

Raadsvoorstel



Onderwerp Reitdiepzone kredietaanvraag, MER en coördinatiebesluit
Steller/telnr. Cor Staal / 8055 Bijlagen 2

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een voorbereidingskrediet ten behoeve van de (her)inrichting van de openbare ruimte van 400.000 euro vast te stellen en de structurele last van 18 duizend euro die hieruit voortkomt te dekken uit de post intensiveringsmiddelen wonen. Het totale voorbereidingskrediet komt hiermee op 709.000,- euro;
- II. voor de bouwplannen in de Reitdiepzone de Coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening toe te passen;
- III. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, Financiële bijlage, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- IV. een budget beschikbaar te stellen van 950.000,- **euro voor het project “facilitair grondbeleid Reitdiepzone”, te dekken uit kostenverhaal (verhalen van kosten op de ontwikkelende partijen)**;
- V. de gemeentebegroting 2019 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

De ontwikkeling van de Reitdiepzone komt in een stroomversnelling. Twee projecten zijn in uitvoering en voor vier projecten is de verwachting dat er dit jaar een bestemmingsplanprocedure wordt opgestart.

Voor het herinrichten van de Friesestraatweg (ventweg) wordt een voorbereidingskrediet gevraagd. Vanwege de totale transformatie van de Reitdiepzone dient deze weg, zowel ondergronds als bovengronds opnieuw ingericht te worden.

Voor de bouwplanontwikkeling in de Reitdiepzone wordt voorgesteld gebruik te maken van de Coördinatieregeling, zodat de bestemmingsplanprocedures en de bouwplanprocedures tegelijk kunnen worden doorlopen. Voor het bouwplan Crossroads is een bestemmingsplan en een aanmeldnotitie MER opgesteld, op grond waarvan het niet nodig is voor dit afzonderlijke bouwplan een volledige MER-procedure te doorlopen.

B&W-besluit d.d.: 14-05-2019

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Aanleiding en doel

Ontwikkelingen

Al 20 jaar is de Reitdiepzone in beeld als ontwikkel c.q. transformatiezone. Na verschillende plannen die niet haalbaar bleken te zijn, een banken crisis en een crisis op de woningmarkt die 10 jaar geleden begon, is de ontwikkeling van de Reitdiepzone de laatste jaren in een enorme stroomversnelling terechtgekomen. Dat is buiten al zichtbaar door de realisatie van een tweetal projecten, maar zal de komende jaren nog meer zichtbaar worden door een (bijna) complete transformatie.

Het gebied tussen Reitdiep en Friesestraatweg wordt een intensief bebouwd woongebied met ruimte voor een gemengd woningaanbod: Studentenwoningen, jongerenhuisvesting, sociale appartementen, appartementen in de vrije sector (koop en huur) en grondgebonden woningen. Naast het Suikerfabriek terrein en de Eemskanaal zone is dit één van de drie grootste bouwlocaties van de stad. In totaal gaat het om ongeveer 2000 woningen

Op dit moment zijn er 2 bouwprojecten in uitvoering: één ten noorden van de Pleiadenlaan ('Brivec') en één ten zuiden daarvan ('Woldring'). Wij verwachten dat er voor vier andere bouwprojecten verspreid over dit jaar de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart. Voor nog eens vijf locaties voeren wij verkennende gesprekken over transformatie naar woningbouw (zie voor een verdere toelichting de geheime financiële bijlage (bijlage 1)).

De transformatie van al deze woningbouwlocaties langs de Friesestraatweg past in de Ontwikkelstrategie Reitdiepzone zoals die op 19 april 2017 door u is vastgesteld.

In bijlage 2 vindt u een overzicht van de huidige plannen.

MER/Structuurvisie

Nu er zicht is op de ontwikkeling en ontwikkelpotentie van al deze locaties ontstaat ook de noodzaak om voor de ontwikkeling van de Reitdiepzone tussen de spoorlijn en het Reitdiepplein een Milieu Effect Rapportage (MER) en Structuurvisie op te stellen. Dit is noodzakelijk omdat het totaal aantal woningen in deze zone boven de 2.000 woningen uitkomt. Tot op heden was dit nog niet nodig vanwege het aantal woningen (Woldring 435 woningen, Brivec 150 woningen). Ook bij het plan Crossroads (290 woningen) kan (nog) worden volstaan met een MER-beoordelingsnotitie, omdat het aantal woningen onder de MER-drempel van 2.000 blijft. Maar als het woningbouwtempo de komende jaren blijft groeien komt er een moment dat dit niet langer het geval is en is een uitgebreid MER-rapport met de bijbehorende procedure op grond van de Wet milieubeheer verplicht. Deze MER is geen op zichzelf staand document, maar moet gekoppeld zijn aan een ruimtelijk plan, in dit geval een Structuurvisie, die de uitwerking is van onze Omgevingsvisie Next City en de eerder door de raad vastgestelde Ontwikkelstrategie Reitdiepzone.

