

Voorstel aan : Gemeenteraad van 21 mei 2012
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 8 mei 2012
Nummer :
Onderwerp : Herontwikkeling Nesciopark
Bijlage(n) : 1. Grondexploitatie (vertrouwelijk)
2. Concept raadsbesluit

Samenvatting : Na intensief overleg met de provincie en de gemeente Groningen zal er een uitbreiding van het transferium binnen het Nesciopark gerealiseerd worden. Dientengevolge zal het bestemmingsplan en de grondexploitatie voor het Nesciopark moeten worden aangepast.

Voorgestelde beslissing : 1. Instemmen met de aangepaste grondexploitatie.
2. Instemmen met het opstarten van de voor het transferium noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Inleiding

Wij werken reeds geruime tijd aan de realisatie van het bedrijventerrein Nesciopark. Conform de regionale afspraken hebben wij een bestemmingsplan gemaakt dat is vastgesteld op 27 juni 2005 wat de ontwikkeling van een bedrijvenpark mogelijk maakt. Ook is er inmiddels een transferium gerealiseerd.

Stedenbouwkundig Masterplan

Na vaststelling van het bestemmingsplan hebben wij samen met Hanzevast het stedenbouwkundig masterplan voor Nesciopark verder uitgewerkt. Het resultaat van deze verdere uitwerking was dat we ongeveer 44.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) konden realiseren. Dit was de onderlegger voor de overeenkomst met Hanzevast Ontwikkeling. Zoals bekend hebben wij de overeenkomst met Hanzevast medio januari 2010 ontbonden. Na ontbinding van de overeenkomst met Hanzevast Ontwikkeling hebben wij medio 2010 de regio verzocht minder intensief te mogen bouwen op Nesciopark. Een en ander geplaatst in de context van een verminderde marktsituatie en verbetering van kwaliteit. November 2010 heeft de regio ingestemd met ons verzoek tot afslanking van het programma. Aansluitend hebben we Onix architecten gevraagd het concept stedenbouwkundig masterplan aan te passen en om te vormen.

Realisatie transferium

Naast deze stap is er eveneens met de gemeente en de provincie Groningen gesproken over de uitbreiding van het transferium. Onze oorspronkelijke gedachte was het transferium tijdelijk uit te breiden. Uit nader onderzoek bleken er echter planologische belemmeringen te zijn die de realisatie van een tijdelijke voorziening in de weg stonden. Gezien het feit dat de planologische procedure voor een tijdelijk transferium evenveel tijd in beslag zou nemen als de realisatie van een permanent transferium hebben wij ons vanaf dat moment op het standpunt gesteld dat wij ons moesten richten op de eventuele aanleg van een permanent transferium. Daarnaast vonden wij het niet verstandig om een bedrag van 1 miljoen euro te investeren in een tijdelijke situatie en zou het geld beter meteen ingezet kunnen worden voor een permanente uitbreiding.

In het aangepaste stedenbouwkundige masterplan hebben wij een gebouwd transferium opgenomen voor 400 auto's. Om meerdere redenen was dit voor de gemeente Groningen geen gewenste situatie; waarbij met name de loopafstanden als bezwaarlijk werden ervaren. Vooral op verzoek van de gemeente Groningen is dan ook gekeken naar een andere oplossing voor de uitbreiding van het huidige transferium. Ook deze stap is inmiddels verder uitgewerkt.

Openstaande opties

Voor ons college waren drie opties denkbaar:

1. het stedenbouwkundige masterplan van Onix uit 2011 binnen het vastgestelde bestemmingsplan vermarkten;
2. de uitbreiding van het bestaande transferium op een deel van het huidige Nesciopark.
Met handhaving van een deel van het kantorenpark en de kavels voor wonen en werken;
3. het gehele bedrijventerrein niet in ontwikkeling nemen en de restant boekwaarde van het terrein afboeken.

We lichten deze opties in ons voorstel verder toe en stellen u voor om optie 2 verder uit te werken.

