

Raadsvoorstel



Onderwerp Aanvullend voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held
Telnr. 14 050 Bijlagen 0

Registratienummer 171856-2025
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder **Van Nijenhuis**

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☐ Maand Jaar
Raad LTA nee: ☒ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1 miljoen voor de verdere voorbereidingen om tot uitvoering van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held te komen;
- II. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie deze kosten over te hevelen naar de desbetreffende grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2025 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Eind 2023 hebben wij een akkoord op hoofdlijnen bereikt met de Groninger Projecten CV (hierna GPCV) om tot uitvoering van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held te komen. Sindsdien zijn wij voortvarend aan de slag gegaan met de verdere planvoorbereiding.

Het totale vastgestelde voorbereidingskrediet voor de planvorming van De Nieuwe Held bedraagt € 2.570.000. Medio augustus verwachten wij de grens van dit beschikbaar gestelde krediet te gaan bereiken. Met dit voorstel stellen wij voor om aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te laten stellen vooruitlopend op nadere vaststelling van een grondexploitatie.

De totale verwachte aanvullende planvoorbereidingskosten voor dit jaar bedragen € 1 miljoen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In 2019 hebben wij een intentieovereenkomst afgesloten met de GPCV om tot een nieuwe samenwerking te komen met betrekking tot de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held. U heeft hiervoor destijds een voorbereidingskrediet verstrekt. Eind 2023 heeft dit geleid tot een nieuw Akkoord op Hoofdlijnen (hierna AoH). U bent hierover geïnformeerd (kenmerk:73609-2024). Wij informeren u over de stand van zaken planvorming, voortgang en financiën.

We spraken in het AoH af om te werken aan een totaalplan voor maximaal 1.850 woningen, waarvan 30% in de sociale sector. De gemeente pakt daarbij actief de regie op de planvorming. Zij laat een stedenbouwkundig kader opstellen voor het totaal en maakt een stedenbouwkundig ontwerp voor het eerste deelplan. Om te komen tot de realisatie van de beoogde woningbouw sluiten we vervolgens een samenwerkingsovereenkomst (hierna SOK) met de GPCV. De samenwerking tussen partijen verloopt voorspoedig, alhoewel het meer tijd kost dan verwacht om het AoH uit te werken in een SOK. Dit wordt mede veroorzaakt door de onzekerheid over de te doorlopen planologische procedure onder de nieuwe Omgevingswet. Wij verwachten kort voor of na de zomer de SOK te kunnen afronden en het omgevingsprogramma te kunnen laten vaststellen.

Het stedenbouwkundig kader maar ook een concreet ontwerp voor de eerste fase van 350 woningen zijn nagenoeg gereed. We komen daarmee op het punt om de planologische procedure (omgevingsprogramma en BOPA's) op te starten vergezeld met het sluiten van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de marktpartijen.

Stedenbouwkundig kader en omgevingsprogramma

Het stedenbouwkundig kader is als onderdeel van het participatieplan vorig jaar al in concept met de omgeving en belanghebbenden gedeeld. Er was veel belangstelling voor de plannen en wij hebben veel reacties ontvangen. Op 14 mei jl. hebben wij een nieuw inlooppunt georganiseerd en hebben wij de actuele stand van de plannen gecommuniceerd en gedeeld wat wij met eerdere opmerkingen hebben gedaan. Via bijgaande link zijn de themaborden in te zien die op deze avond zijn getoond (<https://gemeente.groningen.nl/de-nieuwe-held>). Het stedenbouwkundig kader ronden wij voor de zomer af. In samenwerking met onze planologische adviseur zijn we druk doende om dit verder te vertalen naar een omgevingsprogramma dat als kader dient voor de verdere gefaseerde planologische uitwerkingen met meerdere Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteiten (hierna BOPA's).

In het omgevingsprogramma voor het totaalplan, motiveren we in algemene zin dat het plan uitvoerbaar is op de meest relevante thema's, zoals stikstof, flora en fauna en verkeer. In het omgevingsprogramma beschrijven wij ook uitgebreid op welke wijze wij vorm hebben gegeven aan participatie en op welke wijze er draagvlak is voor de plannen. Het college is bevoegd tot het vaststellen van een omgevingsprogramma. U heeft daarbij de mogelijkheid wensen en bedenkingen te uiten over het omgevingsprogramma (waaronder het stedenbouwkundig kader). U bent hierover eerder in bredere zin geïnformeerd over deze nieuwe werkwijze bij gebiedsontwikkelingen.

