

Raadsvoorstel



Onderwerp **Bouwenvelop Alo-locatie**

Registratienr. 7131387

Steller/telnr.

J. Wilke / 06 53722855 Bijlagen -

Classificatie

Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie

R&W

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de stand van zaken project woningbouwlocatie Alo-locatie en van het verkeersonderzoek omgeving Alo-terrein;
- II. voor de verdere planuitvoering een plankostenkrediet ter beschikking te stellen van totaal € 415.000,-- Alo-locatie. € 130.000,-- hiervan is ten laste van de intensiveringsmiddelen Wonen 2017-2018 gebracht. De totale kosten moeten worden gedekt uit de nog op te stellen grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- IV. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- V. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

In het Meerjarenprogramma Wonen (2016) is opgenomen dat de Alo-locatie een kansrijke woningbouwlocatie kan zijn. In februari dit jaar is de projectofferte Ontwikkeling Alo-locatie door uw raad besproken. U heeft daarbij aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling in het gebied. Dit voorstel geeft inzicht in de uitgangspunten voor de ontwikkeling en de verdere stand van zaken als opmaat naar de aanbesteding. Daarnaast vragen wij, om verder te kunnen met de uitwerking van het project, een voorbereidingskrediet aan.

Als de aanbesteding is gegund, werkt de winnaar de bouwenvelop uit naar een bouwplan. Gelijk op wordt dan het nieuwe bestemmingsplan Alo-locatie opgesteld.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

De Alo-locatie aan de Van Swietenlaan, op de hoek met Laan Corpus den Hoorn, is een aantal jaren gebruikt door de Academie Lichamelijke Opvoeding. De gronden van het gebied zijn sinds 2008 eigendom van de gemeente Groningen. Het is een aantrekkelijke locatie om woningen te bouwen. Het woongebied is interessant voor mensen die enerzijds in de stad willen wonen en anderzijds gebruik willen maken van het groen en de weidsheid van het Ommeland. Het is wenselijk om, aansluitend bij de doelgroep, deze locatie een sterk eigentijdse, hoogwaardige uitstraling te geven, waarbij de beeldkwaliteit waar mogelijk aansluiting zoekt bij de 'health and healing' aspecten van de omgeving.

De Alo-gebouwen zijn sinds 2008 tijdelijk verhuurd aan onder andere scholen en organisaties. Inmiddels zijn de huurovereenkomsten met alle huurders beëindigd dan wel omgezet in een bruikleen-overeenkomst. De kavel is vanaf 1 september 2019 vrij van gebruikers. Wij starten dan met de asbestsanering en sloop van de gebouwen op de locatie.

In februari jl. heeft u in uw commissie Ruimte en Wonen de projectofferte Alo-locatie besproken. U heeft daarbij opgemerkt dat de verkeerssituatie ter plekke niet optimaal is. In de projectofferte is aangegeven dat de ontwikkeling tot stand moet komen op basis van een zogenaamde bouwenvelop. Deze bouwenvelop bevat alle door ons gewenste dan wel geëiste onderdelen van de ontwikkeling (van voorbereiding, via ontwerp via bouwrijp maken tot aan onderhoud) en vormt de basis voor de aanbesteding.

Bij de start van de aanbesteding moet er zekerheid zijn over de financiering, de concrete uitvoering van de ontsluiting van het gebied en de verkeersoplossing. Wij hebben inmiddels een verkeersonderzoek in de omgeving uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er goede optimalisaties mogelijk zijn, die op hoofdlijnen zijn uitgewerkt. De nadere uitwerking omvat een verkeerstechnisch ontwerp, inclusief een daarbij behorende kostenraming.

In dit voorstel informeren wij u over de huidige stand van zaken. De concept-bouwenvelop is opgesteld en het verkeersonderzoek is uitgevoerd. In de tweede fase van de planontwikkeling moeten nog een aantal zaken nader worden uitgewerkt. Deze zaken worden hieronder kort beschreven.

Kader

In december 2016 heeft uw raad het Meerjarenprogramma (verder MJP) Wonen 2017-2020 vastgesteld. In het MJP Wonen is opgenomen dat we in 2017 willen starten met de ontwikkeling van de Alo-locatie. In februari jl. heeft uw raad de projectofferte Alo-locatie besproken. Uit de bespreking bleek een groot draagvlak voor deze woningbouwontwikkeling.

