


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO D66 en VVD over
Steller versnelling nieuwbouw De Held III
Richard Cornelis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0652500695
Datum 23-11-2021

Bijlage(n) 1
Uw brief van 28-10-2021

Kenmerk 573532-2021
Uw kenmerk 

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de vragen ex art. 38 RvO van de heer T. Rustebiel van D66 en mevrouw G. de Vries van de VVD over versnelling van de nieuwbouw in De Held III. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Aanleiding tot het stellen van de vragen is de huidige crisis op de woningmarkt en de reden waarom er voor het project De Held III nog geen nieuw bestemmingsplan in procedure is. De vragen richten zich op de regelgeving en de planning.

Hieronder volgt de beantwoording van de vragen.

Beantwoording vragen

1. De fracties van D66 en VVD zien ook dat het oude bestemmingsplan niet voldoet aan de wensen van de huidige tijd. Maar waarom duurt actualisatie zo lang dat we een paar jaar verder pas over de stedenbouwkundige visie komen te spreken?

De huidige ambitie van de gemeente voor de nieuwe woonwijk De Held III wijkt substantieel af van de oorspronkelijke plannen waar het huidige bestemmingsplan op is gebaseerd. Zowel het ruimtelijk plan en kwaliteit als ook het programma. Er zijn veel zaken anders dan voorheen. We willen meer en andere typen woningen bouwen, meer volgens de principes van de omgevingsvisie met voorzieningen en meer sociale huur. Het nieuwe stedenbouwkundig plan dat nog moet worden vastgesteld is niet realiseerbaar binnen de huidige kaders van het geldende bestemmingsplan. In 2019 heeft de gemeente een nieuwe intentieovereenkomst afgesloten met de Groninger Projecten CV (Roosdom Tjhuis, Plegt Vos en Droste Bouw, kortweg de CV) om te komen tot een gezamenlijk gedragen nieuw haalbaar plan voor het plangebied De Held III. Tijdens de intentiefase hebben wij gezamenlijk een stedenbouwkundig bureau (CULD) geselecteerd om te komen tot een nieuw stedenbouwkundig hoofdkader en ontwikkelvisie. Parallel daaraan spreken wij met de

CV om te komen tot een nieuwe overeenkomst voor de gebiedsontwikkeling van De Held III. Nadat we een nieuwe overeenkomst hebben gesloten inclusief een stedenbouwkundig hoofdkader en ontwikkelvisie zullen we een procedure opstarten om te komen tot een nieuw juridisch kader.

Het proces om te komen tot een nieuw stedenbouwkundig hoofdkader neemt meer tijd in beslag dan in de oorspronkelijke planning uit 2019 was voorzien. Deels als gevolg van een langere voorbereiding om de ambitie van de gemeente in een ruimtelijk kader te vatten als ook doordat de gemeente en de CV meer tijd nodig hebben om tot nieuwe afspraken te komen. Dit heeft ook effect op het afronden van het stedenbouwkundig hoofdkader en de planning.

Wij kiezen hier voor kwaliteit en dus voor een nieuw stedenbouwkundig en juridisch kader. Dit is ook in het belang van De Held en sluit goed aan op de rest van de wijk.

2. In het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling 2021-2024 staat dat er begin 2021 een stedenbouwkundige visie zou zijn, inclusief overeenstemming met de ontwikkelaars over financiën en uit te voeren werken. Ook zou er in 2021 een eventueel nieuw bestemmingsplan opgesteld zijn. Waarom loopt het college, gezien de huidige woningnood en bereidwillige ontwikkelaars, bijna een jaar achter op de planning?

Zie antwoord op vraag 1. Het vraagt meer voorbereiding om te komen tot een goed nieuw stedenbouwkundig hoofdkader waarin alle ambities van de gemeente zijn verwerkt en het vraagt meer tijd om met de CV te komen tot hernieuwde afspraken.

3. D66 en VVD horen dat betrokken partijen graag zien dat de processen van de gemeente sneller gaan. Tegen welke problemen en beperkingen loopt de gemeente aan? Hoe beoordeelt het college de samenwerking met de ontwikkelaars?

