RAADSVOORSTEL:
2007-2008
Ons kenmerk: RO 07.1530856

Registratienummer : GR 08.1569267
Ingekomen op : 29 januari 2008

Onderwerp: Plankostenkrediet Kempkensberg/Engelse Kamp

Groningen, 29 januari 2008

Aan de raad,

Inleiding.
In onze brief van 25 mei 2007, waarin we u informeerden over de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan, hebben we aangekondigd in de tweede helft van dat jaar een kredietaanvraag te presenteren. Tot 2007 was het gebruikelijk om werkzaamheden vooruitlopend op de aanvraag van een plankostenkrediet te financieren vanuit een te openen plankostencomplex. De daadwerkelijke aanvraag van het krediet vond dan plaats op het moment dat u een eerste productresultaat kreeg voorgelegd, bijvoorbeeld in dit geval een ontwerp-bestemmingsplan. Daarvoor gelden nu andere afspraken. Hierom leggen we nu het verzoek om een krediet afzonderlijk aan u voor. Overigens hebben we het moment van het genoemde productresultaat al bijna bereikt. Het latere tijdstip is o.a. een gevolg van het feit dat we penvoerder voor het Rijk zijn bij de verstrekking van externe opdrachten die voor onze gezamenlijke rekening zijn. Een actualisatie van de onderlinge verrekeningen heeft de afgelopen periode plaatsgevonden. Ook zijn nog aanvullende onderzoeken verricht. Daarbij komt dat het beroep van het Rijk op onze capaciteits-inzet bij de innovatieve aanbestedingsprocedure (PPS) vooraf moeilijk te schatten viel. Deze betrokkenheid heeft geleid tot veel extra overleg met en vragen vanuit de deel-nemende consortia over de bouwplanbeoordeling in samenhang met het door hen ontwikkelde ontwerp. Daarnaast omvatten de werkzaamheden ook de actualisatie van het bestemmingsplan voor de Van Mesdagkliniek en de begeleiding van de bouwplanontwikkeling daar.

Korte historie.
De plannen voor herontwikkeling van de rijkskantoren op de Kempkens-berg/Engelse Kamp stammen uit eind jaren negentig. Het werd toen duidelijk dat de huidige vier torens niet meer voldeden. Vanwege de bouwmethode hebben de torens een inefficiënte plattegrond, die niet vrij indeelbaar is en relatief veel verkeersruimte (lift, trap, gang e.a.) heeft. Dit was reden voor de Rijksgebouwendienst om de mogelijkheden voor herontwikkeling te onderzoeken. Vanaf 2001 zijn in diverse studies de mogelijkheden voor herontwikkeling van de huidige locatie of ontwikkeling op andere plekken in de stad onderzocht. Dat gebeurde op basis van de volgende, door

Informatie Beheer Groep (IB-Groep) en Belastingdienst (BD) geformuleerde eisen:

- voldoende oppervlak voor herhuisvesting IB-Groep en concentratie van alle BD-functies die verspreid over Groningen en de regio gehuisvest zijn: 47.000 m2. Daarnaast nog minimaal 30.000 m2 extra kantoorfuncties;
- efficiëntere gebouwen: tenminste 2.200 m2 vloer per laag, flexibel in te delen;
- twee herkenbare onderdelen, IB-Groep en BD.

In de onderzoeken zijn diverse alternatieve locaties in Groningen bekeken en is voor de Kempkensberg/Engelse Kamp zowel hergebruik van de torens als nieuwbouw onder de loep genomen. De locatie Kempkensberg bleek uiteindelijk de enige aanvaardbare en reële mogelijkheid als vestigingsplaats voor de nieuwe huisvesting van beide diensten. Op basis van deze conclusie is het stedenbouwkundig concept opgesteld. Over de inhoud van dit concept hebben wij u geïnformeerd. Belangrijke punten voor de gemeente waren hierbij:

- Kempkensberg/Engelse Kamp als volwaardig onderdeel van de stad: multifunctionele ontwikkeling inclusief wonen en groen;
- minimale verkeersoverlast: ondergronds parkeren, zo direct mogelijk aangesloten op de ring;
- versterken ecologische relatie Helperzoom – Sterrebos;
- toevoegen nieuw(e) park of "tuin" om Sterrebos van gebruiksdruk te ontlasten.