In april 2018 heeft uw raad de Parkeervisie 2018-2025 vastgesteld. In deze visie worden nieuwe uitgangspunten met betrekking tot parkeren in Groningen benoemd. De bijbehorende Parkeernormennota wordt nog aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Vooralsnog geldt de 'oude' parkeernormennota. Wel wordt verkend welke invloed de nieuwe parkeervisie heeft op de bouwenvelop.

In de nota grondkostenbeleid (2017) zijn de voorwaarden voor activering van voorbereidingskosten opgenomen.

Stand van zaken

Bouwenvelop

Het verdient de voorkeur het programma, opbrengsten en resultaat op deze locatie te maximaliseren. Vanuit de stedenbouwkundige analyse verwachten wij tussen de 40.000m² en 50.000m² bebouwing te kunnen realiseren. In de bouwenvelop wordt ruimte geboden voor minstens 300 woningen.

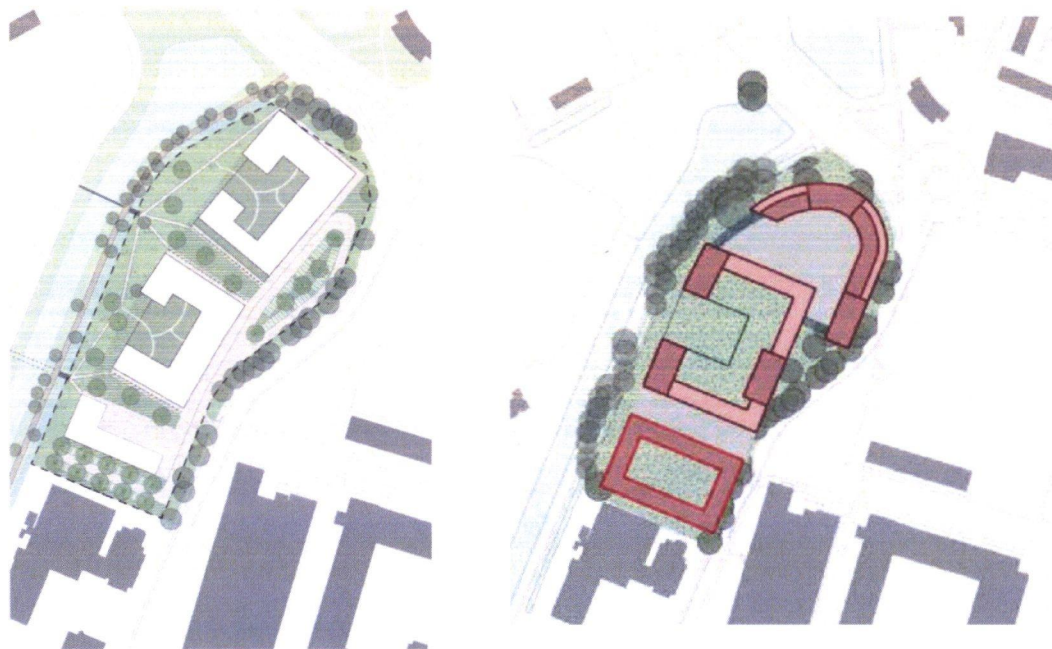
Bij de behandeling van de projectofferte heeft uw raad aangegeven uit te gaan van minimaal 20% woningen in de sociale huur, 20% in de middenhuur, een aantal grondgebonden woningen en bij voorkeur ook woningen in het goedkope koopsegment.

In het te ontwikkelen gebied moet een stedelijk milieu worden gecreëerd met een gemengd woonmilieu en aanvullend programma. Het aanvullende programma in de plint (gedacht wordt aan bedrijven/initiatieven in de medische dan wel zorghoek), ten behoeve van de aansluiting bij het stedelijk gebied, is zowel wenselijk als noodzakelijk. De bouwvelop gaat uit van gebouwen met een grote differentiatie in bouwhoogte, typologie en grootte van woningen.

Bij de stadsentree Laan Corpus den Hoorn, op de kop van de Alo-locatie past een bijzonder programma. Er is aangegeven dat op hier een hoogteaccent met een maximale hoogte van 65 meter en minimaal 39 meter kan worden ontwikkeld. Andere bebouwing wordt gezet op 12 tot 34 meter, wat neerkomt op 4-10 bouwlagen. Een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) moet uitwijzen of deze hoogte mogelijk is.