De Structuurvisie en de MER gaan gelden voor de hele zone, maar het bestemmingsplan wordt per locatie vastgesteld en afgestemd op het bouwplan dat de ontwikkelaar in overleg met de gemeente voornemens is te realiseren.

In alle nieuwe plannen in de Reitdiepzone wordt een afstand van 10-15 meter vrij gehouden vanaf de waterkant van het Reitdiep. Deze zone moet openbaar toegankelijk zijn en beschikbaar blijven voor de nieuwe inwoners van dit gebied en andere bezoekers.

Coördinatieregeling

Voor het plan Crossroads is een concreet bouwplan opgesteld, dat de ontwikkelaar zo snel mogelijk wil realiseren. Ook andere ontwikkelaars in de Reitdiepzone hebben deze wens uitgesproken. Vandaar het voorstel om voor de bouwplanontwikkeling in de hele zone de Coördinatieregeling ex. artikel 3.30 van de Wet op de ruimtelijke ordening toe te passen. Dan kunnen het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Dit is niet alleen in het belang voor de ontwikkelaar, maar ook voor omwonenden en de gemeente, omdat er sprake is van één bezwaar- en beroepsprocedure, zodat mogelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan en het bouwplan op deze wijze in één keer kunnen worden behandeld.

Krediet facilitair grondbeleid

Voor het grootste deel van de Reitdiepzone voert de gemeente een facilitair grondbeleid. Dit houdt in dat de gronden in bezit zijn van derden (ontwikkelaars) en dat de gemeente faciliteert bij de totstandkoming van de (woningbouw)plannen. We stellen kaders en randvoorwaarden en voeren de noodzakelijke ruimtelijke procedures met als doel de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Voor het opstellen van de MER, de Structuurvisie, de stedenbouwkundige randvoorwaarden, voor de beoordeling van plannen, begeleiden van bestemmingsplannen en het opstellen van anterieure overeenkomsten moeten er kosten gemaakt worden. Dit zijn zowel externe kosten voor onderzoek en opstellen van plannen en rapportages, alsook interne kosten (uren). Deze kosten worden voor de komende jaren in op 950.000,- euro geschat (zie voor een nadere toelichting en onderbouwing de geheime financiële bijlage).

Al deze kosten worden verhaald op de ontwikkelende partijen door middel van een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt aan een begin van een traject gesloten. Er wordt dan een inschatting gemaakt van de te maken kosten ten behoeve van de betreffende ontwikkeling.

We vragen een budget aan voor alle door de gemeente te maken kosten in het kader van het facilitair grondbeleid. Omdat deze kosten voor 100% op de ontwikkelende partijen worden verhaald hoeft voor dit budget geen dekking in de gemeentelijke begroting te worden gezocht.

Grondexploitatie

In dit gebied heeft de gemeente ook zelf een perceel in eigendom waarop een woningbouwplan ontwikkeld wordt: de Gembetonlocatie. Voor de ontwikkeling van dit perceel zal een grondexploitatie worden opgesteld. De kosten en opbrengsten van deze grondexploitatie vallen buiten deze kredietaanvraag.

Vorbereidingskrediet (her)inrichting openbaar gebied

Het Reitdiep wordt ook aan de westelijke kant beleefbaar gemaakt door het openbaar maken van een 10-15 meter brede zone langs de waterkant bij de nieuwe ontwikkelingen. Deze zone wordt door de marktpartijen ingericht en geschikt gemaakt voor wandelen, fietsen en/of verblijven.

Na inrichting van deze zone wordt ook zoveel mogelijk geprobeerd deze in beheer en eigendom bij de gemeente te krijgen, zodat de openbare toegankelijkheid ook naar de toekomst geborgd is. De inrichting van de zone langs het water vindt plaats op kosten van de ontwikkelende partijen.

