

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1570183

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

Groningen,

Aan de raad,

Bij de start van het publiekrechtelijke traject - het bestemmingsplantraject - in mei van het vorige jaar hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van onze samenwerking met de Rijksgebouwendienst (Rgd) rond de herontwikkeling van het gebied Kempkensberg/Engelse Kamp. Op uitnodiging van de Rgd heeft u in augustus kennis kunnen nemen van de resterende drie ontwerpen in het kader van de aanbestedingsprocedure van het Rijk. Op 4 maart 2008 wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken in het aanbestedingstraject.

Er heeft een intensieve inhoudelijke interactie plaatsgevonden tussen deze aanbestedingsprocedure en het bestemmingsplantraject. Het gaat hier om verduidelijking en aanscherping van het planologische kader, maar ook om de inbreng van randvoorwaarden ter bescherming en versterking van de ecologische waarden in het gebied. Naast deze inhoudelijke samenloop is er nadrukkelijk ook een samenloop in de tijd. Vanuit de zijde van het Rijk wordt herhaaldelijk benadrukt, dat de blijvende beschikbaarheid van middelen voor de nieuwe huisvesting gebonden is aan tijdige uitvoering. De doorloop van het bestemmingsplantraject is dan ook minutieus gekoppeld aan de selectieprocedure van het aanbestedingstraject. Het ligt in de bedoeling van de Rgd om in het 1^o kwartaal van dit jaar een 1^o fase bouwaanvraag in te dienen. Om de samenloop in de processen zo goed mogelijk te bewaren hebben we besloten het voorontwerp-bestemmingsplan per 13 juni 2007 ter visie te leggen. In verband met de naderende zomervakantie, hebben wij de periode van de tervisielegging verlengd tot in de 1^o helft van september, zodat de inspraakperiode voldoende ruim bemeten was. Na de zomervakantie werd een inspraakbijeenkomst belegd. Verderop in dit voorstel zullen we u nader informeren over de wijze waarop de communicatie en participatie gestalte heeft gekregen.

Gemeentelijke belangen.

Alvorens wij op de meest recente ontwikkelingen ingaan, willen we voor u nogmaals de gemeentelijke belangen op een rij zetten, die volgens ons college aan de herontwikkeling verbonden zijn en die ons sterk motiveren in de samenwerking met het Rijk:

1. het nu geldende bestemmingsplan Kempkensberg/Engelse Kamp biedt ruimte voor bijna 160.000 m² kantoren. Dat is ruim het dubbele van de huidige hoeveelheid kantoren. Door van deze potentiële ruimte nu slechts een klein deel in te vullen (in casu beslaat de voorgenomen nieuwbouw in totaal 78.500 m²) en tevens een nieuw bestemmingsplan op te stellen, doet het Rijk afstand van haar huidige bestemmingsplanrechten. Indien de Rgd deze rechten maximaal zou benutten, zou voor de ontwikkeling van andere gemeentelijke kantoorterreinen een uiterst ongewenste situatie ontstaan (marktverstoring/concurrentie Europapark);
2. de Rgd bouwt meer m² kantooruimte dan gevuld kan worden met Belastingdienst en IB-Groep. Dit betekent dat de gemeente hiermee een belangrijk acquisitie-instrument in handen heeft bij toekomstige herhuisvesting van Rijksdiensten. De Rgd zal geen ruimte leeg laten staan en moet in principe alleen aan Rijksdiensten verhuren;
3. de IB-Groep en de Belastingdienst zullen voor langere tijd aan de stad gebonden blijven. Hiermee zijn 2.500-3.000 arbeidsplaatsen gemoeid. Een verhuizing naar buiten Groningen voor met name de Belastingdienst heeft tot nu tot de reële mogelijkheden gehoord;
4. het investeringsvolume van de beoogde nieuwbouw van € 170-200 mln. zorgt voor een stevige impuls in de stedelijke economie;
5. een stuk stad dat nu geïsoleerd ligt, zal als gevolg van de nieuwe plannen weer onderdeel gaan uitmaken van de stad en het stedelijk netwerk;
6. de herontwikkeling biedt de mogelijkheid om het Sterrebos in te bedden in het stedelijke ecologische netwerk;
7. door de herontwikkeling ontstaat ruimte voor woningbouw op een zeer gewilde plek.