1. Het plan binnen het vastgestelde bestemmingsplan vermarkten.

Bij de stukken ligt het stedenbouwkundig masterplan van Onix uit 2011 ter inzage. Ten opzichte van het oude plan hebben er een aantal aanpassingen plaatsgevonden:

- de bebouwingsdichtheid van 44.000 BVO is verminderd naar ongeveer 25.000 BVO;
- door de onthouding van de goedkeuring aan een deel van het bestemmingsplan voor het wonen en werken is de uitgeefbare oppervlakte aangepast van 18.000 m² naar ongeveer 9.000 m².
- de verdiepte bak is uit het programma van eisen gehaald;
- het voorste deel van het park dient het parkeren op eigen terrein op te lossen;

- op het achterste deel van het park is parkeren op maaiveld opgenomen;
- er is ruimte gereserveerd voor een permanent transferium voor bijna 400 auto's;
- er is extra groen in het park gebracht.
- op het meest noordelijke deel van het park hebben we het wonen en werken deel niet aangepast.

Advies van het beeldkwaliteitsteam

Het concept stedenbouwkundig masterplan is voorgelegd aan het Beeldkwaliteitsteam. Het concept advies ligt ter inzage bij de stukken. Kort samengevat is men van mening dat er een bruikbaar en compleet document is ontstaan wat als nieuw toetsingskader kan worden gebruikt bij de verdere uitwerking. Wel zijn er nog een aantal opmerkingen die van invloed kunnen zijn op het definitieve ontwerp en waar nog verder aan gewerkt zal moeten worden. Als besloten wordt dit stedenbouwkundig plan verder uit te werken dan zullen deze opmerkingen in het definitieve masterplan moeten worden verwerkt. Wij hebben het advies bij de stukken ter inzage gelegd.

Herziene grondexploitatie

Als gevolg van de herziening van het plan moest ook de grondexploitatie worden herzien. In onze vergadering van 19 juli 2011 hebben wij deze Grex vastgesteld. Het uitgangspunt van deze exploitatie is onveranderd, een budgettair neutrale opzet. De verminderde opbrengst als gevolg van de afname van het aantal BVO's hebben we weggestreept tegen het wegvalLEN van de aanlegkosten van de verdiepte bak. Ook is de oppervlakte van het wonen en werken ten opzichte van de oude grondexploitatie teruggebracht en verwerkt in de financiële opzet.

In het oude plan waren er op twee plaatsen parkeergarages bedacht. De ene garage hebben we herbestemd als transferium (met een grondopbrengst) en het parkeren voor de bedrijven is deels opgelost op eigen terrein en deels op maaiveld. Het onderdeel werken is exploitatietechnisch gezien niet aangepast. Het landgoed Warmolts was bedacht als kantoor maar zal worden verkocht binnen het huidige bestemmingsplan en niet meer de kantoorfunctie krijgen.

De exploitatieopzet is behoudend opgezet, we willen ons niet rijk rekenen en er is voorzichtigheidshalve een lagere vierkante meter prijs opgenomen dan dat waar we het voor op de markt zetten.

Verkoop Huize Warmolts als woon- werkkavel

In het oude plan hadden we bedacht de locatie van Huize Warmolts in te zetten als landgoedkantoor. Voor het vestigen van een kantoor is het noodzakelijk een bestemmingsplan aan te passen en toestemming te vragen voor extra BVO's kantooroppervlakte. Het aanpassen van het bestemmingsplan zal de nodige tijd gaan kosten en het is zeer de vraag of we toestemming krijgen voor het vestigen van een kantoor. Op grond hiervan zullen de kavel binnen de huidige bestemming op de vrije markt aanbieden.

2. Uitbreiding van het bestaande transferium op een deel van het huidige Nesciopark.

Na onderzoek van diverse locaties, is realisatie van een uitbreiding van de P+R voorziening op het terrein van het geplande Nesciopark als beste oplossing naar voren gekomen. De uitbreiding ligt tegen de huidige locatie ten noorden van de Vondellaan. Het huidige transferium blijft ongewijzigd. Hiermee ontstaat één nieuwe totaalvoorziening en wordt optimaal gebruik gemaakt van de eerdere investeringen in infrastructuur en omgeving. Gevolg voor het Nesciopark is dat de ruimte voor kantoren en bedrijven teruggebracht wordt tot ongeveer 12.000 m² BVO. Het wonen en werken deel en de verkoop van Warmolts blijft binnen deze opzet gelijk aan optie 1.

