dat plan moet men voldoende garanties kunnen bieden voor de financiering van de aankoop, het beheer en een daaraan ten grondslag liggende deugdelijke organisatorische constructie. Het is niet alleen van belang dat het pand voldoende opbrengt maar ook dat een goede exploitatie, beheer en onderhoud van het pand op langere termijn verzekerd zijn. Exploitatiesubsidies van de gemeente Groningen voor (culturele) functies in het gebouw zijn daarbij niet aan de orde.