Daarbij komt dat het Rijk met dit project op het vlak van duurzaamheid een hoog ambitieniveau heeft: bij de aanbesteding wordt bij de beoordeling ook meegenomen in hoeverre het complex de wens van CO²-neutraliteit benadert. Dit sluit goed aan bij onze eigen ambities op dit terrein.

Naast de extra aandacht voor groen en water zullen we dan ook kijken of er een koppeling tussen de woningbouw en de kantoren kan worden gemaakt op het vlak van duurzaamheid, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke warmtekrachtkoppeling. Ook zullen wij bovenop de eisen van het Bouwbesluit de eisen vanuit Groninger Woon Kwaliteit nastreven.

Integrale gebiedstoets.

In december is de integrale gebiedstoets, die de Grontmij in opdracht van ons en het Rijk heeft uitgevoerd, afgerond. De belangrijkste conclusies hieruit zijn de volgende. De gevolgen van het stedenbouwkundig model voor het Sterrebos zijn uiteenlopend, afhankelijk welk deel van het bos het betreft. Ook wordt geconcludeerd dat de autonome ontwikkeling van de ecologische functie, dus zonder bouwplan, onder druk staat vanwege de door de Grontmij als kwetsbaar beoordeelde toestand van het bomenbestand. Het grootste risico op schade als gevolg van de nieuwbouw doet zich voor in

het noordoostelijk deel van het bos (schaduwwerking, windworp). Om negatieve effecten van het bos onder beide omstandigheden (zonder en met ruimtelijke ingreep) tegen te gaan wordt geadviseerd om voor een geïntegreerde aanpak te kiezen die bestaat uit de volgende componenten:

- beheer- en ontwikkelingsplan;
- uitvoeringsaspecten (treffen van maatregelen ter versterking van de vitaliteit en de functie van het deel van het Sterrebos naast de kantoorlocatie);
- monitoring en bijsturing.

Naar het oordeel van de deskundigen is daarmee het maximale gedaan om de ecologische functie van het Sterrebos op termijn te behouden.

De onderliggende rapporten en een samenvatting van deze toets zijn ter informatie in de visietrommel gelegd. In het verlengde van de aanbevelingen en als opmaat tot het opstellen van het ontwikkelings- en beheerplan voor het Sterrebos zijn er inhoudelijke verdiepingen verricht op diverse onderwerpen. Door ons zijn de volgende onderzoeken/activiteiten in gang gezet:

- gedetailleerd onderzoek naar het zoogdierenbestand en toegespitst op de vleermuizen;
- aanvullend onderzoek naar het vogelbestand;
- een bomenverplantplan;
- een vegetatiekartering;
- het aanbrengen van een grondwatermeetnet.

Over de uitkomsten van deze onderzoeken zeggen we in de volgende paragraaf meer.

Met het oog op de procedures die in het kader van de Flora- en Faunawet moeten worden doorlopen, hebben we gesproken met de instantie waar de ontheffingen moeten worden aangevraagd, de Dienst Landelijke Gebieden. Zonder vooruit te kunnen en willen lopen op de uitkomst van de aanvragen, heeft de Dienst wel aangegeven dat onze (Rijk en gemeente) aanpak in deze zeer overtuigend is. Het Rijk is daarbij de aanvrager voor ontheffing. De toets aan de Flora- en Faunawet blijft dus nog een punt van nadere beoordeling.

Ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan Sterrebos - concept.

Tegen de achtergrond van genoemde onderzoeken hebben we voor het Sterrebos vanuit de toekomstige situatie in de omgeving een consistent ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan opgesteld.

Ecologische onderzoeksresultaten en de verwerking daarvan.