De planontwikkeling De Held III en daarmee het afmaken van de wijk De Held heeft een lange historie. De eerste intentieovereenkomst dateert uit 2001. In 2011 is de SOK door de gemeente eenzijdig ontbonden. In 2018 zijn de verhoudingen genormaliseerd wat heeft geleid tot een nieuwe intentieovereenkomst in 2019. De historie en de wezenlijk andere ambitie van de gemeente om invulling te geven aan dit plan hebben effect op de voortgang van de samenwerking. Beide partijen hebben ongeveer 50% grondeigendom in het plangebied en het kost meer tijd om tot nieuwe samenwerking te komen. De gesprekken met de CV verlopen constructief maar gezien de grote, deels afwijkende, belangen wel trager dan oorspronkelijk gepland. De samenwerking met de marktpartijen kost tijd.

4. Is het ook mogelijk om delen van het oude bestemmingsplan uit te gaan voeren en alleen bepaalde vlekken, bijvoorbeeld met sport, sociale en winkelvoorzieningen, opnieuw te ontwerpen?

Het hernieuwde stedenbouwkundig hoofdkader welke nog moet worden afgerond en gedeeld met de belanghebbenden, de omgeving en de raad wijkt dermate af van het

oorspronkelijke plan dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat we nog uitvoering kunnen geven aan het geldende bestemmingsplan.

5. Indien niet, kunnen we dan versnellen door met een beperkt bestemmingsplan alvast te beginnen, om het later uit te breiden naar het hele gebied?

De exacte uitvoering om een nieuw juridisch kader te realiseren is nog in onderzoek. Daarbij is het uitgangspunt om zo snel mogelijk te kunnen starten met de RO procedure nadat we een nieuwe overeenkomst hebben gesloten met de CV op basis van een haalbaar plan.

6. Via welke ontwikkeling kunnen we het snelst nieuwe huizen bouwen, Suikerzijde, Meerstad of De Held?

De projecten Suikerzijde (vanaf 2023), Stadshavens (vanaf 2024) en Meerstad lopen in planontwikkeling en uitvoering voor op de ontwikkeling De Held III.

7. Ziet het college ook kansen voor versneld bouwen in De Held 3, aangezien het eigendom van de grond veelal bij ontwikkelaars ligt en er daardoor minder inzet van de gemeente in de ontwikkeling gevraagd wordt? Wat moet er nog gebeuren voor verdere versnelling in de bouw?

De grond in het plangebied is voor ongeveer de helft in eigendom van de ontwikkelaars. De andere helft is gemeentelijk eigendom. Samen maken wij een nieuw plan en maken wij afspraken over een nieuw samenwerkingsmodel. Onderdeel van het plan is een robuuste toekomstbestendige groen, water en verkeersstructuur. De gemeente speelt hierbij een belangrijke rol om haar eigen ambities waar te kunnen maken. De suggestie dat in De Held III minder inzet van de gemeente wordt gevraagd onderschrijven wij niet.

8. Krijgen raad en inwoners bij de bespreking van de mobiliteitsvisie duidelijkheid over de ontsluiting van het hele gebied? Wanneer worden deze keuzes gemaakt? Is er al overleg met bewoners van De Held, Gravenburg en Vinkhuizen over de afwikkeling van de verkeersstromen?

Onderdeel van het stedenbouwkundig hoofdkader is de verkeerafwikkeling van het gebied De Held III. Onderdeel van het plan is een nieuwe ontsluitingsroute door het gebied van het Reitdiepsplein aan de noordkant tot aan het Kliefdiep aan de zuidkant. Deze ontsluitingsroute was ook onderdeel van het oude plan. Daarbij wordt ook gekeken naar de aantakking van Gravenburg en De Held (I) op deze nieuwe ontsluitingsroute.

De gemeente spreekt periodiek met de wijkraden van Gravenburg en De Held (I) over het nieuwe plan. Tezamen hebben de wijkraden ook hun visie op het nieuwe gebied De Held III weergegeven in een visiedocument.

Met name de verkeersafwikkeling is een belangrijk aandachtspunt bij de omliggende wijken. Wij zijn voornemens om naast de wijkraden alle inwoners van de omliggende wijken zo snel mogelijk te informeren over het nieuwe plan voordat het plan wordt vastgesteld.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.