

Telefoon (050) 367 83 20/ J.H. Dijkstra
Onderwerp Kempkensberg/Engelse Kamp, voortgang herontwikkeling

Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum	Bijlage(n) 3	Ons RO06.1337002
Uw brief van		Uw

Geachte heer, mevrouw,

Op 28 februari 2006 heeft ons college besloten om het stedenbouwkundige concept voor de herontwikkeling van het plangebied Kempkensberg/Engelse Kamp uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig plan. Tevens is toen aangegeven dat bij deze uitwerking met name de effecten van het voorgenomen bouwplan op de aanwezige ecologische kwaliteiten en de grondexploitatie nader onderzocht moesten worden. De raad is over dit besluit op 17 maart 2006 per brief geïnformeerd (bijlage 1). Hierbij presenteren wij u nogmaals de voorgeschiedenis van de planvorming en de uitkomsten van de nadere onderzoeken.

Voorgeschiedenis

Na jaren van onderzoek en discussie binnen het Rijk is vorig jaar vanuit de ministeries zekerheid verkregen over het realiseren van volledige nieuwbouw voor de Belastingdienst en IB Groep. Eerdere modellen waarbij sprake was van renovatie en/of intensivering zijn daarmee van de baan.

Er zijn voor de gemeente grote belangen in het geding:

1. Het nu geldende bestemmingsplan Kempkensberg/Engelse Kamp biedt ruimte voor bijna 160.000 m² kantoren. Dat is het dubbele van het huidige aantal kantoren. Door van deze potentiële ruimte nu slechts een klein deel in te vullen (in casu beslaat de voorgenomen nieuwbouw 75.000 m²) en tevens een nieuw bestemmingsplan op te stellen, wordt voorkomen dat de Rijksgebouwendienst (RGD) gebruik maakt van haar huidige bestemmingsplanrechten. Indien de Rijksgebouwendienst deze rechten zou benutten hoe ook, zou voor de ontwikkeling van andere gemeentelijke kantoorterreinen een uiterst ongewenste situatie ontstaan.
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.

De afgelopen jaren hebben de Rijksgebouwendienst en de gemeente veelvuldig overleg gevoerd over de mogelijkheden, die de herontwikkeling zou kunnen bieden voor het gebied. De ideeën zijn uiteindelijk vertaald in een stedenbouwkundig schema. Uitgangspunt was om door een menging van functies in een stedelijke omgeving het gebied onderdeel laten worden van de stad. Daarbij is meegenomen, dat deze locatie vanuit de nota Hoogbouw is aangewezen als mogelijke hoogbouwlocatie. Er zijn diverse stedenbouwkundige modellen uitgewerkt. Uiteindelijk bleek het nu voorliggende plan (bijlage 2) haalbaar en realiseerbaar. De hoogbouw heeft voldoende afstand tot de bestaande woonwijken en kan worden gerealiseerd, terwijl de huidige kantoren tijdens de bouwfase in bedrijf blijven. Bovendien past de situering van de hoogbouw in de stedelijke bebouwing langs de ringweg. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft ons college na weging van diverse alternatieven op 28 februari 2006 gekozen voor het nu voorliggende plan.

Ecologische effectrapportage

Door de nabijheid van de voorgenomen bebouwing en het Sterrebos is reeds vroegtijdig onderkend, dat de risico's en effecten van het bouwblok, inclusief de daarbij behorende bouwactiviteiten, op het Sterrebos in beeld moeten worden gebracht. In overleg met externe adviseurs zijn de diverse risico's benoemd en vervolgens door een vijftal externe bureaus met elk hun specifieke deskundigheid onderzocht. De totale ecologische effectrapportage is door bureau Grontmij gecoördineerd en verwoord (bijlage 3, samenvattend advies). Hierbij is niet alleen gekeken naar de effecten, maar ook naar mitigerende en compenserende maatregelen.

Uiteindelijk is onderzoek gedaan naar vijf mogelijke risico's voor het Sterrebos:

- verstoring van de grondwaterbalans
- intensivering van het ruimtegebruik
- schaduwwerking
- windworp
- verstoring waterbalans (en de daarmee samenhangende effecten voor de aanwezige bomen)

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat het risico door 'verstoring van de grondwaterbalans' grote gevolgen kan hebben voor het voortbestaan van het Sterrebos. Aangezien deze effecten voor ons college onaanvaardbaar zijn, is een pakket van uitvoeringsmaatregelen benoemd waaraan de nieuwbouw zal moeten voldoen. Het gaat hierbij onder andere om een specifieke wijze van bouwen en het bewaken van de grondwaterstanden. Indien alsnog wijzigingen in de grondwaterstromen worden vastgesteld, zullen direct maatregelen worden getroffen om de fluctuaties te niet te doen. Ons college is van mening dat op deze wijze het risico op verstoring van de grondwaterbalans beheersbaar is.

