



Onderwerp Grondexploitatie Hart van Ten Boer
Steller/telnr. Rens Riechelma/ 0627004859 Bijlagen 4 **Geheimhouding bijlage C en D**

Registratienummer 333937-2022
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Jongman
Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Q3
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de geheimhouding op bijlagen C en D op grond van artikel 25 Gemeentewet o.b.v. artikel 5.1, lid 2 sub b Woo te bekrachtigen;
- II. kennis te nemen van het verslag van het participatietraject voor het stedenbouwkundig ontwerp voor de Ommelanderstraat/Blinkerdlaan (bijlage A);
- III. kennis te nemen van het 'Stedenbouwkundig ontwerp inrichting openbare ruimte Ommelanderstraat/Blinkerdlaan Ten Boer' (bijlage B);
- IV. kennis te nemen van de memo 'Stand van Zaken kredieten en planontwikkeling Hart van Ten Boer eo' (bijlage C);
- V. de 'Grondexploitatie Hart van Ten Boer 2022' (bijlage D) vast te stellen en de totale kosten te bepalen op €8.163.028,- (eindwaarde, 31-12-2027);
- VI. de kosten te dekken uit de middelen zoals aangegeven in de grondexploitatie (bijlage D):
 - a. de daarvoor bestemde NPG-middelen zoals aangevraagd in 2019 en aanvullende NPG-middelen;
 - b. de beschikbare inpassingskosten uit het Gebiedsfonds D (Bestuurlijke afspraken 6 november 2020);
 - c. de bijdrage openbare ruimte vanuit de Batch 1588;
 - d. de beschikbare eigen middelen voor de herinrichting Koopmansplein (besluit gemeente Ten Boer);
 - e. de verkoopopbrengsten van gronden en panden;

Samenvatting

De versterking in het Hart van Ten Boer maakt het noodzakelijk het openbaar gebied te herstellen en biedt een kans om deze in overleg met de bewoners te vernieuwen. In het Hart van Ten Boer worden 99 woningen versterkt middels sloop-nieuwbouw en is versterking aan de orde voor een zorgcentrum en andere maatschappelijke voorzieningen, waaronder een school. Door de versterking in het Hart van Ten Boer raken straten, trottoirs en groenelementen beschadigd. Die moeten worden aangepast. Daarnaast is ruimte voor de ontwikkeling van 10 nieuwe grondgebonden woningen en 15 appartementen. Hiermee wordt de noodzakelijke herinrichting ingepast binnen het proces van dorpsvernieuwing. Om de herinrichting van het Hart van Ten Boer te kunnen realiseren, is € 8.163.028,- aan krediet nodig dat gedekt wordt uit de grondexploitatie en de dekking van het tekort op basis van de daarvoor beschikbare middelen.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