Het fundamentele belang van deze ontwikkeling betreft uiteraard het behoud en de verdere uitbouw van de werkgelegenheid van de rijksdiensten. Vasthouden van het momentum dat is ontstaan door het beschikbaar komen van budget voor de nieuwbouw van de IBG en deels in samenhang daarmee het besluit van de minister om de CFI naar Groningen te verplaatsen, veronderstelt dat het traject tot realisatie vlot wordt doorlopen.

Vanwege de tijdsdruk die dit legt op het traject, heeft de RGD besloten om parallel aan de bestemmingsplanvoorbereiding het aanbestedingstraject te starten. Deze procedure zal begin 2008 worden afgerond. De omzetting van een monofunctioneel gebied naar een veelkleurig onderdeel van het stedelijke gebied is een operatie die nauwe samenwerking vereist tussen het Rijk en de gemeente. Vanwege ieders specifieke kwaliteiten, vanwege de "benefits" voor iedere partij, en vanwege het delen van de risico's, is begin 2006 een concept-samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgesteld. Van gemeentewege is met de inhoud hiervan ingestemd. Ons college heeft zich daarbij ten doel gesteld het gemeentelijke aandeel in het financiële tekort van de gezamenlijke grondexploitatie weg te werken.
Hierna gaan we kort in op de stand van zaken op dit moment.

Bestemmingsplan.
Het voorontwerpbestemmingsplan is door ons in de inspraak gebracht. Ook is het plan door ons voorgelegd aan diverse andere (overheids-)instanties voor commentaar en instemming. De inhoud en verdere uitwerking zijn door ons ook besproken in de klankbordgroep. Hieraan wordt deelgenomen door bewoners uit de omliggende woongebieden, een vertegenwoordiging van het Wijkcomité Helpman, de bewoners-

organisatie Herepoortbuurt en de Milieufederatie. Daarnaast heeft direct bilateraal overleg plaatsgevonden in voorkomende gevallen. Naast de samenwerking met het Rijk over de kantoorontwikkeling op de Kempkensberg heeft ook overleg plaatsgevonden met de leiding van de Van Mesdagkliniek over de op handen zijnde uitbreiding. Ook deze ontwikkeling maakt deel uit van het plangebied. Voor een breder publiek is onze communicatie opgezet in een website, www.ppskempkensberg.nl, samen met de Rgd.
In hoofdzaak richten de commentaren op het plan zich op de veronderstelde gevolgen voor de ecologische waarden van het Sterrebos, vooral vanwege de situering en hoogte van de kantoorontwikkeling. Met het oog hierop hebben we nader en verdiepend onderzoek verricht. Mede op basis hiervan is door ons een ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan voor het Sterrebos ontwikkeld.

Beheerplan.
Door middel van aanvullend onderzoek hebben we de bestaande kwaliteit van het Sterrebos beter in beeld gekregen, zodat vooraf gerichte maatregelen genomen kunnen worden om de kwaliteit van het bos met adequate maatregelen te versterken.
De resultaten van de aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren (vleermuizen) geven aan dat het bos een hoge ecologische waarde heeft. Deze waarde bestaat uit een grotendeels stabiel en vitaal bos met een totaal van 75 plantensoorten, onder andere kenmerkende zeer oude wintereiken en een rijke stinzenflora. Het broedvogelonderzoek geeft een totaal van 25 soorten aan. Het zoogdieronderzoek heeft zich vooral op vleermuizen geconcentreerd. Het oude bos is voor deze groep dieren van groot belang.
In mei 2007 is daarnaast een onderzoek gestart naar de grondwatersituatie in het Sterrebos. Met name de oudere bomen zijn kwetsbaar voor grotere wijzigingen in het grondwaterregiem. Met behulp van peilbuizen en filters worden de waterstanden in het gebied maandelijks gemonitord.

De maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten van het Sterrebos zijn vervolgens opgenomen in een nieuw beheerplan. Hierin spelen naast ecologische, ook de recreatieve en cultuurhistorische aspecten van het bos een rol. Het concept-beheerplan is niet alleen gebaseerd op het handhaven en ontwikkelen van bovengenoemde waarden, maar vooral ook op het opvangen van de (mogelijke) gevolgen van diverse ontwikkelingen rondom het bos, zoals de bebouwing van de Kempkensberg en Engelse Kamp en de toekomstige intensivering van de Zuidelijke Ringweg. Het plan is besproken met de klankbordgroep en het praktijkoverleg, waarin natuurorganisaties vertegenwoordigd zijn.
De speerpunten in dit plan zijn een versterking van de groenstructuur door een meer evenwichtige opbouw van het bos en de realisering van een extra bescherming in de vorm van een te ontwikkelen mantelzone aan de oostkant als buffer naar het bos ten opzichte van de bouwontwikkeling. Met een intensivering van het ecologische beheer en een regelmatige controle op de stabiliteit en de onderhoudstoestand van de oude bomen willen we de bestaande en toe te voegen kwaliteiten voor de langere termijn veilig stellen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de ecologische relaties met de omgeving door middel van faunapassages.

Wij willen u dit concept-beheerplan aanbieden samen met ons voorstel voor het

ontwerp-bestemmingsplan.

Grondexploitatie.
Zoals we u hebben gemeld in onze brief van 25 mei 2007, hebben onze inspanningen om het tekort op het gemeentelijke aandeel in de grondexploitatie weg te werken via planoptimalisaties - vanwege het aspect externe veiligheid - niet het gewenste resultaat opgeleverd. Uit aanvullende informatie over de transporten per spoor bleek immers, dat vanwege cumulatieve effecten door de planvorming in het Europapark (complex Frontier, ontwikkelingen op de stationslocatie) er geen ruimte is voor verdere verhoging van het groepsrisico in de vorm van toevoegen van woonfuncties binnen het risicogebied van de spoorlijn. Althans niet met de huidige inzichten en beleidskaders. We hebben ons daarom vervolgens gericht op externe en interne financierings-bronnen, waaronder subsidies, om zo het door ons becijferde tekort van 3,65 mln. euro af te dekken. Ook zijn we met de Rijksgebouwendienst in overleg getreden om te bezien of er binnen de cijferopstelling van de gezamenlijke grondexploitatie nog mogelijkheden zijn. Deze zoekrichtingen zijn naar onze mening kansrijk. We zullen u bij de aanbieding van het ontwerp-bestemmingsplan een grondexploitatie voorleggen als basis voor verdere besluitvorming en uitwerking van de diverse planonderdelen.

Samenwerking.
Op 13 december jl. vond wederom een bestuurlijk overleg plaats met het Rijk, te weten de Rijksgebouwendienst en de Dienst der Domeinen. Dit overleg heeft tot doel elkaar over en weer te informeren over de voortgang van ieders aandeel in het traject van herontwikkeling en over eventuele knelpunten daarin. In dat verband hebben we ook aangegeven dat we elkaar ondersteunen bij het verder verkennen van de zoekrichtingen voor het vinden van aanvullende dekkingsmiddelen.
Wij werken tot dusver samen met het Rijk op basis van een set van afspraken die zijn vastgelegd in een concept van een samenwerkingsovereenkomst. Wij hebben de formele ondertekening tot dusver aangehouden tot het moment, dat er naar ons inzicht voldoende zicht is op een sluitende exploitatie. Zoals we hiervoor hebben aangegeven, is dat moment wat ons college betreft inmiddels bereikt. We hebben in dit overleg afgesproken om op 1 april tot ondertekening over te gaan, uiteraard nadat uw raad hiermee heeft ingestemd. De samenwerkingsovereenkomst zal worden geactualiseerd en tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan aan u worden voorgelegd.

Planning.
Wij richten ons op behandeling van het ontwerp-bestemmingsplan in uw commissie Ruimte en Wonen van 5 maart a.s. en vervolgens in de raadsvergadering van 26 maart. Wij willen hier niet volstaan met een informatiemoment, maar zullen u de vraag voorleggen of u in kan stemmen met het voorliggende plan en de daaraan verbonden voorwaarden. De formele vaststelling van het plan vindt dan plaats in september/oktober.
Het aanbestedingstraject van de Rijksgebouwendienst leidt 13 februari tot een keuze voor het uiteindelijke ontwerp. In de week daarop worden de consortia geïnformeerd. Uw raadscommissie wordt op 21 februari uitgenodigd om in kennis te worden gesteld van de keuze. Begin maart wordt de keuze dan publiek gemaakt.

Plankosten.