In de bouwvelop zijn ook op andere gebieden uitgangspunten opgenomen. Zo is aangegeven dat de ontwikkeling van de locatie moet bijdragen aan de (Healthy Ageing)-ambities van de stad. Verder is aangegeven dat auto-, fiets- en voetgangersverbindingen nodig zijn om de locatie en het gehele gebied beter te laten functioneren als aantrekkelijk stedelijke gebied. Vanuit ecologie en recreatie vinden wij het belangrijk om de kwaliteit van het aanwezige groen ruimtelijk, visueel en fysiek te verbinden op de locatie maar ook met de omgeving. Het behoud en versterking van de bestaande boom- en ecologische structuren is eveneens een uitgangspunt.

Uiteraard zijn ook uitgangspunten wat betreft milieutechnische, duurzaamheidsaspecten opgenomen. De uitgangspunten voor parkeren zijn hieronder, bij het kopje parkeren, benoemd.



Wij tonen u een beginschets en een meer uitgewerkte schets. De eerste (linker afbeelding) gaat uit van maximaal 40.000 m² bouwoppervlak. We zien ook mogelijkheden om 50.000 m² te realiseren. Van beide mogelijkheden zijn schetsen gemaakt.

Het uiteindelijke programma wordt onderdeel van de uitraag. Als de marktpartijen binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de bouwvelop meer woningen kunnen ontwikkelen, is dat mogelijk. De minimale percentages sociale- en middenhuur worden hier uiteraard in meegenomen.

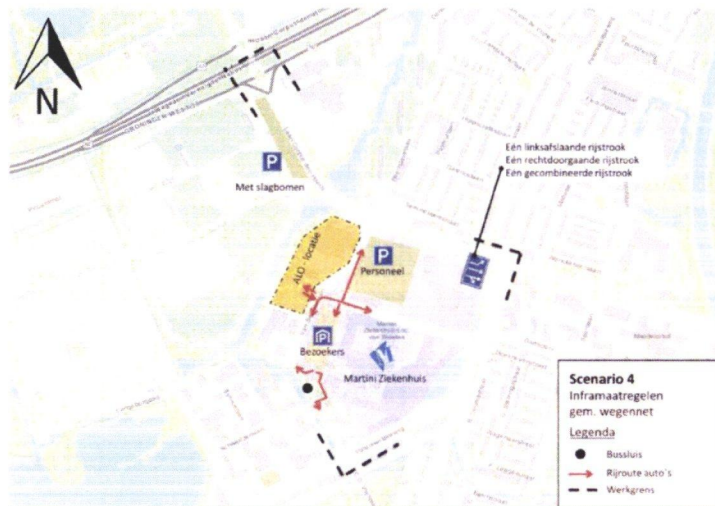
Vervolgstappen

In de komende tijd wordt de bouwvelop verder uitgewerkt. Hierbij worden verschillende scenario's opgesteld waarbij de verschillende uitgangspunten (o.a. typologieën, aantal m² bebouwingsoppervlak, groen- parkeer- en verkeersaspecten) als variabelen worden ingebracht en de financiële gevolgen belicht.

Verkeerssituatie omgeving Alo-locatie

In het verkeersonderzoek zijn, van verschillende verkeerskundige oplossingen, steeds twee scenario's doorgerekend, nl. de situatie 2030 met en zonder de ontwikkeling van het Alo-terrein. Duidelijk is dat, indien er geen aanvullende maatregelen worden genomen, de doorstroming behoorlijk verslechterd op het huidige netwerk. Met name de situatie rondom de rotonde Wichmanstraat en de afwikkeling van de Alo-locatie zorgen voor stagnatie.

Onderstaande afbeelding verbeeldt dit hieronder beschreven scenario:



Door bij de parkeergarage van het Martini Ziekenhuis (MZH) een tweede uitgang richting de Boerhaaverotonde te maken, wordt het verkeer naar twee zijden verdeeld. Het ontlast de rotonde Wichmanstraat. Als deze maatregel in de huidige verkeerssituatie wordt ingepast dan belast het wél het kruispunt van Swietenlaan, bij de entree naar de parkeergarage. Voor zowel de bus als de ingaande stroom naar de parkeergarage zou dit forse hinder opleveren. Echter, als op de Van Swietenlaan, ter hoogte van de ingang van de huidige parkeergarage en van Swietenlaan, een zgn. bajonet aan wordt gelegd, dan verbetert de doorstroming. Door deze aanpassing worden verkeerstromen uit elkaar gehaald waardoor het kruispunt 'eenvoudiger' wordt en het netwerk robuuster. Bezoekers kunnen, met deze aanpassing, in een rechte lijn naar de parkeergarage rijden en hoeven geen links afslaan. De busbeweging van de 'Martini Boulevard', linksaf naar de Van Swietenlaan is, in de voorrang, nu in een vloeiende beweging mogelijk. De korte invoeger vanaf de Boerhaaverotonde wordt hiermee doorgetrokken waardoor er meer ruimte ontstaat voor 'weven' van autostromen. Ook de fietsinfrastructuur wordt vrijliggend gemaakt, conform duurzaam veilig is dit passend bij een gebiedsontsluitingsweg.