De onderzoeken naar de effecten van de voorgestelde bebouwing van de Kempkensberg, die in 2005 en 2006 in twee fasen ten behoeve van een ecologische toets zijn uitgevoerd, hebben uitgewezen, dat er wat betreft de gemiddelde windbelasting voor een groot deel van het bos sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Maar ook, dat in een deel van het Sterrebos, de noordoosthoek, de negatieve consequenties van met name de schaduwwerking en windeffecten niet weggenomen kunnen worden en dat er cumulatie van deze effecten zal optreden in dat deel van het gebied. Een complicerende factor daarbij is vooral, dat het resulterende kwaliteitsverlies in de biotoop tevoren niet gekwantificeerd kan worden, maar pas op termijn van meerdere jaren zichtbaar zal worden en dan niet eenvoudig hersteld of gecompenseerd kan worden. In verband daarmee is in 2006

besloten door middel van aanvullend onderzoek de bestaande kwaliteit van het Sterrebos beter in beeld te krijgen, zodat vooraf gerichte maatregelen genomen kunnen worden om de kwaliteit van het bos met adequate maatregelen te versterken.

Aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren.

De resultaten van de aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren (vleermuizen) die daarop in 2006 en 2007 hebben plaatsgevonden, 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.

Kenmerkende bosvogels als grote bonte specht, boomklever, bonte en grauwe vliegenvanger en holenduif zijn stabiel aanwezig in vergelijking met eerdere onderzoeken uit 1994-1996. Opvallend is de kolonie blauwe reigers, die dankzij de zachte winters met 87 nesten tot de grootste van Nederland behoort. Een andere opvallende en voor de stad zeer zeldzame (beschermde) soort is de bosuil.

Het zoogdieronderzoek heeft zich met name op vleermuizen geconcentreerd. Het oude bos is voor deze groep dieren van groot belang. Naast een 100-tal rosse vleermuizen in tenminste drie kolonies wordt het bos nog door 7 andere soorten gebruikt, voor een aantal daarvan voornamelijk als jachtgebied; anderen hebben ook paarplaatsen en kolonies in het bos. De oudere bomen spelen daarbij een belangrijke rol, maar ook de in 2006 geplaatste vleermuiskasten worden goed gebruikt. Ook de eekhoorn plant zich in het Sterrebos voort.

In mei 2007 is daarnaast een onderzoek gestart naar de grondwatersituatie in het Sterrebos. In de gebiedstoets voor de Kempkensberg was geconstateerd, dat de beïnvloeding van de waterhuishouding in het gebied ten gevolge van de ondergrondse bebouwing een risico inhield voor het bos. Met name de oudere bomen zijn kwetsbaar voor grotere wijzigingen in het grondwaterregiem.

Aanvullend op eerder geplaatste peilbuizen is er daarom een vijftiental filters binnen en drie buiten het bos geplaatst, waarmee de waterstanden in het gebied maandelijks gemonitord worden. Het jaarlijkse verloop van de grondwaterstand kan hiermee voorafgaand aan de werkzaamheden worden vastgelegd en na de bouw fungeren deze peilbuizen als controle-instrument, met name ter voorkoming van te hoge grondwaterstanden in het Sterrebos.

Maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten.

De maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten van het Sterrebos zijn opgenomen in een nieuw beheerplan. In het kader van het ecologisch doelsoortenbeleid is er recent een beheerplan voor het SES-gebied Hondsrug-noord opgesteld, waarvan het Sterrebos onderdeel uitmaakt. Besloten is aanvullend voor het Sterrebos een specifiek beheerplan te maken, waarin naast ecologische, ook de recreatieve en cultuurhistorische aspecten van het bos een rol spelen. Het concept-beheerplan, dat gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, 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 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. De interne groenstructuur van het Sterrebos wordt versterkt: enerzijds door het opheffen en vervolgens inplanten van een aantal wandelpaden om de te verwachten toename van de gebruiksdruk in het centrale deel te beperken. Anderzijds gebeurt dat door het versterken van de zuidelijke mantelzone grenzend aan de Van Mesdagkliniek met een meer gevarieerde beplanting met inheemse soorten. Er is een intensivering van het ecologisch beheer noodzakelijk en een regelmatige controle op de stabiliteit en de onderhoudstoestand van de oude bomen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de ecologische relaties met de omgeving door middel van faunapassages.