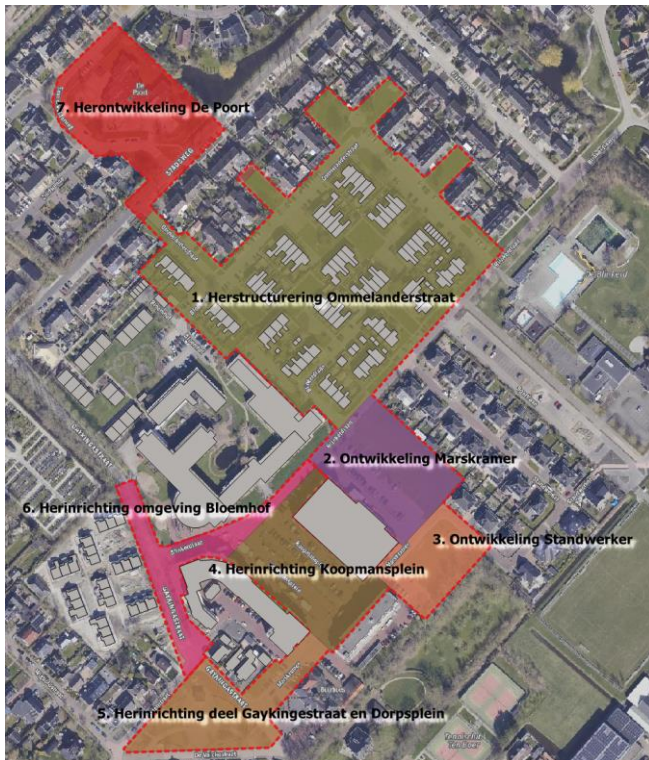
- VII. het verwachte resultaat van de grondexploitatie Hart van Ten Boer te bepalen op € 80.246,-- nadelig op eindwaarde en op € 73.301,-- nadelig op startwaarde (01-01-2022);
- VIII. een verliesverzekering te treffen voor het verlies op startwaarde van € 73.301,-- (te voeden uit de beschikbare lumpsum-middelen 2019);
- IX. een aanvullend uitvoeringskrediet ter hoogte van € 6.988.028,-- beschikbaar te stellen, het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee op € 8.163.028,-- van de totale kosten van € 8.163.028,--;
- X. de gemeentebegroting 2022 op deelprogramma-niveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Rond de zomer 2018 is bekend geworden dat de Batch 1588 (aanpak van 1588 woningen in het aardbevingsgebied) door gaat. In het hart van het dorp Ten Boer gaat het om woningen aan de Blinkerdlaan, Ommelanderstraat en de Hamplaats. Het gebied grenst aan het Koopmansplein. Midden in het gebied ligt het woonzorgcentrum Bloemhof. Door een gebiedsgerichte aanpak van de versterking voor dit gebied koppelen we de versterkingsopgave (Batch 1588) met de herinrichting en doorontwikkeling van het Koopmansplein en omgeving, zodat we Ten Boer in afstemming met bewoners een vernieuwd dorpshart kunnen geven.

De opgave is divers:

- versterken en vernieuwen van 99 woningen, waarvan 16 corporatiewoningen
- herinrichting Koopmansplein en omgeving
- ontwikkeling 10 grondgebonden en 15 niet-grondgebonden sociale huurwoningen
- aanpassing deel Gaykingastraat als doorgaande verkeersroute en verbeteren dorpsplein en omgeving
- het inpassen van de versterkte Bloemhof in het openbaar gebied
- het herinrichten van de omgeving rond CBS De Poort
- een vernieuwde en meer klimaatadaptieve openbare ruimte



Figuur: plangrens en deelgebieden grondexploitatie Hart van Ten Boer

Bij elke herontwikkelopgave, of deze nu de openbare ruimte betreft of meer stedenbouwkundig van aard is, streeft de gemeente Groningen ernaar om de ambities uit de 'Next City' en de actualisatie 'Levende Ruimte' te integreren. Dit is de leidraad openbare ruimte en het gemeentelijk beleid op het gebied van mobiliteit, groen, klimaat en duurzaamheid. In het herinrichtingsplan worden deze ambities omarmd. Nu ligt er een ontwerp voor de Ommelanderstraat waarin groen en

leefbaarheid voorop staan. Deze opgave willen we faciliteren middels de grondexploitatie ‘Hart van Ten Boer’. Als investeringsinstrument maakt dit diverse dekkingsbronnen en grondopbrengsten meerjarig beheersbaar. De grondexploitatie gaat mee in de gebruikelijke jaarlijkse cyclus van actualisatie en komt daarmee jaarlijks terug bij de raad.

Binnen de grondexploitatie zijn de volgende deelprojecten te onderscheiden (zie aanduiding op kaart):

1. herstructurering Ommelanderstraat e.o. voor de sloop-nieuwbouw uit de Batch 1588
2. ontwikkeling Marskramer
3. ontwikkeling Standwerker
4. herinrichting van het Koopmansplein
5. herinrichting deel Gaykingastraat en Dorpsplein
6. herinrichting omgeving Bloemhof
7. herontwikkeling gebied rondom CBS De Poort