Het in het verkeersonderzoek beschreven voorstel geeft een verkeerskundig goede en robuuste oplossing, die de Alo ontsluit, de tweede uitgang MZH mogelijk maakt, de doorstroming in het hele gebied en de toegang naar de garage verbetert, de bus een goede doorstroming blijft geven en verkeersveilig is.

Vervolgstappen

In de verdere uitwerking van de ontsluiting Alo-locatie willen we dit voorstel als uitgangspunt meenemen. Op welke wijze de ontsluiting exact wordt vormgegeven, is onderwerp van nader onderzoek.

Aanbesteden

Zoals in de projectofferte al aangegeven, is het de bedoeling de gronden en ontwikkeling van de Alo-locatie via een aanbesteding in de markt te zetten.

De komende maanden wordt de aanbesteding verder voorbereid.

Parkeren en recente ontwikkelingen

Ontwikkelingen

De ontwikkelingen op de Alo-locatie leiden tot een parkeerbehoefte op eigen terrein. Daarnaast is het inmiddels bekend dat in de directe omgeving van de Alo-locatie verschillende ontwikkelingen (gaan) spelen. Het naastgelegen bedrijf, Johnson&Johnson wil de komende jaren sterk uitbreiden en heeft hiervoor grond en parkeerruimte nodig. Het MZH heeft aangegeven een groei te voorzien van 6% per jaar. Daarnaast hebben ook Certe en PRA aangegeven te willen uitbreiden. Uitbreidingen hebben veelal invloed op de vraag naar parkeerplaatsen. Een korte inventarisatie naar de noodzaak om het parkeren gebiedsgericht aan te pakken is van belang. Echter, deze inventarisatie is geen onderdeel van het project Alo-locatie en wordt separaat onderzocht.

Nieuwe Parkeervisie 2018-2025

In april 2018 heeft uw raad de Parkeervisie 2018-2025 vastgesteld. In deze visie worden nieuwe uitgangspunten met betrekking tot parkeren in Groningen benoemd. De bijbehorende Parkeernormennota wordt nog aan uw raad ter vaststelling voorgelegd.

Conclusie

De Alo-locatie krijgt geen rol in het oplossen van de parkeerbehoefte in de directe omgeving. Het uitwerken van de parkeeroplossing wordt onderdeel van de uitvraag (en gunningscriteria) Alo-locatie. De markt wordt daarmee uitgedaagd om met een goede parkeeroplossing te komen.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

We zijn sinds september 2018 in overleg met de omgeving om onze bouwvelop te bespreken. De verkeersonderzoeken (inclusief doorrekening van de verschillende oplossingen) zijn onlangs afgerond. Deze informatie is van groot belang om een inhoudelijk vervolgesprek met de omgeving te kunnen voeren.

Financiële consequenties

Vorbereidingskrediet

Voor de planontwikkeling tot dusver is reeds € 130.000,- aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn gedekt uit de intensiveringsmiddelen 2017-2018 (collegebesluit projectofferte Alo-locatie van 19 december 2017 nr. 6648462). Om de ontwikkeling Alo-locatie in de komende periode verder uit te werken, is naar verwachting € 285.000,- benodigd. De omvang van deze kosten is gebaseerd op onze inschatting van nog te verrichten werkzaamheden in de komende tijd. Deze kosten passen binnen de door het Besluit ruimtelijk ordening gestelde kaders. De totale verwachte omvang van de ontwikkelingskosten bedraagt naar verwachting € 415.000,- tot vaststelling van de grondexploitatie. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële vaste activa – Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