Ontwerp

Rekening houdende met het bij het bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan voor Nesciopark is door ingenieursbureau Oranjewoud een globaal ontwerp opgesteld. Vanwege

het ruimtebeslag, de beperking van loopafstanden naar de bushalte en de mogelijkheden tot inpassing, gaat het maximale ontwerp uit van een voorziening in twee lagen van elk 500 parkeerplaatsen. De inkleding in het groen en inpassing in de omgeving zijn daarvan belangrijke uitgangspunten. Er is rekening gehouden met de benodigde infrastructuraanpassingen, maar ook ontsluiting van het overige deel van het Nesciopark. De totale P+R voorziening omvat dan straks twee terreinen, het huidige en de uitbreiding, met gezamenlijke voorzieningen zoals de bushalte/wachtruimte/etc., maar met elk een eigen in- en uitgang voor autoverkeer.

Kwaliteit

Naast eisen aan de kwaliteit van het ontwerp, stellen we ook eisen aan de kwaliteit van de P+R voorziening. Eisen op het gebied van bereikbaarheid betekenen dat de opnamesnelheid en de circulatie op de parkeervoorziening groot genoeg moet zijn, dat de toe- en afleidende infrastructuur moet worden aangepast (verbetering rotondes), bewegwijzering wordt verbeterd en dat er een vol/vrijsignalering komt. Andere eisen leiden er toe dat de bushalte verplaatst moet worden en dat een uitbreiding van de stallingcapaciteit voor fietsen nodig is. Eisen met betrekking tot sociale veiligheid, comfort, (reis)informatie etc. komen aan bod bij de verdere planuitwerking en worden ontleend aan de beleidsnota P+R van de gemeente Groningen. Het ontwerp dient nog voorgelegd te worden aan het Beeldkwaliteitsteam.

Aanleg

De oorspronkelijke gedachte was de uitbreiding van de P+R Haren te faseren. Gezien het ontbreken van de financiële middelen voor de tweede fase is besloten eerst 500 parkeerplaatsen op maaiveld, inclusief de inpassing, aanpassingen van infrastructuur, verplaatsen bushalte, voorzieningen te realiseren.

Omliggende infrastructuur

Vanwege de verwachte autonome groei van het autoverkeer, de uitbreiding van de P+R en de extra verkeersbewegingen behorende bij het overige programma op het Nesciopark, is de capaciteit van de omliggende infrastructuur straks niet meer voldoende. De twee rotondes bij A28 en Vondellaan moeten worden aangepast en ook de vormgeving van de ontsluiting van het Nesciopark/P+R op de Vondellaan moet voldoende ruim worden vormgegeven. Ook in de gefaseerde aanpak (fase 1 en programma Nesciopark) zijn aanpassingen noodzakelijk. Voor de aanpassing van de rotondes zullen wij een Wet Brede Doeluitkeringen (BDU) aanvraag indienen; het niet subsidiabele kan worden gedekt uit de post bouw- en woonrijpmaken.

Kosten van realisatie

De investeringskosten van de gehele voorziening (1000 auto's in twee bouwlagen) bedragen rond de € 18 miljoen. Gezien het feit dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de realisatie gaan we eerst 500 parkeerplaatsen op maaiveld realiseren. De kosten zijn geraamd op ongeveer € 4 miljoen inclusief de grondkosten.

Overeenstemming met de Gemeente Groningen

Met de gemeente Groningen is overeenstemming bereikt over de realisatie van het transferium. Zij zullen het project verder uitwerken conform de door ons gestelde beeldkwaliteitseisen. Met hen zullen eveneens nadere afspraken gemaakt moeten worden over het toekomstig beheer en onderhoud. Wij zullen dit in de komende periode nader uitwerken.

Gevolgen voor de grondexploitatie

Gezien het feit dat er ongeveer 12.500 m² BVO minder gerealiseerd kan worden op het Nesciopark en we een budgettair neutrale aanleg nastreven hebben we het verlies aan opbrengst en de daling van de kosten van het bouw en woonrijpmaken en de verkoop van de gronden voor het transferium verwerkt in een nieuwe grondexploitatie. Na verwerking van deze gegevens is er sprake van een budgettair neutrale grondexploitatie.