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- A. memo over participatietraject voor het stedenbouwkundig plan Ommelanderstraat
- B. het stedenbouwkundig plan Ommelanderstraat (boekje + kaart)
- C. memo ‘Stand van Zaken kredieten en planontwikkeling Hart van Ten Boer eo’
- D. de grondexploitatie ‘Hart van Ten Boer’

Kader

- Lokaal Programma Aanpak Versterken
- NPG programmaplan
- NPG aanvraag 2019
- Raadskrediet 2020
- Kader Inpassingskosten
- Besluit Koopmansplein gemeente Ten Boer
- Regeling Batch 1588
- ‘Next City’
- Groenplan ‘Vitamine G’
- Klimaatadaptatie
- CCTR (Civiel Cultuur Technische Randvoorwaarden)
- Mobiliteitsvisie
- Erfgoed en archeologie: karakteristieke panden, structuren, beeldbepalende panden.
- Archeologie: verwachtingskaart
- Leidraad openbare ruimte
- Natuur inclusief bouwen
- Artikel 25 Gemeentewet

Argumenten en afwegingen

Toelichting deelproject 1: Herstructurering Ommelanderstraat e.o

Aan de Ommelanderstraat en de Blinkerdlaan in Ten Boer worden 99 woningen vernieuwd (sloop-nieuwbouw). Deze woningen maken deel uit van totaal 1588 woningen gelegen in de gemeenten Midden-Groningen, Appingedam, Delfzijl en Groningen. Op basis van gehouden enquêtes, overige inspraakreacties en doelstellingen vanuit andere programma’s is invulling gegeven aan een nieuw stedenbouwkundig plan voor de openbare ruimte. Het plangebied kenmerkt zich nu door een monotoon stenig karakter van de hoofdrijbaan en de naastgelegen haaksparkeervakken. Een andere inrichting is wenselijk, met waar mogelijk meer groen. Andere ambities voor de herinrichting zijn: ‘leefstraat’, waterberging, verkeersveiligheid en beter over de buurt verdeelde parkeerruimte.

Om de buurt een groener karakter te geven, worden er verschillende maatregelen genomen en gestimuleerd. In overleg met woningstichting Wierden en Borgen worden er in het plangebied 2 woningen minder teruggebouwd. Hierdoor komt er ruimte vrij aan de kopse kant van 2 woningblokken bij entreepunten van de wijk. De vrijgekomen plekken worden

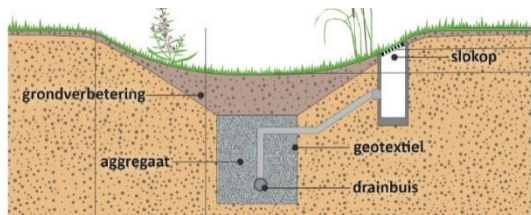


Figuur: uitsnede stedenbouwkundig plan

grotendeels met groen ingericht. Ook in het leefstraatprofiel wordt groen gebruikt om de lange rechtsstanden te onderbreken en de entree's van de wijk met een versmalling in groen te accentueren. Een ander belangrijk punt voor het groene karakter van de wijk zijn de erfscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Via een stimuleringsregeling worden bewoners verleid om te kiezen voor een groene erfscheiding. Dit is echter een vrijwillige keuze. Wordt hier geen gebruik van gemaakt, dan kunnen de groenvakken tussen de erfscheiding en de haaksparkeervakken in het plan gebruikt worden om hoger opgaande beplanting te plaatsen om het zicht op houten erfafscheidingen te verminderen.

Het huidige profiel kenmerkt zich door een duidelijke verkeerskundige en functionele inrichting. Een asfaltrijbaan en daaraan gelegen haaksparkeervakken, uitgevoerd in betonstraatstenen. Uit de inspraakreacties volgde dat er een gevoel van onveiligheid is ontstaan in de loop der jaren. Auto's rijden harder en door getroffen verkeersmaatregelen in andere straten, wordt de Ommelanderstraat regelmatig gebruikt (of: maken automobilisten vaker gebruik van de Ommelanderstraat). Allereerst is het plan meer vormgegeven als leefstraat.