De hierboven genoemde ontwikkelingskosten maken onderdeel uit van een nog vast te stellen grondexploitatie Alo-locatie. De grondexploitatie wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan ter besluitvorming voorgelegd. In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten opgenomen die samenhangen, dan wel voortvloeien uit de transformatie van de Alo-locatie, inclusief de boekwaarde van de gronden. De totale omvang van de kosten wordt momenteel ingeschat op circa 14 tot 17 miljoen euro. Momenteel worden verschillende scenario's voor de invulling van de locatie opgesteld. De opbrengsten hangen af van de keuzen ten aanzien van o.a. typologieën, te ontwikkelen m2 bebouwing en groen- en verkeersaspecten. Wij streven hierbij, rekening houdend met de verschillende uitgangspunten, naar maximalisatie van de grondopbrengsten. Naar verwachting leidt dit tot een negatief resultaat, dit wordt m.n. beïnvloedt door de hoge verwervingsom. In dat geval zal het onrendabele deel van de ontwikkeling worden gedekt uit de reeds getroffen voorziening op de verwervingsom van de Alo-locatie. Hierdoor is sprake van een tentatief sluitende grondexploitatie.

Een tentatieve grondexploitatie is gebaseerd op normatieve getallen en is een financiële vertaling van de huidige inzichten. In de komende periode zal op basis van de uitwerking meer inzicht verkregen worden in de kosten en opbrengsten van de transformatie van de Alo-locatie. Onzekerheden die van invloed zijn op de omvang van de ontwikkelingskosten en grondexploitatie zijn, onder meer, de te bouwen aantal m2, de fasering, omvang van de nog te treffen verkeersmaatregelen, aanpassing als gevolg van wensen uit de

omgeving, kostenontwikkeling. Mocht uiteindelijk het planvormingsproces niet leiden tot een grondexploitatie die binnen vijf jaar vastgesteld kan worden, dan moeten wij op basis van de Notitie Grondexploitaties 2016 de reeds gemaakte plankosten afboeken.

Wij verwachten dat de ontwikkeling van de Alo-locatie doorgaat. Wij schatten het risico dat het planvormingsproces niet leidt tot een grondexploitatie binnen vijf jaar laag in.

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Wij informeren u nu over de huidige stand van zaken en verzoeken u om een plankostenkrediet beschikbaar te stellen.

Wij zullen u opnieuw informeren zodra de vraagpunten uit deze notitie zijn beantwoord en de hieruit voortvloeiende aanbestedingsstukken voor publicatie gereed zijn.

Als de aanbesteding is gegund, werkt de winnaar de bouwenvelop uit naar een bouwplan. Gelijk op wordt dan het nieuwe bestemmingsplan Alo-locatie opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan dat de uitvoering van het bouwplan mogelijk maakt, wordt u ter vaststelling aangeboden.

Bij alle huurders van de huidige Alo-locatie (Corpushuis) is de huur uiterlijk per 1 januari 2019 beëindigd. Aansluitend kunnen de gebruikers van het Corpushuis een gebruiksovereenkomst tekenen waardoor ze nog tot 1 september 2019 gebruik kunnen blijven maken van de voorziening. Vanaf 1 september 2019 starten dan de sloop- en saneringswerkzaamheden van de gebouwen/voorzieningen op de Alo-locatie.

Wij verwachten medio 2020 te kunnen starten met de woningbouw op de Alo-locatie.

Begrotingswijziging Investerings 2018							
Bouwenvelop Alo locatie							
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling						
Titel Raads- / Collegevoorstel	Bouwenvelop Alo locatie						
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad						
Incidenteel Structureel	I						
Looptijd	2018-2019						
Soort wijziging	Investering						
Financiële begrotingswijziging							<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	285		285	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				285	0	285	
Begrotingswijziging Investerings 2018							
Bouwenvelop Alo locatie							
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling						
Titel Raads- / Collegevoorstel	Bouwenvelop Alo locatie						
Besluitvorming (orgaan + datum)	College						
Incidenteel Structureel	I						
Looptijd	2018-2019						
Soort wijziging	Investering						
Financiële begrotingswijziging							<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren	
08. Wonen	08.7 Overig wonen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	285		285	
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				285	0	285	

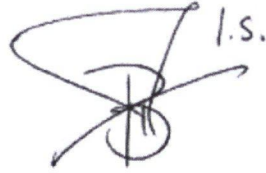
Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

de loco-burgemeester,
Ton Schroor

A handwritten signature in black ink, featuring a large loop at the top and a vertical line through the center. The initials 'I.S.' are written in the upper right corner of the signature.

de loco-secretaris,
Bert Popken