Meer kantoorpersoneel en meer bewoners van de nieuwe woonwijk kan leiden tot meer gebruiksdruk op het Sterrenbos. Door in het ontwerp van de omgeving van de kantoren en woningen voldoende alternatieven te bieden blijven de risico's als gevolg van 'intensivering van het ruimtegebruik' acceptabel. Wij zullen met het oog hierop de nodige eisen aan het ontwerp stellen, bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

De risico's als gevolg van 'schaduwwerking', 'windworp' en de cumulatie van alle verschillende effecten zijn niet exact te kwantificeren. Realisatie van de bouwplannen brengt een aantal risico's met zich mee voor de ecologische functie van het Sterrebos, onder meer voor de oude eiken in het bos. De effecten zullen in eerste instantie gelden voor de aangrenzende randzone van ca. 60 meter in het Sterrebos.

Om de ecologische kwaliteiten van het Sterrebos te beschermen en te versterken zullen wij verschillende maatregelen treffen die wij vastleggen in een inrichtings- en beheerplan. Deze maatregelen vloeien rechtstreeks voort uit de integrale gebiedstoets Engelse Kamp/Kemkensberg en de door Grontmij hierop gebaseerde aanbevelingen. Belangrijk onderdeel hiervan is de verzorging van de oude eiken met als doel deze zo lang mogelijk in stand te houden. Daarnaast behoort ook permanente monitoring van de grondwaterstand tot het maatregelenpakket. Tenslotte is het voor een optimaal resultaat nodig dat sommige maatregelen op zeer korte termijn getroffen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanplanten van mantelbegroeiing lands de Kemkensberg.

Naast deze noodzakelijke maatregelen zullen wij ook in de omgeving van het bos aanvullende maatregelen treffen. Zo komt er tussen het Sterrebos en de Helperzoom een nieuwe ecologische verbinding en zal de barrière van de Helperzoom worden doorbroken door middel van faunapassages. De ecologische inrichting van het Helperdiep en de ringvijver om de Mesdagkliniek wordt verder versterkt. Hierdoor wordt het Sterrebos opgenomen in de stedelijke ecologische structuur.

Conclusie

Realisatie van de bouwplannen brengt risico's voor het Sterrebos met zich mee. Met een omvangrijk maatregelenpakket worden deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Als compensatie van de ingrepen in het gebied worden ook nieuwe ecologische kwaliteiten aan het gebied toegevoegd en wordt het stedelijk ecologisch netwerk uitgebreid.

Alles overziend wordt vastgesteld dat:

- a) het Sterrebos een kwetsbaar ecologisch systeem herbergt;
- b) er een volledig en compleet onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen nieuwbouw op het ecologische systeem van het Sterrebos;
- c) uit de onderzoeken naar voren komt, dat zekere negatieve effecten niet te voorkomen zijn. Deze treden met name op in de randzone van het bos;
- d) er een uitgebreid pakket aan mitigerende en compenserende maatregelen wordt voorgesteld om de ecologische kwaliteiten in het gebied te behouden en te versterken.

Ons college heeft de economische en stedenbouwkundige belangen, die zijn gekoppeld aan de herontwikkeling van Kempkensberg, afgewogen tegen het risico op aantasting van de vitaliteit van met name de randzone van het Sterrebos. Op basis van deze afweging stelt ons college zich op het standpunt om door te gaan met het huidige stedenbouwkundig schema. Om de risico's voor aantasting van de vitaliteit in de randzone te voorkomen c.q. te beperken is het een belangrijke voorwaarde, dat alle afspraken over monitoring, mitigeren en compenseren ook hard worden vastgelegd. Dit geldt ook voor het beheerplan. Deels ligt dat bij de Rijksgebouwendienst en bouwers (verstoring grondwaterbalans, aanleg windsingel, bouwkundige aanpassingen) en deels ligt dat bij de gemeente (inrichtingsmaatregelen om ruimtegebruik af te leiden, ontwikkelen van nieuwe ecologische zones, opstellen en uitvoeren

beheerplan voor het Sterrebos). Dit zal in de diverse interne plannen en de bouw- en ontwikkelcontracten tussen gemeente, Rijksgebouwendienst en de uiteindelijke bouwers juridisch worden vastgelegd.