Het Omgevingsprogramma dient ook om te bouwen aan het vertrouwen tussen het college als uitvoerend gezag en de gemeenteraad als bevoegd gezag. De definitieve bouwplannen worden vergund met BOPA's. Daarmee ontstaat de directe bouwtitel. Feit is dat de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft bij de vaststelling van een BOPA. Los van de tijdswinst kan het procedureel extra zekerheid opleveren, indien de raad afziet van haar recht en de verdere uitvoering, binnen de vastgestelde kaders in het omgevingsprogramma, overlaat aan het college. Hierover willen wij nader met u in gesprek vooruitlopend op nadere besluitvorming aangaande kredietverstrekking voor uitvoering van de 1^e fase. Tevens zullen wij het initiatief nemen om een fietstocht voor de raad te organiseren door het gebied.

Uitwerking deelplan 1

De afgelopen periode heeft de projectorganisatie deelplan 1 nader uitgewerkt (pagina 7 van de themaborden, zie eerdere link). Niet alleen op het niveau van doelgroep en typologie, maar ook is gewerkt aan de uitwerking van een concept inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Input is gehaald uit de vele vakdisciplines van de gemeente. Ook de betrokken corporaties hebben input aangeleverd.

In de uitwerking zijn we uitgegaan van de ongedeelde stad waarin de verschillende typologieën en segmenten op elke 'wierde' worden gemixt. Uitgangspunt bij de uitwerking zijn de programmatische afspraken uit het AoH, waaronder 30% sociaal, 20% betaalbaar en 50% vrije sector. In het stedenbouwkundig kader voor het totaal gaan we dit programma

realiseren. In deelplan 1 ligt het aandeel sociale woningbouw, met circa 24%, iets lager. Dat komt doordat er in het centrumgebied, met ook meer woningen, sprake is van een hoger aandeel sociale woningbouw dan 30%.

Financieel

Op 22 april 2020 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 1.340.000 vastgesteld voor de planvorming. In 2023 is een aanvullend krediet van € 600.000 vastgesteld en met de herzieningen 2024 (raadsvoorstel met kenmerk: 259788-2024) is nogmaals een aanvullend krediet van € 630.000 beschikbaar gesteld om de planvorming voor De Nieuwe Held te kunnen voortzetten. Met deze uitbreidingen komt het totaal van het voorbereidingskrediet op € 2.570.000. Medio augustus verwachten wij de grens van het beschikbaar gestelde krediet te gaan bereiken. Dit inzicht is ontstaan door de volgende veranderde omstandigheden:

- Met de inwerkingtreding van de omgevingswet is vooralsnog gekozen voor een andere planologische route dan voorheen gebruikelijk was. Het wijzigen van het omgevingsplan, blijkt op korte termijn niet mogelijk. In plaats daarvan wordt gekozen voor een Omgevingsprogramma en uitwerking via BOPA's. Deze route is gefaseerd, complex en we hebben er op dit moment weinig ervaring mee. Dit vergt dus zowel extra tijd als (advies-)kosten.

-De eerdere verwachting was om eerder in 2025 een grondexploitatie aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen. Het benodigde krediet voor de tussenliggende periode is daarom scherp geraamd. De gemeenteraad stelt in de regel een grondexploitatie vast op basis van een (wijziging van ons omgevings-)plan. Een planologisch plan volgens de Omgevingswet, met een directe bouwtitel, is nu nog niet beschikbaar. Daarmee ontstaat het eerstvolgende beslismoment voor verhoging van de kredietruimte pas met de begroting 2026, medio oktober/november 2025.

-Daar komt bij dat gemeente en marktpartijen gewend zijn om een anterieure overeenkomst (zoals de SOK) aan te gaan op basis van een stedenbouwkundig plan met een directe bouwtitel. Niet het Omgevingsprogramma maar pas een BOPA biedt deze directe bouwtitel. Dat zorgt voor een complexere besluitvorming voor De Nieuwe Held met meer onzekerheid. Dat maakt het lastiger dan eerder voorzien om een SOK te sluiten voor de ontwikkeling van een totaalplan met 1.850 woningen zonder directe bouwtitel. Dit laatste is wel het uitgangspunt van gemeente en de marktpartijen. Belangrijk is dan dat het stedenbouwkundig kader onderdeel van de SOK is dat ook als onderdeel van het omgevingsprogramma in de vorm van wensen en bedenkingen na de zomer aan uw raad zal worden voorgelegd.

Kader

De gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held is een van de grotere gebieden waar in belangrijke mate de woningbouwopgave gerealiseerd moet worden. De gebiedsontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de volgende gemeentelijke visies en beleidsdocumenten.

-Omgevingsvisie Levende Ruimte

-Coalitieakkoord: wat echt van waarde is

Argumenten en afwegingen

De gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held draagt in belangrijke mate bij aan het realiseren van nieuwe woningen in een mix van 30% sociaal, 20% betaalbaar en 50% vrije sector. Het uitgangspunt is een gezinswijk waarbij buitenleven in de stad een belangrijke kwaliteit is. Het is de verwachting dat 150 tot 200 woningen per jaar kunnen worden gerealiseerd. We ontwikkelen fasegewijs waardoor afhankelijk van de marktsituatie en de woonwensen kan worden bijgestuurd.