Een aantal hofjes wordt qua basis ingericht als wadi, zodat het regenwater hier tijdelijk kan worden opgevangen. Nadat het geregend heeft, wordt het water vervolgens normaliter binnen één dag afgevoerd via het ondergelegen regenwaterriool. De wadi's worden verschillend ingericht. Zo wordt in enkele gevallen de wadi gecombineerd met natuurlijke speeltoestellen en in het andere geval met nieuwe bomen. De vormgeving van de wadi's is indicatief maar al wel afgestemd op de ligging van kabels en leidingen en blijvende bomen/beplanting.



Figuur: riolering

In het gehele plangebied wordt een extra rioolstelsel aangelegd. Het huidige rioolstelsel wordt in de toekomst enkel gebruikt als vuilwaterafvoer. Een nieuw regenwaterriool zorgt voor de afvoer van het regenwater. Daarnaast vervult het rioolstelsel in combinatie met de wadi's die in de hofjes worden aangelegd, een rol in de berging en vertraagde afvoer van regenwater.

Toelichting deelproject 2. Ontwikkeling aan de Marskramer

Aan de Marskramer zijn 10 grondgebonden sociale woningen ontwikkeld. Deze woningen worden door Wierden & Borgen eerst ingezet voor tijdelijke huisvesting van huishoudens die vanwege sloop-nieuwbouw in de Batch 1588 uit hun huis moeten. Een aantal huishoudens heeft besloten er definitief te blijven en niet terug te keren naar het oude adres. Het voordeel is dat mensen direct naar hun nieuwe woning kunnen verhuizen. De gemeente maakt de gronden en de omgeving woonrijp in dit project.

Toelichting deelproject 3. Ontwikkeling aan de Standwerker

Aan de Standwerker (/Marskramer) is ook nog ruimte voor ca. 15 appartementen. Het bestemmingplan staat al wonen toe en met deze ontwikkeling kunnen 'de randen van het Koopmansplein' stedenbouwkundig gezien goed afgemaakt worden.

Toelichting deelproject 4. Herinrichting Koopmansplein

Het Koopmansplein fungeert nu als een parkeerplein en minder als verblijfsgebied. Daardoor is het minder aantrekkelijk als vestigingsplaats voor ondernemers en woningzoekenden. Met de herinrichting van het Koopmansplein wordt beoogd om beter aan te sluiten op alle ontwikkelingen en functies rondom het plein. Daarbij gaat het niet alleen om de detailhandel en de voorzieningen, maar ook om het wonen aan de Marskramer en de Standwerker en wonen en zorg in en rondom de Bloemhof. Voor het plein moet nog een ontwerp gemaakt worden in samenspraak met de omgeving.

Toelichting deelproject 5. Herinrichting deel Gaykingastraat en Dorpsplein

Door ook de Gaykingastraat en het oorspronkelijke 'dorpsplein' bij de ontwikkelingen rondom het Koopmansplein te betrekken, ontstaat steeds meer samenhang in het Hart van Ten Boer. De Gaykingastraat deelt het gebied nu in tweeën. Het dorpsplein functioneert daardoor minder als plein en is 'losgesneden' van het centrumgebied. Door de inrichting (in overleg met de Provincie als wegbeheerder) af te stemmen op de centrumfunctie en het gebruik van het Koopmansplein ontstaat meer samenhang in het gebied. Voor dit gebied is nog een verdere uitwerking noodzakelijk.

Toelichting deelproject 6. Herinrichting omgeving Bloemhof

Ook de Bloemhof wordt versterkt, waarna het openbaar gebied rondom de Bloemhof hersteld zal worden en aan kan sluiten op de inrichting van Koopmansplein, dorpsplein en Gaykingastraat. Voor dit gebied zal samen met de omgeving nog een integraal ontwerp opgesteld moeten worden.