Nu de gehele zone in hoog tempo tot ontwikkeling gaat komen is het ook noodzakelijk om de **Friesestraatweg opnieuw in te richten. Het is de bedoeling om de 7 meter brede "industrie-straat" om te vormen tot een smallere woonstraat.** De snelheid wordt omlaag gebracht naar 30 km per uur en de fietser krijgt het primaat op de nieuwe Friesestraatweg. Tijdens het woonrijpmaken wordt de straat heringericht met nieuwe klinkers die comfortabeler zijn voor de fiets en minder rolgeluid produceren.

Door de weg te versmallen ontstaat er ruimte voor bomen, afvalcontainers en een goede wandelstrook met wisselende breedte. Kortom alles wat nodig is voor een prettige woonomgeving.

Dit is een aanpassing van de openbare ruimte op terrein dat nu ook al van de gemeente is. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats, uit het zicht en het liefst in of onder de woongebouwen. We stimuleren hierbij ook initiatieven, zoals autodelen, om het bezit

van auto's en daarmee de behoefte aan parkeergelegenheid zoveel mogelijk terug te dringen,

Het herinrichten van de Friesestraatweg doen we om de woningbouwprojecten op een goede manier van de nutsvoorzieningen te voorzien (het bouwrijpmaken) en om voor de toekomstige bewoners een leefbare woonomgeving te creëren (het woonrijpmaken).

Op dit moment schatten wij de totale kosten van de herinrichting van de Friesestraatweg in op ca. 8 miljoen euro. Voor het maken van de schetsontwerpen, het opstellen van de begroting, het doen van onderzoek, de voorbereiding van de uitvoering en het uitvoeren van enkele voorbereidende werkzaamheden is een voorbereidingskrediet van ca. 700.000 euro nodig (**hiervan is al €309.000 door de raad beschikbaar gesteld**). Na realisatie van de herinrichting worden deze kosten geactiveerd. De lasten die na aftrek van de bijdrage van de ontwikkelaars (zie onder kostenverhaal) resteert zullen worden gedekt uit de post intensiveringmiddelen wonen.

Kostenverhaal

De aanpak van de Friesestraatweg is een rechtstreeks gevolg van de geplande woningbouw. Wij vragen daarom ook aan de ontwikkelaars om bij te dragen in de kosten van deze herinrichting. We doen dat **volgens het principe van de "de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten". De "sterkste schouders"** bepalen we aan de hand van de potentiële winstgevendheid van het woningbouwprogramma.

Met de marktpartijen waar nog geen ontwikkelovereenkomst mee gesloten is kunnen wij in een anterieure ontwikkelovereenkomst afspreken dat de marktpartij haar deel van de kosten voor haar rekening neemt.

Wanneer een marktpartij niet bereid is om dit anterieur met ons overeen te komen, zullen we het kostenverhaal in het bestemmingsplan en een bijbehorend exploitatieplan moeten regelen. En in sommige gevallen zal het kostenverhaal niet meer afdwingbaar zijn. Dat betekent dat een deel van de kosten van de herinrichting van de Friesestraatweg door de gemeente zelf zal moeten worden gedragen.

Eerdere besluitvorming:

Buiten het veegkrediet van 2018 is er nog geen eerdere besluitvorming over een krediet voor de herinrichting geweest

Kader

De ontwikkeling van de Reitdiepzone borduurt voort op de update ontwikkelstrategie 2017 en de **omgevingsvisie voor Groningen "The Next City"**. In de omgevingsvisie "The next city" is het faciliteren van de groei als één van de belangrijkste opgaven benoemd. Met de ontwikkeling van de Reitdiepzone tot een gemengde zone met het primaat op wonen, ontstaat de mogelijkheid om meer dan 2.000 woningen binnen de huidige contouren van de stad te realiseren. De oude Friesestraatweg is een belangrijke radiaal die stad en ommeland met elkaar verbindt. Door de ontwikkeling van de Reitdiepzone worden Vinkhuizen en Paddepoel meer aan elkaar gehecht. Het is de ambitie om deze aanhechting door de aanpak RingWest nog verder te versterken.

Door de ontwikkeling van de oude bedrijfslocaties langs het Reitdiep wordt ook de oever aan deze kant openbaar toegankelijk en daarmee het water beter beleefbaar gemaakt.

Argumenten en afwegingen

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De omgevingsvisie "the Next City" is met behulp van een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen. Voor de afzonderlijke ontwikkelingen alsmede voor de participatie in het kader van de ontwikkeling van de RingWest zijn diverse inloopavonden voor omwonenden geweest. De kansen voor verbinding van de woonwijken worden over het algemeen breed gedragen. Tegen de massaliteit en de hoogte van de woningbouwontwikkelingen bestaat wel weerstand, vooral wanneer de nieuwbouw gevolgen heeft voor het uitzicht van omwonenden.