Het stedenbouwkundig kader schetst een nieuwe moderne wijk met veel ruimte voor (openbaar) groen, water (klimaatadaptief) en inclusief een nieuw voorzieningshart. Hierin koersen wij ook op een nieuwe supermarkt, ondersteunende winkels, een gezondheidscentrum en aan de noordoostzijde van het plan een nieuw sportpark.

Het college heeft gekozen voor een actieve houding in de gebiedsontwikkeling. Anders dan in de overeenkomst uit 2005 kiest het college voor een bouwclaim model waarbij de gemeente de plannen maakt en het gebied gefaseerd bouw- en woonrijp maakt. De GPCV richt zich in belangrijke mate op de realisatie van een groot deel van de te realiseren woningen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Het concept stedenbouwkundig kader is meermaals met de omgeving gedeeld. Met groepen die zich eerder hadden gemeld met zorgen over delen uit het plan (waaronder volkstuinvereniging, bewoners Eckhardtstraat, etc.) zijn

afzonderlijke gesprekken gevoerd. Daarnaast hebben wij een klankbordgroep ingesteld en hebben wij op 14 mei jl. teruggeleid aan de omgeving op welke wijze wij gehoor hebben gegeven aan eerdere opmerkingen.

Vanuit de wijken Gravenburg en De Held heeft zich eerder een werkgroep gevormd die haar ideeën over de invulling van De Nieuwe Held op papier heeft gezet. Op meerdere thema's (verkeer, wonen, leefbaarheid, voorzieningen) zijn aanbevelingen gedaan. Een groot deel van deze aanbevelingen heeft een plek gekregen in het stedenbouwkundig kader.

In het omgevingsprogramma wordt een uitgebreide toelichting opgenomen op welke wijze invulling is gegeven aan participatie.
In algemene zin is er veel draagvlak voor de plannen.

Financiële consequenties

Om de periode te overbruggen alvorens een nader besluit wordt voorgelegd in het kader van uitvoeringskrediet is naar verwachting € 1 miljoen benodigd. Deze kosten passen binnen de ministeriele regeling plankosten. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële vaste activa - Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

Dit aanvullende krediet komt dan bovenop het reeds vastgestelde krediet van in totaal € 2.570.000 waarmee het totale vastgestelde krediet uitkomt op € 3.570.000.

De voorbereidingskosten bestaan uit:

- Kosten als gevolg van onderzoek. (Onder andere onderzoek naar archeologie, geluid, geur, verkeer, bodemgesteldheid);
- Kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig kader en voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan deelplan;
- Kosten voor het opstellen van een SOK, omgevingsprogramma, MER beoordeling, vergunningenplan, etc.);
- Kosten voor het opstellen van de grondexploitatie, interne voorbereidingskosten van de projectgroep stadsontwikkeling en stadsingenieurs;

De dekking van dit voorbereidingskrediet bestaat uit toekomstige grondopbrengsten. De kosten kunnen geactiveerd worden omdat binnen 5 jaar een grondexploitatie voor dit gebied opgesteld wordt.

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2025 Aanvullend voorbereidingskrediet (x € 1000) gebiedsontwikkeling De Nieuwe Held

DIRECTIE: Stadsontwikkeling

LOOPTIJD: 2025-2026

Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
01 Economie en Ruimte	01.3 Wonen	01.3.1 Stimuleren/reguleren woningmrk	I	1.000		1000
Totaal				1000	0	1000

We verwachten dat de ontwikkeling van De Nieuwe Held door zal gaan. Het risico dat het planvormingsproces niet leidt tot een actieve grondexploitatie achten we laag. Wel bestaat het risico dat de grondexploitatie niet financieel sluitend is. Voor dit tekort dient dan een voorziening getroffen te worden.

Vorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa (BBV notitie Grondbeleid 2023). Indien in 2025 geen grondexploitatie wordt vastgesteld zal derhalve een voorziening moeten worden getroffen voor de gemaakte kosten in de jaarschijf 2020 (€ 194.000,--) vanuit het voorbereidingskrediet uit 2020 (€ 1.340.000).

Overige consequenties

Geen

Vervolg

Nadat een definitieve SOK is overeengekomen met de GPCV kan het omgevingsprogramma worden voorgelegd (in het kader van mogelijke wensen en bedenkingen) evenals de uitwerking van deelplan 1 en bijbehorende het beeldkwaliteitsplan.

Lange Termijn Agenda

Dit onderwerp is niet op de LTA van uw raad opgenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

locoburgemeester,
Mirjam Wijnja

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.