Toelichting deelproject 7. Herinrichting omgeving rondom CBS De Poort

Basisschool GBS De Poort in Ten Boer is een sloop-nieuwbouw project en wordt opnieuw gebouwd, maar kleiner. Hierdoor krijgt de school een nog groter (stenen) schoolplein. Aangezien de school juist graag een kleiner schoolplein wil, geven zij een stuk grond in overleg terug aan de gemeente. Met deze nieuwe, grotere openbare ruimte rondom de school is er een kans om deze stenige omgeving een groener karakter te geven en opnieuw in te richten. Dit project geeft daar invulling aan. In aansluiting op de herstructurering rondom de Ommelanderstraat is aan de Stadsweg een eerste uitwerking met de omgeving gemaakt van een nieuw inrichtingsplan op de kavel.

Bijdrage van de grondexploitatie en de ontwikkelingen aan publieke doelen

De genoemde ontwikkelingen vormen samen de grondexploitatie 'Hart van ten Boer'. Middels de grondexploitatie worden de verschillende investeringen, opbrengsten en dekkingsmiddelen in meerjarig perspectief geplaatst en bewaakt. Door middel van de gebiedsontwikkeling, die door de grondexploitatie 'Hart van Ten Boer' mogelijk wordt gemaakt, wordt bijgedragen aan publieke doeleinden, zoals:

- behouden en versterken van de lokale gebiedsidentiteit, met speciale aandacht voor cultureel erfgoed
- verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving (ruimtelijk)
- verbeteren van de kwaliteit van de woonomgeving (sociaal en economisch)
- versterken van het vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers, waaronder verbeterde lokale bereikbaarheid
- bijdragen aan meer fysiek en mentaal gezonde jaren in eigen omgeving
- toekomstbestendig maken van voorzieningen in zorg, onderwijs, winkels en werk
- bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte of de leefomgeving
- verhogen van de aantrekkelijkheid van een dorp of wijk
- verhogen- en stimuleren burgerparticipatie
- een bijdrage leveren aan versterking en uitstraling koopcentra in de centrumdorpen

Planning

De komende tijd gaan wij hard aan de slag om de deelprojecten te kunnen realiseren.

Bekrachten geheimhouding

Aan de raad wordt gevraagd om de geheimhouding die door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet is opgelegd te bekrachtigen. De bekrachtiging kan op basis van artikel 25 lid 3 Gemeentewet. De geheimhouding berust zich op uitzonderingsgronden in de Woo. De Woo biedt ruimte om geheimhouding op te leggen op de grondexploitatie voor Het Hart van Ten Boer en het overzicht van de kredieten op grond van artikel 5.1, lid 2 sub b Woo. Dit artikel beschrijft dat het openbaar maken van informatie achterwege blijft voor zover het belang niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van bestuursorganen. Door het openbaar maken van de grondexploitatie wordt marktwerking belemmerd en de onderhandelingspositie van de gemeente dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Wij zijn dan ook van mening dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het financiële belang van de gemeente. De geheimhouding duurt tot en met 31 december 2025. Dit is een jaar nadat de herinrichting afgerond is.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

In het gebied wordt (of zal worden) samengewerkt met maatschappelijke organisaties die lokaal actief zijn, zoals:

- NCG: begeleiding versterkingsopgave
- Wierden&Borgen: eigenaar huurwoningen
- Bewoners/ eigenaren: overige woningen
- Zorggroep Groningen: exploitant verzorgingstehuis

- Woonzorg Nederland: eigenaar/verhuurder verzorgingstehuis + woningen
- Ondernemers/ eigenaren: winkels en voorzieningen Koopmansplein
- Provincie Groningen: wegbeheerder Gaykingastraat

Met de bewoners van de Ommelandererstraat heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden waarvan een verslag staat in bijlage A. Ook voor de kavel rondom de school CBS De Poort heeft het gesprek met de omgeving reeds plaatsgevonden.

Financiële consequenties

De grondexploitatie Hart van Ten Boer geeft de kaders voor uitgaven en ontvangsten voor de herinrichting en herontwikkeling van het gebied. In de voorbereiding van dit project is reeds € 1,175 mln. krediet verstrekt en is het project gestart (zie toelichting bijlage C).

De grondexploitatie kent een investeringsvolume van € 8,16 mln. Dit vereist aanvullend krediet van € 6,99 mln. ten opzichte van het reeds verstrekte krediet (zie bijlage D). Het hiervoor te voteren krediet houdt in grote mate verband met de aanwezige dekkingsmiddelen en het bestedingskader in afstemming op de maatschappelijk sterk gewenste versterkingsoperatie in het aardbevingsgebied. Daarom wordt het besluit gevraagd de noodzakelijke kredieten voor het gehele project in één keer te voteren en derhalve zowel de noodzakelijke en gewenste realisatie als een tijdige- en passende besteding van de (dekkings)middelen te kunnen garanderen.

Het benodigde krediet van € 8.163.028 wordt binnen de grondexploitatie gedekt door:

- (het restant van) de daarvoor bestemde NPG middelen zoals aangevraagd in 2019: € 2.064.159
- nog aan te vragen middelen NPG: € 262.500
- de beschikbare inpassingskosten uit het Gebiedsfonds blok D: € 4.711.350
- de bijdrage uit de regeling voor de Batch 1588: € 247.934
- de geplande verkopen van gronden en panden in de grondexploitatie: € 753.000
- het resultaat van rente en indexeringen in de grondexploitatie: € 50.784

en de lumpsum middelen (2019) die als exploitatiebudget beschikbaar zijn ter dekking van het tekort op de grondexploitatie ter hoogte van: € 73.301 en de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau conform te wijzigen.

Naast bovengenoemde kredieten wordt € 452K aan investeringen in het Koopmansplein geactiveerd op basis van eerdere besluitvorming in de voormalige gemeente Ten Boer (begrotingsruimte is beschikbaar). Ook wordt het rioleringsbudget 2023 ingezet ter hoogte van ca. € 972K op basis van werkelijk gemaakte kosten voor voorbereiding en uitvoering en welke bij vaststelling gemeentebegroting 2023 beschikbaar zijn.

We stellen voor de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau daarom als volgt te wijzigen:

Begrotingswijziging Investerings 2022						
uitvoeringskrediet Grondexploitatie Hart van Ten Boer						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	uitvoeringskrediet Grondexploitatie Hart van Ten Boer					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2022-2023					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
04.2 College, raad, wijkvernieuwing en gebiedsgericht werken	04 Dienstverlening en bestuur	SO Ontwikkeling en Uitv	I	8.163	8.090	73
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				8.163	8.090	73

Risicoparagraaf

De projectrisico's houden in grote mate verband met de met de samenhang met de versterkingsopgave. De planning en de omvang daarvan wordt bepaald door de bouwaannemers in afstemming met eigenaren en de aardbevingsregio (ook gemeente Groningen). Voor de projectspecifieke risico's is ca. € 322K geïdentificeerd (zie bijlage D). Het risico zal in de beoordeling van het weerstandsvermogen betrokken dienen te worden. Reeds vanaf 2019 wordt dit risico betrokken bij de jaarrekening van het grondbedrijf.

Overige consequenties

Aanvullende consequenties:

- Afwatering verbeterd, berging met wadi's

-Klimaat, ontwerp doorgerekend en aangepast op basis van extreme buien conform de nieuwste klimaat-richtlijnen

Vervolg

Na vaststelling wordt de aanbesteding van het werk voorbereid en zal begin 2023, in afstemming met de oplevering van de vernieuwde woningen, worden begonnen met de werkzaamheden. We laten hierbij de wensen van de betrokkenen meewegen om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Eind 2023 zullen alle werkzaamheden van fase 1 naar verwachting zijn afgerond. Voor de ontwikkelingen rondom de Standwerker, het Koopmansplein, Gaykingastraat en Dorpsplein en de Bloemhof zullen nadere uitwerkingen aan de orde zijn waarover de raad geïnformeerd zal worden en zal er, indien noodzakelijk, sprake zijn van nadere besluitvorming. Jaarlijks wordt de grondexploitatie geactualiseerd.

Lange Termijn Agenda

Ja, komt terug in cyclus van actualisatie