Voor onze inzet in deze samenwerking is een plankostencomplex geopend. Onderdeel van de werkzaamheden was een uitgebreid onderzoekspakket onder de noemer "integrale gebiedstoets" waarin alle mogelijke effecten van de herontwikkeling aan de orde zijn gekomen.
Binnen de verschillende deelexploitaties die we in het project kennen, is 20% geraamd voor de kosten van bouw- en woonrijp maken.

In tabel 1 staat per deelgebied vermeld wat het aandeel plankosten (nominaal) is:

Tabel 1

Deelgebied	Plankosten
1B, woongebouw Kempkensberg	€ 189.849
II, Engelse Kamp	€ 616.457
III, Balkgat	€ 157.729
IV, Hoek Helperzoom	€ 37.110
V, infrastructureel	€ 300.199
Totaal	€ 1.301.344

In totaliteit is er binnen de totale ontwikkeling circa € 1,3 miljoen aan plankosten te verwachten. Inmiddels is er op peildatum 01-10-2007 een bedrag van € 767.000,-- geboekt, een belangrijk deel daarvan in 2006 en voorgaande jaren. Binnen deze geboekte plankosten dient overigens nog een bedrag verrekend te worden met de RGD. Er is een aantal gezamenlijke kosten die voorgefinancierd is door de gemeente Groningen en andersom. Het resultaat daarvan is dat er nog circa € 63.000,-- wordt doorbelast aan de RGD.

Het budget van € 1,3 mln. omvat tevens de plankosten voor de woongebieden. Het accent heeft tot dusver vooral gelegen op het bestemmingsplan en de ontwikkeling van de kantoorgebouwen en de stadstuin met het daaraan gekoppelde onderzoek naar de effecten en toe te passen maatregelen. Vanwege de innovatieve aanbestedingsprocedure van de RGD is veel energie gestoken in de bouwplanbegeleiding van de afzonderlijke consortia.

Voorbereidingskosten wegen/windsingel.
In onze brief van 2007 hebben we u over de uitvoering het volgende gemeld:

"Een belangrijk punt voor de totale herontwikkeling is de aanleg van de dubbele ontsluiting van de Hereweg. De voorbereiding en aanbesteding zullen dit jaar plaats moeten vinden om vóór de start van de bouw gereed te zijn. Dit met het oog op de afwikkeling van het bouwverkeer, dat anders door de wijk zal moeten, wat niet aanvaardbaar is. Voor de aanleg is geen bestemmingsplanprocedure nodig. Wel zal vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan uw raad gevraagd worden om een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Overleg met Rijkswaterstaat als eigenaar van de ringweg is al gestart."

Daarnaast is het ook van belang dat tijdig wordt gestart met de aanleg van de windsingel en met name de mantelvegetatie in het bestaande bos.

Voor de daadwerkelijke aanleg van deze onderdelen zullen we u bij het ontwerp-bestemmingsplan verzoeken om een uitvoeringskrediet. Voor het voorbereiden van die werken (aanbestedingsstukken) verzoeken we u nu al een krediet van € 90.000,--ter beschikking te stellen.

Begrotingswijziging.
Het voorgaande leidt tot het volgende voorstel voor een begrotingswijziging:

	Begrotingswijziging 2008						
	Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
	Raadsvoorstel	Plankostenkrediet Kempkensberg / Engelse Kamp					
	Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
	Soort wijziging	Investering					
	Financiële begrotingswijziging	**Lasten**	**Baten**	**Saldo**	**Dotatie -Reserve**	**Onttrekking + Reserve**	**Saldo**
7.07	Bedrijventerreinen / Kantoren	1.300.000	1.300.000	-			-
7.07	Bedrijventerreinen / Kantoren	90.000	90.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**1.390.000**	**1.390.000**	**-**			**-**

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

I. de raming van de plankosten Kempkensberg/Engelse Kamp vast te stellen;
II. een plankostenkrediet beschikbaar te stellen van € 1.300.000,-- met als dekking de te verwachten grondopbrengsten in de exploitatie;
III. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 90.000,-- ten behoeve van de gedeeltelijke aanleg van de mantelvegetatie en de herinrichting van de aansluiting Kempkensberg/Hereweg met als dekking de verwachte grondopbrengsten in de exploitatie;
IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester, De secretaris,

Jacq. Wallage. H.P. Bakker.