


Onderwerp De Held III – Akkoord op Hoofdlijnen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	14050	Bijlage(n)	0	Ons kenmerk	73609-2024
Datum	27-03-2024	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Begin 2020 hebben we uw raad geïnformeerd over de intentie om een nieuw haalbaar plan te maken voor het plangebied De Held III en om te onderzoeken of we tot nieuwe samenwerkingsafspraken kunnen komen met de betrokken marktpartijen welke zich hebben verenigd in de Groninger Projecten CV (GPCV). Uw raad heeft hiervoor in 2020 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (kenmerk 148395).

De afgelopen jaren hebben wij samen met de GPCV gewerkt aan een nieuw stedenbouwkundig kader en hebben wij in een intensief onderhandelingsproces getracht te komen tot een nieuwe set van samenwerkingsafspraken.

Zoals in januari jl. door het college aan uw raad gemeld, hebben de gesprekken eind 2023 geleid tot een mondeling Akkoord op hoofdlijnen. Dit akkoord is recent bekrachtigd in een getekende overeenkomst en is een goede basis om een nadere samenwerkingsovereenkomst (SOK) aan te gaan en bindt partijen aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

In deze brief vatten wij voor u samen welke afspraken wij hebben gemaakt. We gaan daarbij in op de wijze van samenwerking, het programma en de financiële randvoorwaarden. Voorafgaand hieraan schetsen wij u de contouren van het nieuwe stedenbouwkundige kader. Wij sluiten af met een toelichting op het vervolg en het communicatie- en participatieproces. We beginnen met een korte terugblik op het proces tot nu toe en een beschrijving van de ambities die we nastreven.

Terugblik en ambitie

De ontwikkeling De Held III en daarmee het afmaken van de wijk De Held heeft een lange historie. De eerste intentieovereenkomst dateert uit 2001. Nadat het bestemmingsplan in 2009 onherroepelijk is geworden is de voorgaande SOK door de gemeente eenzijdig ontbonden in 2011 als gevolg van verschil van inzicht tussen partijen over de rechten en plichten uit de SOK. Vanaf eind 2019 zijn beide partijen weer constructief met elkaar in gesprek.

De huidige ambitie van de gemeente voor de nieuwe woonwijk De Held III wijkt substantieel af van de oorspronkelijke plannen waar het geldende bestemmingsplan op is gebaseerd. Dit geldt zowel voor het ruimtelijk plan als voor de kwaliteit en het programma. Er zijn veel zaken anders dan voorheen. We willen meer en andere typen woningen bouwen, meer volgens de principes van de omgevingsvisie Levende ruimte met voorzieningen in de buurt en meer betaalbare woningbouw waaronder sociale huur.

De Held III moet het voorbeeld worden voor de nieuwe buitenwijk: duurzaam, met een uitgesproken groen en landschappelijk karakter en in haar opzet geënt op fietser, voetganger en OV. Er is veel ruimte voor betaalbaar wonen voor gezinnen, met een brede differentiatie door de hele wijk. Groen en landschap maken daarbij de kwaliteit van de wijk. We streven naar een duurzame en klimaatbestendige woonwijk. Deze ambities zijn ook bekrachtigd in de omgevingsvisie Levende ruimte. Hiervoor zal een nieuw juridisch planologisch kader moeten worden gemaakt.

Gezamenlijk hebben partijen in 2020 stedenbouwkundig bureau CULD opdracht gegeven om te komen tot een nieuwe stedenbouwkundige visie waarin bovenstaande ambitie is vormgegeven. Deze visie is in februari 2023 afgerond. Parallel hieraan zijn de onderhandelingsgesprekken opgestart om te komen tot een nieuwe samenwerking. De stedenbouwkundige visie is door de gemeente in nauwe samenwerking met de GPCV de afgelopen maanden vertaald naar een concept stedenbouwkundig kader dat als basis dient voor de deuluitwerkingen.

Plangebied en integrale gebiedsontwikkeling

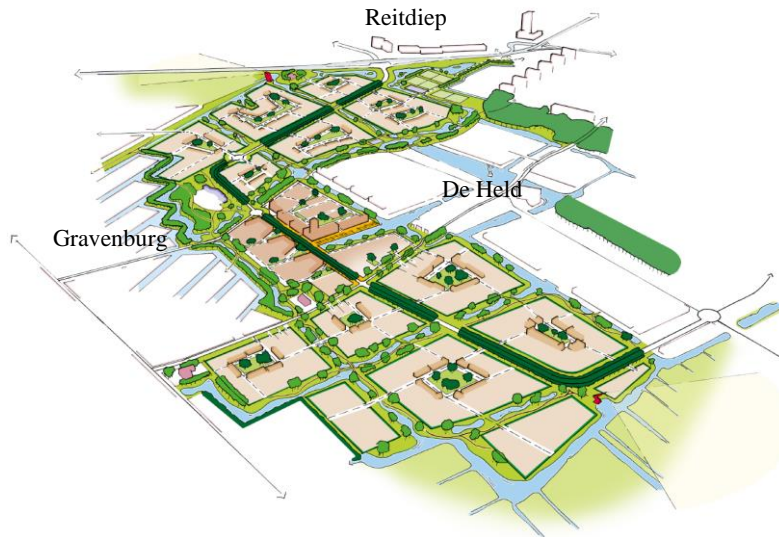
De ontwikkeling De Held III is een integrale gebiedsontwikkeling. Door de versnipperde grondeigendommen van beide partijen en het ontbreken van bestaande ontsluitingen is het afzonderlijk ontwikkelen van grondposities nauwelijks mogelijk.

Zo is ook de nieuwe hoofdontsluitingsroute door het gebied van noord (Reitdiepsplein) tot aan zuid (Kliefdiep) onlosmakelijk onderdeel van het plan en loopt over verschillende grondeigendommen. Al vrij snel is ervoor gekozen om tot een gezamenlijk integraal nieuw project te komen waarbij het gehele plangebied inclusief woningbouw, groen blauw raamwerk en de infrastructuur onderdeel is van de planontwikkeling. Het vormgeven van de ambitie lukt alleen als we samenwerken met daarbij het uitgangspunt dat partijen zich richten op hun kernactiviteit.

Het plangebied is ten opzichte van de oorspronkelijke plannen uitgebreid met de noordoostelijke hoek tussen de aansluiting met het Reitdiepsplein en de volkstuinten.

Concept stedenbouwkundig kader

De Held III wordt een bijzondere woonwijk. Het bouwen in evenwicht met natuur en ecologie is het uitgangspunt met een herkenbare wierdenstructuur waarbij woonbuurten (de wierden) verhoogd in het landschap liggen. Daarmee ontstaat een structuur van buurtschappen die omringd worden door grotere zones van natuur en recreatie die eveneens gebruikt worden voor wateropvang. De openbare ruimte is in het plan de belangrijkste drager.



Vogelvluchtperspectief met wierdenstructuur

De geschiedenis van het gebied als wierdenlandschap vormde de basis voor het plan. Met de ontwikkeling van het plan worden de bestaande wijken De Held en Gravenburg stedenbouwkundig en landschappelijk aan elkaar gekoppeld

Het plan is opgebouwd uit landschappelijke wierden aan de noord- en zuidzijde waar de dichtheid lager is en vooral grondgebonden woningen voor met name gezinnen zullen worden gerealiseerd. Op specifieke plekken is hier ruimte voor kleinschalige appartementengebouwen. De centrumwierden liggen centraal in de nieuwe wijk en het hierin gelegen voorzieningencentrum speelt ook een rol voor de bestaande omliggende wijken. De centrum en landschappelijke wierden onderscheiden zich van elkaar door de dichtheid, bouwmassa en architectonisch beeld. In het centrum is meer ruimte voor appartementen, met name boven de te realiseren voorzieningen.

Onderdeel van het plan is het realiseren van een nieuw wijkpark tussen de bestaande school bij Gravenburg en een nieuw te realiseren sportpark aan de noordoostzijde van het plangebied tussen het Reitdiepsplein en de bestaande volkstuinten. Het park wordt doorkruist door een doorgaande fietsroute en er is ruimte voor intensievere recreatiemogelijkheden.

De hoofdontsluitingsroute ontsluit de nieuwe wijk maar heeft ook een belangrijke functie als ontsluiting voor Gravenburg en De Held en zal onderdeel worden van het hoogwaardig OV netwerk. De toekomstige OV verbinding tussen station Suikerzijde en Zernike zal via deze route lopen. Een fijnmazig netwerk van fiets- en voetpaden maakt het gebied uitermate toegankelijk.

Op de wierden ontstaan buurten met als kenmerkend onderdeel van de wierde dat nagenoeg alle woningen een adres aan het groen krijgen. Ze grenzen of aan de groene omliggende structuren of aan een binnenparkje.



Vogelvluchtimpresie van het beoogde plan ten noorden van de Leegeweg

Akkoord op hoofdlijnen

Met het ondertekenen van het akkoord op hoofdlijnen hebben wij een belangrijke stap gezet naar realisatie van deze nieuwe woonwijk. Per onderwerp nemen wij u mee in de afspraken die op hoofdlijnen zijn gemaakt.

Samenwerkingsvorm

Wij hebben met de GPCV de afspraak gemaakt om een zogenaamd bouwclaim-plus-model te hanteren. Daarbij is de gemeente de partij die het gehele plan (de gebiedsontwikkeling) realiseert. De GPCV ontwikkelt en bouwt daarbij het merendeel van de woningen op de te realiseren uitgeefbare kavels. Een groot deel van de uitgeefbare kavels wordt gerealiseerd op gronden die reeds in bezit zijn van de GPCV (al dan niet na grondruil binnen het plangebied). Daarnaast wordt aan de GPCV als onderdeel van de totale set van afspraken een bouwclaim toebedeeld. Een ander deel van de woningbouwopgave zullen wij, met in de toekomst te selecteren partijen, tot ontwikkeling brengen. De GPCV brengt haar gronden per fase in en verkrijgt hiervoor naar rato bouwrijpe kavels terug. De kosten die de gemeente maakt om deze kavels voor de GPCV bouwrijp te maken (inclusief planontwikkeling, kosten binnenplanse hoofdstructuur, bijdrage bovenplanse infrastructuur, etc.) worden gedekt door een bijdrage per woning. Het AoH is vergelijkbaar met de intentieovereenkomst zoals beschreven in de nota kostenverhaal. Het kostenverhaal en de bijdragen leggen wij definitief vast in de SOK.

De bouwclaim zal worden ingelost door bouwrijpe kavels aan te bieden en te verkopen middels een residuele grondwaardeberekening.

De gemeente realiseert derhalve als onderdeel van de gebiedsontwikkeling ook de infrastructuur, de openbare ruimte en zal de voorzieningen doen realiseren in samenwerking met andere partijen.

Programma woningbouw

Het plan heeft een capaciteit van 1850 woningen. Het is onze gezamenlijke ambitie om dit aantal te realiseren waarbij wij nadrukkelijk kiezen voor een divers woningbouwprogramma. Het programma bestaat uit 30% sociale woningbouw, 20% betaalbare woningbouw (in de koopsector een v.o.n.-prijs tot € 355.000 conform de strategische woningbouwprogrammering) en 50% vrije sector.

Partijen beogen het navolgende programma te realiseren:

- 50% rijwoningen;
- 25% 2¹-kap woningen;
- 10% vrijstaand;
- 15% appartementen.

Met dit programma geven wij invulling aan het coalitieakkoord 2022-2026. Wij zetten in op de grote woningbouwlocaties en doen dat gezamenlijk met marktpartijen en met de corporaties. Meer dan voorheen zetten wij in op sociale huur en betaalbare woningen omdat wij volkshuisvesting als een kerntaak van de gemeente zien.

Van de 1.850 woningen zal de GPCV 1.450 woningen realiseren. De resterende woningen zal de gemeente tot ontwikkeling brengen met andere nog te selecteren marktpartijen. Beide partijen zullen in de basis hun aandeel in bovenstaande verdeling realiseren.

Hoewel betaalbaar wonen de hoofdmoot vormt, is er zeker ruimte voor 2¹-kap en vrijstaande woningen. De ruime opzet van de wijk en het vele groen en water vormen een ideale aanleiding. Wij kiezen ook voor doelgroepen die elders minder bediend worden met een gebouwtypologie die onderscheidend is van de Suikerzijde en Stadshavens. De Held III biedt daarbij ook woningen voor doorstromers uit de omliggende wijken.

Commercieel en maatschappelijk programma

We willen een fijnmazige structuur van voorzieningen in de stad. Dit vraagt om toevoegen van voorzieningen in een wijk zo groot als De Held, Gravenburg en de Held III. Hiermee neemt ook de druk op winkelcentrum Vinkhuizen af. Onderdeel van dit voorzieningencentrum is in onze ogen in ieder geval een supermarkt en ondersteunende dagelijkse voorzieningen. Ook denken wij aan de mogelijkheid van het toevoegen van een gezondheidscentrum.

Op termijn worden aan de westkant van de stad circa 11.000 woningen toegevoegd. Dit vraagt ook om extra maatschappelijke voorzieningen waaronder sport. Ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande capaciteit reserveren wij ruimte in het plangebied De Held III voor een nieuw sportpark. Daarnaast onderzoeken wij de noodzaak voor het toevoegen van een schoollocatie bij het nieuwe sportpark aanvullend op de bestaande basisscholen.

De commerciële en maatschappelijke voorzieningen zullen door ons worden gerealiseerd. Hiervoor sluiten wij samenwerkingen met andere partijen niet uit.

Fasering en tempo

Om te komen tot een zo spoedige bouw van de eerste woningen heeft een gefaseerde ontwikkeling onze voorkeur. Ons voornemen is om aan de noordkant (direct aansluitend op het Reitdiepplein) te starten met de realisatie. Gezamenlijk met de GPCV is het onze ambitie om 150 tot 200 woningen per jaar te realiseren. We maken het gebied bouwrijp voor ongeveer 300-400 woningen per fase. Hiermee voorkomen we hoge voorinvesteringen en sluiten we aan bij de actuele marktvraag. De openbare ruimte groeit op deze manier mee en we koppelen dit zoveel mogelijk aan de planologische procedures.

Financiering

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zal een grondexploitatie worden opgesteld en later ter vaststelling worden aangeboden aan uw raad. De kosten voor de verdere uitwerking om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, een ontwerp stedenbouwkundig plan en de bijbehorende grondexploitatie voor een eerste fase kunnen we voorlopig dekken uit het beschikbare voorbereidingskrediet.

Vervolg en planning

Het akkoord op hoofdlijnen is de basis om later dit jaar een samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen partijen af te sluiten. Onderdeel van deze SOK is het stedenbouwkundig kader inclusief beeldregieplan. Dit kader zal aan uw raad in het vierde kwartaal ter vaststelling worden aangeboden. Daarmee liggen dan de ruimtelijke kaders en uitgangspunten vast evenals het programma.

Tevens starten wij dit jaar de uitwerking op voor een voorlopig stedenbouwkundig plan voor de 1^e deelfase inclusief beeldkwaliteitsplan voor deze fase.

Participatie en communicatie

Als eerste stap in de participatie met de omgeving zullen wij omwonenden, belangenorganisaties en andere stakeholders op korte termijn informeren over de uitgangspunten van het plan, het concept stedenbouwkundig kader en de vervolgstappen. Hiervoor zullen wij meerdere inloopbijeenkomsten organiseren.

Alle openbare relevante informatie aangaande het plan, besluitvorming en de actualiteit delen wij op de gemeentelijke webpagina: <https://gemeente.groningen.nl/de-held-iii>.

Wij zullen een participatieplan opstellen voor het vervolg. Wij zullen hiervoor alvast het initiatief nemen in goede samenspraak met de omliggende wijkverenigingen om een klankbordgroep in te richten met een vertegenwoordiging van bewoners in de directe omgeving zodat wij bij iedere vervolgstap de omgeving kunnen raadplegen en informeren.

Uw raad heeft eerder de motie Divers straatbeeld: dat is een stad waar mensen willen wonen (30 maart 2021) aangenomen. In de motie verzoekt u ons onder andere om de suggestie om De Held III om te dopen tot De Heldin nader uit te werken. Wij gaan hierover met de straatnamencommissie in gesprek en komen hier op een later moment op terug. Tot die tijd gebruiken we de werknaam De Held III in de communicatie.

Volgvel 6

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

loco-secretaris,
Bert Popken

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.