Grondexploitatie

In de collegenotitie van februari 2006 is aangegeven dat de grondexploitatie bij de start een negatieve (contante) waarde van 3,5 miljoen euro kent. Tevens is aangegeven dat gezocht zal worden naar externe financiering en ruimtelijke optimalisatie om zo het aanlooptekort in te lopen.

Inmiddels is duidelijk geworden dat door ruimtelijke optimalisatie circa 2,8 miljoen euro van het aanlooptekort kan worden ingelopen. Door verdere aanscherping van de exploitatie onderzoeken we de mogelijkheid om ook de resterende 0,7 miljoen euro te dekken. Bovendien loopt nog een subsidietraject in het kader van de regeling 'spoorse doorsnijdingen'. In het kader van de projecten Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp is een beroep gedaan op deze subsidieregeling. Medio oktober 2006 wordt een eerste uitspraak verwacht over het ingezette subsidietraject.

Naast het terugdringen van het aanlooptekort, zal een aantal zaken duurder uitpakken dan begroot. Deze extra kosten zijn met name gelegen binnen het pakket aan maatregelen om de aanwezige ecologische kwaliteiten te behouden en te versterken. Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, worden er meer compenserende en mitigerende maatregelen voorgesteld dan in februari was voorzien. Het zwaartepunt van deze maatregelen is direct gekoppeld aan de nieuwbouw en komt dus voor rekening van de Rijksgebouwendienst. De extra gemeentelijke maatregelen zijn vooral gelegen in inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de nieuwe ecologische zones. Hiervoor is tussen de 0,5 tot 1,0 miljoen euro aan extra investeringen noodzakelijk. Het voorstel is om de investeringen ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Uitgaande van de keuze om de extra investeringen als gevolg van compenseren/mitigeren op de grondexploitatie te laten drukken, zal het aanlooptekort tot 1,7 miljoen euro oplopen. Hierin zit de 0,7 miljoen euro als restant van het oorspronkelijke aanlooptekort van 3,5 miljoen euro en tot een maximum van 1,0 miljoen euro aan extra ecologische maatregelen. Zoals hiervoor reeds aangegeven zal via aanscherping van de grondexploitatie, het ingezette subsidietraject en verdere ruimtelijke optimalisatie worden gezocht naar dekking voor dit aanlooptekort.

Planning en communicatie

De Rijksgebouwendienst heeft haar aanbestedingstraject voor de nieuwbouw van fase 1 (in casu 45.000 m² voor IB Groep en Belastingdienst) reeds gestart. Daarbij is zij zich bewust van de noodzakelijke procedures die nog doorlopen moeten worden. Bedrijven kunnen inschrijven op het gehele traject van 'design, build, finance, maintain and operate': het zogenaamde DBFMO-traject. Een dergelijk traject zal combinaties van bouwers, banken en onderhoudsbedrijven aantrekken. Via een aantal selectiestappen blijft uiteindelijk één combinatie over die het gebouw mag realiseren en voor de komende 25 jaar mag exploiteren met het rijk als vaste huurder.

De start van fase 1 is medio september 2008 voorzien en zal tot eind 2010 duren. Vooruitlopend hierop zal de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied presenteren. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2007 voor

Volgvel 4

de eerste formele inspraakronde gepresenteerd kan worden. Op 21 september 2006 is een tweede informatieavond voor de buurt georganiseerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Formulier uitgaande brief



In te vullen door de opsteller

Opsteller J.H. Dijkstra
Dst/afd. RO/EZ PRO/PRO
Telefoon (050) 367 83 20
Datum 20-10-2006

In te vullen door archief

Reg.nr. RO06.1337002
Class.nr.

Inliggende reg.nrs.

N.a.v. de brief d.d./kenmerk

Geadresseerde
De gemeenteraad
Grote Markt 1
9712 HN GRONINGEN

Onderwerp (beknopt)
Kempkensberg/Engelse Kamp, voortgang
herontwikkeling

Afschrift aan
Mieke Bos, RO/EZ (2x)

Bijlagen (aantal) 3

Overleg gepleegd met

Paraaf voor akkoord

Table with 3 columns: Naam, Paraaf, Datum. Rows for S. Postma and B. Popken.

Form box for signatures: Gemeentesecretaris, B en W besluit, Burgemeester, Wethouder, Wethouder.

Diskette bijgevoegd [] Ja [] Nee

Bestandsna(a)m(en)
Par. TVW
Par. Coll

Aanwijzingen voor typekamer, repro, verzending etc.

Soort afhandeling door
[] terug naar afdeling
[] naar archief
[] voorleggen aan
op