3. Het bedrijventerrein niet in ontwikkeling nemen en de restant boekwaarde afboeken

Het niet in ontwikkeling nemen van Nesciopark lijkt ons om de volgende redenen geen reële optie:

- er is nog steeds belangstelling voor zowel de kantoorlocaties als de kavels voor wonen en werken;
- de restant boekwaarde op het terrein is ultimo 2011 ongeveer € 4.000.000,-.

Keuze voorliggende opties

Als we alles in ogenschouw nemen zijn er een aantal argumenten die doorslag geven naar de keuze voor de realisatie van een transferium op Nesciopark;

- de rol van de gemeente Haren in de regio in relatie tot een bereikbare stad;
- de afnemende behoefte aan nieuwe kantorenparken;
- het kunnen blijven voorzien in de behoefte van een klein deel voor de vestiging van kantoren, de grondaanbiedingen kunnen we gestand doen;
- het kunnen ontwikkelen van het deel wonen en werken;
- de verkoop van de grond voor het transferium draagt bij tot een substantiële verlaging van de restant boekwaarde waardoor de gemeente minder risico loopt.
- het behouden van een sluitende grondexploitatie.

Overleg omwonenden

Wij hebben de plannen voor de aanleg van een transferium besproken met een vertegenwoordiging van de bewoners van de Molenbuurt besproken. Tijdens het overleg bleek dat er men de voorkeur heeft voor een transferium boven de aanleg van een bedrijvenpark op dit deel van Nesciopark. Ook heeft men gevraagd om betrokken te worden bij de verdere uitwerking en vormgeving van het transferium. Wij komen hieraan graag tegemoet.

Grondaanbiedingen

Vooruitlopend op de verdere besluitvorming hebben wij een aantal grondaanbiedingen voor het bedrijvenpark laten uitgaan. Inmiddels hebben wij een principe overeenkomst met een belegger over de realisatie van een medische voorziening in het meest noordelijke deel van Nesciopark. Naast de belangstelling voor het bedrijvenpark is er ook concrete belangstelling voor het wonen en werken deel.

Procedure

In de komende maanden zullen nog een aantal zaken verder uitgewerkt en geformaliseerd moeten worden hierbij valt te denken aan;

1. het vormgeven van het nieuwe transferium en het aanpassen van de omliggende infrastructuur;
2. het overleg met de buurt over de vormgeving van het transferium;
3. de rol van het Beeldkwaliteitsteam;
4. het opstarten van de bestemmingsplanprocedure.

Realisatie nieuwe transferium

In grote lijnen zullen we alvorens we kunnen overgaan tot de ingebruikname van het nieuwe transferium rekening moeten houden met een bestemmingsplanprocedure en realisatietermijn van ongeveer twee jaar.

Realisatie van een tijdelijk transferium

Gezien het feit dat er een dringende behoefte is aan een tijdelijke oplossing voor het parkeren hebben we onderzocht of er wellicht mogelijkheden zijn een tijdelijke oplossing te vinden voor het parkeren buiten het Nesciopark. Binnen het Nesciopark was dit immers planologisch niet mogelijk. Een mogelijke oplossing voor het parkeren zou kunnen worden gevonden op de voormalige locatie van Rijkswaterstaat aan de Meerweg. We hebben samen met

de provincie en de gemeente Groningen de gesprekken opgestart en hopen binnenkort hierover meer te kunnen aangeven.

Grondexploitatie vertrouwelijk

Het college heeft getracht op een zorgvuldige wijze balans te zoeken tussen openbaarheid en vertrouwelijkheid van gegevens. Openbaarheid vormt hierbij uiteraard het uitgangspunt, voor zover dit de economische of financiële belangen van de gemeente niet schaadt. Deze afweging brengt met zich mee dat u de grondexploitatie, conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet, onder oplegging van de geheimhoudingsplicht ter inzage wordt gelegd. Het college stelt voornamelijk, gelet op artikel 25 lid 3 Gemeentewet, de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in uw (eerstvolgende) raadsvergadering, overwegende dat het economische en financiële belangen van de gemeente bij geheimhouding groter is dan het belang bij openbaarmaking van de grondexploitatie.

Eindconclusie en voorstel

Concluderend stellen wij u voor:

1. in te stemmen met de aangepaste grondexploitatie (vertrouwelijk);
2. in te stemmen met het opstarten van de voor het transferium noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan.

Haren, 17 april 2012

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester