

Raadsvoorstel



Onderwerp Voorbereidingskrediet gebiedsontwikkeling De Held III

Steller/telnr. H. van Zwieten Bijlagen 0



Classificatie

Openbaar Geheim

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. v/d Schaaf

Raadscommissie

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Maand Jaar

LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. **een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,34 miljoen** voor het opstellen van een ruimtelijk plan, een bestemmingsplan en een ontwikkelvisie voor de gebiedsontwikkeling De Held III;
- II. bij uiteindelijke vaststelling van de grondexploitatie de lasten voor deze kosten over te hevelen naar de desbetreffende grondexploitatie;
- III. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Sinds 2018 wordt opnieuw met de Groninger Projecten CV (CV) gesproken om te komen tot een ontwikkeling van de Held III. Dat heeft in 2019 geresulteerd in een intentieverklaring tussen de samenwerkende partijen (CV) en de gemeente Groningen.

De ontwikkeling van het plangebied de Held III wordt helemaal opnieuw opgestart. Dat betekent dat er **vanuit alle thema's ruimte is om input te leveren voor de invulling van deze nieuwe wijk.**

Met dit voorstel stellen wij u voor het benodigde voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen

B&W-besluit d.d.: 31-3-2020

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

De Held III kan voorzien in een gevarieerd en gemêleerd woonmilieu. Er zal ook gekeken worden naar de mogelijkheden van een gemengd gebied waarbij ook andere wijk- en werk gerelateerde functies een plek kunnen krijgen.

Belangrijke uitgangspunten die bij de ontwikkeling van het gebied gehanteerd zullen worden zijn:

- Het landschap als drager van de stedenbouwkundige structuur;
- Duurzaam en klimaatadaptief ontwerpen;
- Leefkwaliteit (participatie, ontmoeting, sociale contacten, gezond gedrag enzovoort);
- Beleefbaar groen;
- Fiets als belangrijkste vervoermiddel.

Uiteindelijk zal het nieuwe plan vorm krijgen in een stedenbouwkundig plan en een ontwikkelvisie. De totale **verwachte omvang van de planvoorbereidingskosten bedraagt € 1,34 miljoen-** tot en met vaststelling van de grondexploitatie. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriële vaste activa - Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

Aanleiding en doel

Aanleiding

Circa 20 jaar geleden is besloten om de wijken De Held en Gravenburg een afronding te geven door in het tussenliggende gebied een woonwijk en een wijkontsluitingsweg te ontwikkelen. Rond 2001 begon de samenwerking met betrekking tot de ontwikkeling van de Held III tussen de gemeente Groningen en de Groningeer Projecten CV. Dit resulteerde in 2005 in een SamenwerkingsOvereenkomst (SOK) tussen de gemeente en de CV. Op basis van de uitgangspunten in de SOK is in 2009 het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Na deze vaststelling van het bestemmingsplan bleek de CV de SOK echter anders uit te leggen dan de gemeente Groningen. Als gevolg daarvan werd de SOK van gemeentewege ontbonden. Nadat de samenwerking tussen de gemeente Groningen en de CV dus **op een laag "pitje"** stond is in 2018, nadat de samenstelling van de CV (als gevolg van een tweetal faillissementen) was gewijzigd, een hernieuwde start gemaakt met de normalisering van de verhoudingen en samenwerking tussen partijen. Uiteindelijk heeft dat in 2018 geresulteerd in een Intentieverklaring waarin partijen aangeven weer met elkaar samen te willen werken. Het doel van de intentieverklaring is om te komen tot een gezamenlijk gedragen en financieel haalbaar plan voor de ontwikkeling van de Held III. Wanneer overeenstemming wordt bereikt over het te realiseren plan zullen deze afspraken worden vastgelegd in een vervolgovereenkomst waarin ook de ruiling van gronden geregeld zal worden. In dit kader is het goed te melden dat wij ons zullen inzetten om ook de gronden voor de "groene enclave" in het plangebied Reitdiep die in eigendom van een van de aandeelhouders van de CV is, te verwerven zodat de centrale groene parkzone in het Reitdiep uiteindelijk ook gerealiseerd kan worden. Inmiddels zijn met de betreffende aandeelhouder de onderhandelingen opgestart. We zullen ons, gezien de mogelijkheden die de ontwikkelingen van De Held III bieden, **inzetten zo spoedig mogelijk tot invulling en afronding van de "groene enclave" in het plangebied Reitdiep te komen.**

Stappenplan

Tijdens de intentiefase zullen de volgende onderdelen verder worden uitgewerkt (met de voorbereidende werkzaamheden onder punt 1 en 2 is reeds een aanvang gemaakt):

- 1) opstellen gezamenlijk ruimtelijke kader;
- 2) gezamenlijke selectie van stedenbouwkundig bureau;
- 3) gezamenlijk opstellen voorontwerp stedenbouwkundig plan;
- 4) opstellen gezamenlijke ontwikkelvisie;
- 5) opstellen realistische planning waarbinnen Partijen willen komen tot een vervolgovereenkomst.