De oostrand van het Sterrebos zal versterkt moeten worden met een mantelzone, die de bestaande bosrand versterkt en beschermt. Deze buffer moet vooral voorzien in de windopvang en geleiding van de te verwachten toenemende windturbulenties als gevolg van de hoogbouw. Dit moet vooral het omwaaien van de oude eiken zoveel mogelijk beperken door het realiseren van een gesloten kronendak van het bos, dat de winddruk afleidt. De werkzaamheden voor de inrichting van deze mantelzone zijn in het najaar van 2007 gestart. De kosten van de inrichting van de mantelzone en de ecologische zone tussen het Sterrebos en de Helperzoom via de Kempkensberg komen ten laste van het bouwproject, als compensatie voor de toegenomen belasting op het Sterrebos. De kosten van de herinrichting binnen het Sterrebos (ca. € 15.000,--) en de hogere beheerskosten (ca. € 2.000,--/jaar) komen ten laste van de gemeente.

Het concept-beheerplan hebben wij als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Wij willen de voorstellen en de verdere uitwerking graag in samenloop met de besluitvormings- en inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan laten plaats vinden. Zo zullen we de beheermaatregelen nog concreet maken en een begroting toevoegen. Met verwerking van de inspraakreacties zullen we u dan het definitieve voorstel voorleggen.

Communicatie/Participatie.

Op verschillende wijze is invulling gegeven aan de inspraak op het voorontwerpplan. Naast een inspraakbijeenkomst is het plan besproken in de klankbordgroep, waarin ook de bewonersorganisaties van de wijken Helpman en de Herepoortbuurt zijn vertegenwoordigd. Daarnaast hebben we in een enkel geval rechtstreeks overleg gevoerd met belanghebbenden. Het besprokene betreft overigens niet uitsluitend en alleen de herontwikkeling van het Rijkskantorencomplex, maar ook de uitbreiding van de Van Mesdagkliniek.

Het voorontwerpbestemmingsplan was op 6 september 2007 onderwerp van een inspraakbijeenkomst. Het verslag daarvan treft u aan bij de inspraakrapportage. De reacties op de toelichting op het plan concentreerden zich op de veronderstelde gevolgen van de bouw van de kantoren voor de directe omgeving, met name voor het Sterrebos. De opmerkingen spitsen zich toe op de hoogte en nabijheid van het hoogste onderdeel van de kantoorbouw. In onze beantwoording gaan we uitvoerig in op de overwegingen die hebben geleid tot de voorgestelde planopzet.

Soortgelijke opmerkingen worden geuit in de klankbordgroep. De vertegenwoordigers van de Herepoortbuurt hebben in bredere zin problemen met de wijze, waarop het ruimtelijk beleid tot stand komt. De gemeente gaat volgens hen voorbij aan de cumulatieve effecten van het verkeer op de woonbuurt als gevolg van alle nieuwe ontwikkelingen zoals het Europapark/Euroborg en dit project. Wij hebben daar tegenover gesteld, dat het ruimtelijke beleid voor de stad tot stand komt met inachtneming van de verkeerseffecten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een regionaal verkeersmodel. Specifiek bij dit plan treffen we maatregelen om de verkeersdruk op de omgeving juist te verminderen. De directe afwikkeling van het autoverkeer van het kantorencomplex op de Zuidelijke Ringweg en op de Hereweg is daarvan een voorbeeld.

Een andere vorm van participatie is de betrokkenheid van een praktijkoverleg (natuurbeschermingsorganisaties) bij het opstellen van het plan voor het Sterrebos. Het voorliggende concept-beheerplan heeft de instemming van dit overleg. Ook de klankbordgroep heeft positief gereageerd op dit concept. Zij kan zich vinden in de maatregelen die vanuit de ecologische, historische en recreatieve functie van het bos worden voorgesteld.

Er is een publieksactie gevoerd (o.a. tijdens de 4 Mijl, oktober 2007). Honderden kaarten met als titel "Mooi bos" zijn verstuurd naar ons college en naar raadsfracties en individuele raadsleden. Wij beschouwen deze actie als een uiting van zorg over het voortbestaan van het Sterrebos. Naar onze opvatting geven wij voldoende aandacht aan dit onderwerp in de voorliggende plannen.

Samen met de Rgd is een website gebouwd met veel informatie over de plannen en die ook fungeert als vraagbaak.

Het ontwerpbestemmingsplan.

-plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan dat wij ter visie willen leggen, beperkt zich niet uitsluitend tot de ontwikkeling van het gebied waar op dit moment de Rijkskantoren staan. Ook de directe omgeving is meegenomen, onder meer vanwege de relatie met het station en vanwege de ecologische verbindingen in het gebied. Ook het Sterrebos is daarmee onderdeel van het plangebied geworden. Daarnaast is sprake van ontwikkelingen in de huisvesting van een ander Rijksonderdeel, de Van Mesdagkliniek. De kliniek heeft nieuwbouwplannen in verband met capaciteitsuitbreiding. Deze plannen kunnen weliswaar op grond van het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd, maar een nieuw plan maakt een betere afstemming met de overige ontwikkelingen mogelijk. Over de plannen hebben we goed overleg gehad; we hebben overeenstemming over de wijze waarop deze nieuwbouw vorm zou moeten krijgen.

-verkeer.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een wijziging van de ontsluiting van het Rijkskantorencomplex, de Van Mesdagkliniek en de (toekomstige) woningen op de Engelse Kamp. De belangrijkste is de dubbele aansluiting op de Hereweg ter plaatse van de Ringweg, waardoor ook het uitgaande verkeer van het kantorencomplex niet meer via de woonwijken hoeft. Het complex is zo rechtstreeks op de hoofd-

ontsluitingsstructuur aangesloten. Parkeren wordt voor zowel de kantoren als de woongebieden op eigen terrein opgelost. De parkeer- en verkeersdruk op de aangrenzende woonwijken zal hierdoor drastisch afnemen.

Voor de ontsluiting van het woongebied op het Engelse Kamp is ons vertrekpunt dat dit woongebied deel uitmaakt van de wijk Helpman en daarmee onderdeel is van de 30 km zone van de woongebieden in deze wijk. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen dat hiermee gepaard gaat kiezen we, in aanvulling op de ontsluiting via de Helperzoom, voor een ontsluiting via de Helper Oostsingel. Daarmee zien we af van een aparte doorgaande autoverbinding langs het Helperdiep richting de Hereweg. Die oplossing veroorzaakt naar onze mening in combinatie met de verkeerbewegingen van de Van Mesdagkliniek te veel frictie bij de aansluiting op de Hereweg bij de brug over het Helperdiep. Wel blijft hier de directe fietsverbinding in stand. Een directe ontsluiting van de Van Mesdagkliniek op de Hereweg is in dit plan mogelijk, maar handhaving van de huidige ontsluiting op het Engelse Kamp is ook een optie.

-milieu en duurzaamheid.

Voor milieu is gekeken naar verschillende milieuaspecten zoals externe veiligheid, geluid, bodem en luchtkwaliteit. De milieuaspecten vormen voor de ontwikkeling geen belemmering. Wel dient voor de bestemming wonen (woongebouw en woon-gebied) een hogere waardeprocedure te worden gevolgd voor wegverkeer- en spoorweglawaai. Deze procedure zal parallel lopen aan de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan.

Duurzaamheid komt tot uitdrukking in de aspecten leefomgevingskwaliteit en energie. Met die milieu-aspecten en daarnaast groen, ecologie en water wordt in het ontwerp-bestemmingsplan voldoende aandacht besteed aan het aspect leefomgevingskwaliteit. De leefomgevingskwaliteit wordt hiermee voldoende geborgd. In de duurzaamheidsparagraaf wordt ingegaan op het aspect energie. De Rgd hanteert voor het kantoorgebouw de doelstelling dat milieubelasting primair dient te worden voorkomen. Aan dit uitgangspunt wordt invulling gegeven door het streven naar een CO²-neutraal kantoorgebouw. Ten aanzien van de woningbouwlocaties kan worden vermeld dat er naar gestreefd zal worden om energie neutraal te bouwen. Omdat de woningbouw pas rond 2014 zal worden gerealiseerd, zal bij de definitieve invulling worden gekeken welke eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen worden gesteld. Voorts zal worden onderzocht of een koppeling tot stand kan worden gebracht tussen de energievoorziening van het rijkskantorencomplex en de woningbouwlocaties.

-bestemmingen.

De bestemming Kantoor betreft het grootste deel van de Kempkensberg, waarbinnen in eerste aanleg de nieuwbouw van de IB-Groep en de Belastingdienst moet worden gerealiseerd. Ook de stadstuin is onder deze regeling gebracht. De bestemming houdt rekening met de realisatie van een 2^e fase na 2015. Voor het parkeren wordt uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage met in de eindsituatie 900 parkeerplaatsen. Voor de hoogte van de bebouwing wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig plan. Voor de hoogte zijn zones aangegeven, waarvan één een maximale bouwhoogte van 92 meter toelaat en de overige maximaal 43 meter.

De bestemming Wonen-Woongebouw betreft een appartementengebouw met zo'n 50-80 woningen, dat ook op de Kempkensberg wordt gerealiseerd. Het Engelse Kamp is met het oog op zijn toekomstige woonbestemming bestemd als Woongebied. Deze

bestemming biedt nog veel ruimte voor diverse programmatische invullingen. Er kunnen hier maximaal zo'n 230 woningen worden gerealiseerd. Voor de Van Mesdagkliniek is de bestemming Maatschappelijk-1 van toepassing. FPC Dr. S. van Mesdag wil de komende jaren uitbreiden met ruim 60 tbs-plaatsen. Het plan is om 55 van deze plaatsen te creëren door nieuwbouw. De Van Mesdag wil deze nieuwbouw realiseren op de huidige parkeerplaats. De plannen passen binnen het vigerende bestemmingsplan voor het gebied rondom de Kempkensberg. Desondanks zijn wij vanuit de algehele ontwikkeling van het gebied het overleg aangegaan met de kliniek. Voor ons geldt daarbij vooral, dat een nieuwe uitbreiding naar het bestaande en nieuwe woongebied een vriendelijke uitstraling krijgt. Dit zal naar onze verwachting niet het geval zijn met een hoge muur. In goed overleg met de kliniek zijn we tot een model gekomen. Gebruikelijk is dat een gebouw een dubbele beveiligingsring heeft in de vorm van een muur en een hekwerk. De dubbele beveiliging wordt in de nieuw-bouw door de architect echter verwerkt in de buitenmuur van het gebouw. Door het gebruik van glas zal er meer openheid gecreëerd worden. Hierdoor krijgt het gebouw een vriendelijke uitstraling. De gevelopbouw zal zo plaatsvinden, dat directe inkijk in het tegenover gelegen appartementencomplex wordt geminimaliseerd. Dit is nog onderwerp van studie. De bouw is gepland aan de rand van het huidige parkeerterrein, parallel aan het Helperdiepje. In het nieuwe gebouw komen vijf afdelingen met ieder twaalf kamers voor patiënten. De nieuwe parkeerplaats wordt meer uit het zicht van de buurt geplaatst (achter de nieuwbouw). Een optie is om de kliniek (ook) vanaf de Hereweg te ontsluiten. Deze optie is binnen dit bestemmingsplan mogelijk. Naast ruimte voor ontwikkeling levert de bestemmingsregeling ook aanwijzingen voor het behoud van de monumentale structuren van de oudste delen van de kliniek. Met de bestemming Gemengd voor het oudste deel van voormalig Huis van Bewaring wordt al vooruitgelopen op een andere, meer sociaal-cultureel getinte functie. Dit kan zijn een nieuw onderkomen van het museum van de kliniek of eventueel een functie voor de buurt. De bestemming Bos is gegeven aan het Sterrebos. Om de kwaliteit van het Sterrebos te benadrukken en activiteiten die hieraan afbreuk kunnen doen te reguleren, is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het overige groen is bestemd als Groen, waaronder die delen die als ecologische verbindingzone moeten dienen.

Financiën.

-grondexploitatie.

Over de financiële uitkomsten van de totale ontwikkeling en ons aandeel daarin hebben wij u de afgelopen anderhalf jaar met enige regelmaat geïnformeerd. Ons aanvankelijk optimisme om het tekort via planoptimalisaties te reduceren heeft, zoals wij hebben gemeld, tot nu toe niet het voor ons gewenste resultaat opgeleverd. We vatten de door ons aan u verstrekte informatie samen.

Vorig jaar is het stedenbouwkundig plan doorgerekend. De grondexploitatie sloot daarbij op een negatief resultaat van € 6,5 mln. startwaarde. Over dit tekort hebben partijen afgesproken, dat ieder daarvan de helft binnen zijn eigen deel van de ontwikkeling zou oplossen. Het plan bood naar de toenmalige inzichten in onze ogen nog voldoende optimalisatiemogelijkheden om het negatieve resultaat tot 0 om te buigen. Wij hebben u in september 2006 geïnformeerd over de eerste resultaten van onze optimalisaties. We meldden toen, dat het gemeentelijk tekort teruggebracht kon worden van € 3,25 mln. tot € 0,7 mln. door o.a. woonprogramma's toe te voegen dan

wel te versterken in de Helperzoom. We hebben toen tevens aangegeven, dat we het aldus resterende tekort verder zouden willen laten oplopen met € 0,5 à € 1 mln. ten behoeve van extra investeringen in de ecologie. We hebben vervolgens de verwachting uitgesproken dit tekort van € 1,7 mln. met verdere optimalisaties te kunnen oplossen. Wij zijn daarbij uitgegaan van de ons toen bekende randvoorwaarden. Inmiddels hebben we echter aanvullende informatie over het aspect externe veiligheid vanwege de transporten per spoor. Hieruit blijkt dat vanwege cumulatieve effecten door de planvorming in het Europapark (wooncomplex 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. Dit zet een streep door de ons berekende optimalisaties.

In samenspraak met het Rijk onderzoeken we nu nog een aantal andere opties o.a. door actualisatie van een aantal parameters binnen de gezamenlijke grondexploitatie, waarmee het tekort kan verminderen of oplossen. Het is echter onzeker of op deze wijze het tekort volledig of gedeeltelijk zal kunnen worden afgedekt, en blijft daarom een box 3-*risico* voor de reserve grondzaken.

Naast cijfermatige optimalisaties kijken we uiteraard naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies, waarop vanuit dit project een beroep kan worden gedaan.

Concluderend kan worden gesteld dat de huidige tentatieve grondexploitatie een negatieve startwaarde van € 3,65 miljoen kent. De negatieve startwaarde willen we terugdringen door gebruik te maken van externe financieringsbronnen en door het blijven doorvoeren van optimalisaties in het plan, onder meer aan de batenkant. Ondanks deze inzet blijft sprake van een hoog risicoprofiel met een grote beheersbaarheid. Hierdoor is het risico van de negatieve startwaarde kleiner dan 50% ingeschat (box 3-methode). Wij vragen u met deze aanpak in te stemmen.

Planning en procedure.

De planning voor de verdere ontwikkeling van het gebied is grofweg te verdelen in een blok planvorming en een blok uitvoering. De planning voor elk van deze onderdelen is onderstaand op hoofdlijnen weergegeven. De planning en de doorloop van het bestemmingsplantraject heeft de grootste aandacht van de Rijkspartijen. Hierin ligt immers de basis voor de bouwvergunningprocedure en de nadrukkelijke wens om in maart 2011 ook daadwerkelijk over de huisvesting te kunnen beschikken. Hierbij speelt het risico, dat stagnatie in de voortgang van de procedures op het centrale niveau van het Rijk kan leiden tot het afblazen van de hele operatie.

Planvorming.

Tot in de eerste helft van 2006 is gewerkt aan het optimaliseren van het plan, de juridische procedures, de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst, de communicatie etc. Vervolgens hebben we een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure door het vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak. Het opstellen van dat voorontwerp is parallel met voortdurende terugkoppeling verlopen met de aanbestedingsprocedure van het rijk. Deze aanbestedingsprocedure moet in maart 2008 tot contractering leiden. Direct daarop volgend zal een bouwaanvraag worden ingediend om de artikel 19 procedure te starten. Met het oog op deze procedure vragen wij u in te stemmen met het voorliggende ontwerp-bestem-

mingsplan en met de terinzagelegging daarvan. Na de terinzagelegging zullen wij u het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen, naar verwachting in oktober 2008.

Uitvoering.

Als eerste zal fase 1 van de kantoren (maximaal 45.000 m² bvo) worden uitgevoerd. De bouw zal najaar 2008 starten en in de eerste helft van 2011 zijn afgerond. Pas op dat moment kan ook worden begonnen met de sloop van de huidige kantoren. De woonontwikkeling op het Engelse Kamp kan dan ook niet eerder plaatsvinden dan in 2012. De afronding hiervan is medio 2016 voorzien. Zoals eerder aangegeven zal fase 2 van de kantoren (33.500 m² bvo) na 2015 worden uitgevoerd.

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 is 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 bestemmingplanprocedure nodig. Wel hebben we bij de aanvraag voor een planvoorbereidingskrediet uw raad ook gevraagd om vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan om een voorbereidingskrediet (voor de uitvoering) beschikbaar te stellen. Overleg met Rijkswaterstaat als eigenaar van de Ringweg is al gestart en verloopt voorspoedig. Vanwege de aard van de ontsluiting en het daaraan door ons te verrichten onderhoud streven we naar eigendomsoverdracht.

De promenade langs het Balkgat moet gereed zijn op het moment dat de eerste fase kantoren (medio 2011) tot een afronding komt. Hiervoor is (gedeeltelijke) verwerving van het Balkgat nodig. De gesprekken met de eigenaar hierover zijn gaande. Dit is ook van belang voor de noodzakelijke verbreding van het spoor ten gevolge van de bouw van het nieuwe station Europapark.

Samenwerkingsovereenkomst.

Als leidraad voor de samenwerking met het Rijk hanteren we een concept-samenwerkingsovereenkomst. Naast procesafspraken bevat deze overeenkomst ook afspraken over de wijze, waarop met de financiële gevolgen van deze herontwikkeling wordt omgegaan. Ondertekening hebben we tot dusver uitgesteld tot we meer duidelijkheid hebben over de financiële gevolgen voor ons aandeel in de herontwikkeling. Over die zoektocht hebben we hiervoor een uiteenzetting gegeven. Inmiddels zijn we aan-geland op een moment, dat we weliswaar niet uitsluiten dat er nog aanvullende dekkingsmiddelen beschikbaar komen, maar dat het niet meer zinvol én houdbaar is de ondertekening hiervan op te schorten. Daarvoor heeft de samenwerking inmiddels geresulteerd in een dusdanige fase van planvorming, dat ook wij de behoefte hebben aan de formalisering ervan. Wij zijn dan ook voornemens, als u daarmee in kunt stemmen, om deze samenwerkingsovereenkomst op korte termijn te ondertekenen. De overeenkomst hebben wij in de visietrommel voor u ter inzage gelegd.

Besluit.

Zowel de bouwplanontwikkeling van het Rijk, als de planologische voorbereiding van onze kant zijn inmiddels in een fase gekomen dat partijen naar elkaar zekerheid vragen. Deze zekerheid kunnen wij verstrekken door formeel de verantwoordelijkheid op ons

te nemen voor het gemeentelijke aandeel in de herontwikkeling en door de voorgenomen investeringen van het Rijk ook daadwerkelijk van een planologische onderlegger te voorzien. Dit planologisch kader in de vorm van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zal daartoe wederom een inspraaktraject doorlopen. Gebruikelijk is in dit stadium van bestemmingsplanvoorbereiding dat wij u informeren over ons voornemen van tervisielegging. De uitkomst van de inspraak-procedure wordt u dan tezamen met het definitieve voorstel ter besluitvorming voorgelegd. In dit geval, gezien de financiële consequenties en de betekenis van deze ontwikkeling voor de stad, zoals door ons in het begin van dit voorstel is omschreven, willen we een stap verder gaan. Om die reden willen wij ons geruggensteund zien door een uitspraak van uw raad over de hier voorgestelde ontwikkeling. Dat betekent, dat wij in dit stadium vragen om uw instemming met de voorgestelde ontwikkeling i.c. het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee biedt u ook de basis voor een voortzetting van de aanbestedingsprocedure van het Rijk in een bouwplan-procedure. De Rgd is namelijk op eigen risico gestart met de Europese aanbesteding van het gebouw, vooruitlopend op de politieke besluitvorming. Alleen dan kan de Rgd ook voldoen aan de eisen van de opdrachtgevers (IB-Groep en Belastingdienst) om tijdig te voldoen aan de leveringsplicht van de bestelde huisvesting.

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

- I. in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.
- II. in te stemmen met de tentatieve grondexploitatie en de daarin voorgestelde dekking;
- III. kennis te nemen van het concept-ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan voor het Sterrebos en de nadere uitwerking daarvan in samenhang met de resultaten van de inspraak tegemoet te zien;
- IV. in te stemmen met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Rijk en de gemeente.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.