In november 2017 is er een interactieve bijeenkomst geweest met diverse omwonenden over de invulling van de openbarezone langs het Reitdiep. Omwonenden hebben ons suggesties en ideeën meegegeven hoe zij de openbare ruimte graag ingevuld zien. Wij kunnen niet aan alle wensen voldoen maar zullen deze ideeën meenemen in het ontwerp van de zone.

Voordat ontwikkelaars starten met de bestemmingsplanprocedure wordt er een inloopbijeenkomst georganiseerd om de plannen aan de buurt te presenteren zodat omwonenden hier alvast een reactie op kunnen geven. In het verleden zijn er diverse bijeenkomsten geweest:

- Woldring 2 september 2015
- Brivec 27 juni 2016 26 september 2016
- Crossroads (ACM locatie) 13 juli 2016 en 23 mei 2018
- Jaho en Gembeton 9 april 2019

Financiële consequenties

Het krediet voor een deel van de totale gebiedsontwikkeling was aangevraagd en op 21 december 2016 vastgesteld door de raad via een integrale grondexploitatie. Echter, wettelijke kaders (BBV) schrijven dwingend voor hoe de grondexploitaties worden ingericht. Het hebben van een integrale grondexploitatie waarin de gehele gebiedsontwikkeling wordt opgenomen is niet meer mogelijk.

Voor de Reitdiepzone krijgen we hierdoor 3 financiële complexen:

1. De grondexploitatie
2. Budget voor het faciliterend grondbeleid

3. Krediet voor de herinrichting van de Friesestraatweg. Dit betreft een investering in materiële vaste activa (MVA)

De kosten en opbrengsten van de grondexploitaties vallen buiten deze kredietaanvraag.

Voor de herinrichting van de Friesestraatweg is een ontwerp gemaakt. Op basis van dit ontwerp is een kostencalculatie gemaakt. Wij schatten op dit moment de totale kosten van de herinrichting (inclusief kosten voorbereiding en toezicht) op ca. 8 mln. Het niet te verhalen deel van deze kosten zullen na realisatie worden geactiveerd. Wij stellen u voor de lasten hiervoor van structureel 18 duizend euro te dekken uit de post intensiveringsmiddelen wonen. Op dit moment vragen wij hiervoor een aanvullend voorbereidingskrediet van 400.000,-. Op een later moment zullen wij u vragen hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Een nadere toelichting op de kosten en het kostenverhaal en de risico's kunt u vinden in de geheime financiële bijlage. Wij vragen u voor geheimhouding op deze bijlage te bekrachtigen, omdat bekendmaking hiervan de financiële en economische belangen van de gemeente Groningen kan schaden.

Voor het facilitair grondbeleid hebben wij voor de komende jaren een budget nodig van 950.000,- euro. We vragen een budget aan voor alle door de gemeente te maken kosten in het kader van het facilitair grondbeleid. Omdat deze kosten voor 100% op de ontwikkelende partijen worden verhaald hoeft voor dit budget geen dekking in de gemeentelijke begroting te worden gezocht.

Bij deze besluiten horen de volgende begrotingswijzigingen:

Begrotingswijziging Investerings 2019						
Gebiedsontwikkeling Reitdiepzone						
Betrokken directie(s)	SO Ontwikkeling en Uitv					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Gebiedsontwikkeling Reitdiepzone					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2019-2020					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
08. Wonen	08.1 Gezinnen	SO Ontwikkeling en Uitv	I	400		400
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				400	0	400

Begrotingswijziging 2019									
Faciliterend grondbeleid Reitdiepzone									
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling								
Naam voorstel	Faciliterend grondbeleid Reitdiepzone								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad,								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Exploitatie								
Financiële begrotingswijziging									<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev. res.	Ontfr. res.	Saldo na res. mut.
14.1 Algemene ondersteuning	14. Overhead en ondersteuning organisatie	SO Ontwikkeling en Uitv	I	950	950	0			0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				950	950	0	0	0	0

Overige consequenties

Wanneer er geen krediet wordt verleend zal het betekenen dat er op deze locatie geen woningbouw kan plaatsvinden

Vervolg

Lange Termijn Agenda

Dit voorstel staat op de LTA van juni
In het vierde kwartaal van 2019 zullen wij het voorstel voor krediet aanvraag voorleggen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Peter den Oudsten

Diana Starmans

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.