Uit de Ontwikkelvisie zal voor Partijen moeten blijken of en op welke wijze (welk samenwerkingsmodel) tot een ruimtelijke en financieel-economisch haalbare ontwikkeling van de Held III kan worden gekomen.

ad 1) Het Ruimtelijk Kader

De Gemeente en de CV stellen gezamenlijk een uitgangspuntennotitie op waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de **stedenbouwkundige uitwerking zijn opgenomen (hierna: 'het Ruimtelijk Kader')**. Het Ruimtelijk Kader bevat in ieder geval de hierna genoemde onderdelen:

- Indicatief woningbouwprogramma, zijnde een differentiatie in woningcategorieën en normkavels, waarbij vanuit de gemeente doelstellingen vanuit het coalitieakkoord ingebracht zullen worden, zodat een gevarieerd woonmilieu kan ontstaan waarbij ook gekeken wordt naar mogelijkheden van een meer gemengd gebied waarin ook andere wijk- en werk gerelateerde functies een plek kunnen krijgen;
- Uitgangspunten openbare ruimte;
- Hoofdlijnen civieltechnische uitgangspunten inclusief de benodigde hoofdontsluiting;
- Inventarisatie bestaande kabels en leidingen;
- Analyse van aanwezige hindercontouren en archeologie;
- Milieukundige aspecten (waaronder grond- grondwateronderzoeken);
- Definitief Plangebied;
- Grondeigendommenkaart;
- Overzicht van relevante (aanwezige) onderzoeken en de daarin opgenomen conclusies;
- Beoogd toekomstig maaiveldhoogte.

ad 2) Selectie stedenbouwkundige bureaus

Nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van het Ruimtelijk Kader zullen Partijen een meervoudig onderhandse aanbesteding voeren ter selectie van een stedenbouwkundig bureau. Voor de selectie brengt de Gemeente 2 bedrijven aan en de CV 2 bedrijven. Eén of twee van deze vier stedenbouwkundige bureaus zullen uiteindelijk gevraagd worden om een offerte uit te brengen inclusief een visie op het gebied ten behoeve van een voorontwerp stedenbouwkundig plan waarna in onderlinge afstemming tussen de Gemeente en de CV tot selectie van een stedenbouwkundig bureau gekomen wordt.

ad 3) Het voorontwerp stedenbouwkundig plan

Nadat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van het Ruimtelijk Kader en een stedenbouwkundig bureau hebben geselecteerd stelt het stedenbouwkundig bureau een concept voorontwerp stedenbouwkundig plan en concept beeldkwaliteitsplan op. In deze fase van de planvorming zal ook actief met de wijkraden van de Held I en Gravenburg overleg gevoerd worden. Het voorontwerp stedenbouwkundig plan inclusief het concept beeldkwaliteitsplan zal binnen de projectgroep besproken worden en vervolgens wordt er in gezamenlijkheid een reactiedocument opgesteld. Op basis van het reactiedocument zal het stedenbouwkundig bureau het concept uitwerken naar een voorontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Partijen rekenen op basis van het voorontwerp stedenbouwkundig plan de financiële haalbaarheid door. Indien de Gemeente en/of de CV concludeert/concluderen dat de ontwikkeling financieel en/of ruimtelijk niet haalbaar is dan treden partijen met elkaar in overleg over mogelijke aanpassing van het Ruimtelijk Kader en het voorontwerp stedenbouwkundig plan en/of financiële uitgangspunten. Partijen zullen in het overleg trachten te komen tot een ruimtelijk en financieel haalbaar plan. De beoordeling of het plan haalbaar is, beoordelen Partijen zelfstandig. Het plangebied zal fasegewijs in ontwikkeling gebracht worden ten behoeve van woningbouw met bijbehorende voorzieningen. Daarbij zal de fasering moeten leiden tot afgeronde en bewoonbare delen. Het daadwerkelijke ontwikkeltempo zal gekoppeld worden aan de ten tijde van ontwikkeling geldende marktomstandigheden en de daaraan gekoppelde haalbaarheid en passend zijn **binnen het "meerjaren programma wonen"**.

Indien Partijen ieder voor zich concluderen dat ontwikkeling van De Held III ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar is, dan zal het voorontwerp stedenbouwkundig plan door de Gemeente ter consultatie worden voorgelegd aan de overige belanghebbende inzake de ontwikkeling van het plangebied De Held III, een en ander behoudens het bepaalde in de Omgevingswet. Eventuele door een der Partijen gewenste wijziging(en) op de Ontwikkelvisie voortkomend uit de informatieronde behoeft de instemming van Partijen.

Indien Partijen na afronding van de Ontwikkelvisie tot de conclusie komen dat het plan ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar is, zal deze aan de Vergadering van Vennoten van de CV en het College/ de Raad ter goedkeuring worden voorgelegd. In de ontwikkelvisie zal ook de samenwerkingsvorm tussen de CV en de gemeente worden beschreven.

Gemeente en CV besluiten vervolgens ieder voor zich of zij de ontwikkelvisie goedkeuren. Mocht dat niet het geval zijn, dan volgt er nader overleg tussen de partijen om tot overeenstemming te komen. Nadat er overeenstemming is, wordt de visie als onderlegger gebruikt voor het maken van nadere afspraken over de ontwikkeling.

ad 4) Ontwikkelvisie

De Ontwikkelvisie betreft een document waarin de voorgenomen ontwikkeling van De Held III wordt beschreven en bevat in ieder geval de hierna genoemde onderdelen:

- Ruimtelijk Kader.
- Voorontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- Eventueel benodigde bovenwijkse investeringen in verband met het plan.
- Inventarisatie juridische aspecten bestemmingsplan, samenwerkingsvorm- en overeenkomst.
- Financiële haalbaarheidsanalyse en een grondexploitatie.

ad 5) Realistische Planning.

Op basis van de ontwikkelvisie wordt een realistische planning opgesteld voor de marsroute richting daadwerkelijke uitvoering

Kader

Begin 2019 is de Woondeal Groningen gesloten tussen de Gemeente Groningen en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Daarbij is geconstateerd dat Groningen een grote druk op de woningmarkt kent en de bouwproductie zal moeten vergroten om te voldoen aan de toenemende vraag naar woningen. In de woondeal is afgesproken dat onder meer wordt gekeken naar mogelijkheden om de woningbouw te versnellen in de Held III.

Een groot deel van de woningbouwbehoefte wordt de komende jaren gerealiseerd in stedelijke woonmilieus. Echter blijft er ook een constante vraag naar groen stedelijk wonen op uitleglocaties. Nu het Reitdiep bijna is uitverkocht is er in dit segment nagenoeg geen aanbod aan de westzijde van de stad. Als vervolg op het Reitdiep kan de Held III aan de vraag naar deze woningen voldoen. Afstemming met het aanbod op de Suikerzijde blijft hierbij een aandachtspunt. Met uw raad gaan we in gesprek over het woon- en voorzieningenaanbod in de Held III

Bij de ontwikkeling van de woongebieden aan de westzijde van de stad zal steeds een afweging moeten worden gemaakt waar welke doelgroepen in welke woonmilieus worden gedacht.

Relevante documenten:

- Visiedocument Next City, juni 2016;
- Woondeal gemeente Groningen, 2019.

Argumenten en afwegingen

Aan de westzijde van de stad komen twee omvangrijke woningbouwgebieden tot ontwikkeling: het Suikerfabriekterrein (De Suikerzijde) en de Held III. Het betreffen twee verschillende type ontwikkelingsgebieden. De Suikerzijde voorziet in een Stedelijk woonmilieu. Het vergt nauwkeurige afstemming om geen sterk concurrerende plannen op de markt te brengen. Er zullen afspraken gemaakt moeten worden met de Groninger Projecten CV over de beoogde doelgroepen, aantallen te realiseren woningen en de woning typologieën. **In de notitie "Uitgangspunten woonvisie", 2019 is aangegeven welke typologieën woningbouw voor de Held III geschikt zouden zijn.**

Voor het opstellen van deze plannen is het noodzakelijk de beschikking te hebben over een voorbereidingskrediet.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Indien de CV en de gemeente ieder voor zich concluderen dat ontwikkeling van De Held III ruimtelijk en financieel haalbaar is, dan zal het voorontwerp stedenbouwkundig plan door de Gemeente ter consultatie worden voorgelegd aan de overige belanghebbende inzake de ontwikkeling van het plangebied De Held III. Eventuele door een der Partijen gewenste wijziging(en) op de Ontwikkelvisie voortkomend uit de informatieronde behoeft de instemming van Partijen.

Met de wijkvereniging van de Held en Gravenburg is inmiddels contact gelegd. Wijkverenigingen hebben **een zogenaamde visiegroep “de Held III” in het leven geroepen. Doel van deze groep is om reeds in een vroegtijdig stadium bij de ontwikkeling betrokken te worden.**

De gemeenteraad zal door middel van een startbijeenkomst geïnformeerd worden. Centrale vraag in die bijeenkomst zal zijn **“wat voor wijk willen we maken?”** Aanvankelijk was deze bijeenkomst gepland op 15 april, maar als gevolg van de ontwikkelingen rond het Coronavirus zal deze later (juni of september 2020) worden gepland. Uiteindelijk zullen de plannen ter vaststelling aan de raad aangeboden worden.

Financiële consequenties

Om de gebiedsontwikkeling De Held III **in de komende periode verder uit te werken, is naar verwachting € 1,34 miljoen** benodigd tot en met het vaststellen van de grondexploitatie. Deze kosten passen binnens de ministeriele regeling plankosten. Deze plankosten worden in de jaarrekening verantwoord als immateriele vaste activa - Plankosten ontwikkeling grondexploitatie.

Bij vaststelling van de grondexploitatie worden de kosten overgeboekt in de desbetreffende grondexploitatie, waarbij de voorbereidingskosten volgens het principe van Profijt, Prioriteit en Toerekenbaarheid (PPT) worden verdeeld tussen de partijen.

De voorbereidingskosten bestaan uit:

- Kosten als gevolg van onderzoek. (Onder andere onderzoek naar archeologie, geluid, geur, verkeer, bodemgesteldheid);
- Kosten voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan (het ruimtelijk kader, het voorontwerp stedenbouwkundig plan);
- Kosten voor het opstellen van een gezamenlijke ontwikkelvisie (samenwerkingsverband tussen gemeente en CV, wijze van ontwikkelen; wie doet wat enz.);
- Kosten voor het opstellen van de grondexploitatie;
- Opstellen anterieure overeenkomst,
- Enzovoort.

De voorbereidingskosten kunnen voor een periode van maximaal 5 jaar verantwoord worden onder de immateriele vaste activa - Plankosten. Daarna moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Indien binnen deze termijn geen grondexploitatie wordt vastgesteld dient de jaarschijf die buiten de 5 jaarstermijn valt te worden afgeboekt.

De verwachting is dat de ontwikkeling van de Held III doorgaat. Het risico dat het planvormingsproces niet leidt tot een actieve grondexploitatie binnen vijf jaar is zeer laag. Wel bestaat het risico dat indien de grondexploitatie niet financieel sluitend is voor het gehele tekort een voorziening getroffen dient te worden. **In het project wordt actief gestuurd op het beheersen van risico's en een financieel optimaal resultaat.**

Begrotingswijziging Investerings 2020 gebiedsontwikkeling De Held III						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Titel Raads- / Collegevoorstel	gebiedsontwikkeling De Held III					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investing					
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	1.340	1.340	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				1.340	1.340	0

Kostenoverzicht

Om de gebiedsontwikkeling de Held III de komende periode verder uit te werken worden voorbereidende plankosten gemaakt.

De plankostenscan van de VNG is gebruikt als basis voor de berekening van de te verwachten plankosten.

Hiermee berekenen we het totaal aan planontwikkelingskosten voor de gehele duur van het project, exclusief de kosten voor voorbereiding en toezicht. Omdat we nu eerst krediet aanvragen voor de eerste twee jaar van het project is er een verrekening toegepast waarmee we de plankosten voor de eerste twee jaren berekenen. Daarnaast zijn er in de intentieovereenkomst afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. In de berekening houden we rekening met deze afspraken. Ten slotte zijn er uren (en kosten) toegevoegd die geen onderdeel uitmaken van de plankostenscan, zoals de uren voor een jurist die betrokken is bij het opstellen van de vervolgovereenkomst, uren van de onderhandelingen van vastgoedontwikkelaars en uren voor de benodigde communicatie.

Overige consequenties

Vervolg

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan starten we met het opstellen van het ruimtelijk plan en bestemmingsplan voor het gebied. Rekening houden met procedure termijnen van deze plannen is het de verwachting dat deze plannen medio 2022 vastgesteld kunnen worden zodat aansluitend ook gestart kan worden met de gebiedsontwikkeling.

Lange Termijn Agenda

Dit onderwerp is niet op de LTA van uw raad opgenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,
Roeland van der Schaaf

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.