



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 22 oktober 2020
Zaak: 2020-031610
Portefeuillehouder: José van Schie

Opsteller: Jan Kleine
Contactgegevens: jan.kleine@pau.nl
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Raadsvoorstel voorbereidingskrediet en aankoop gronden t.b.v. Herstructurering Hoogezand Noord

1. Voorstel

De raad wordt gevraagd:

1. In te stemmen met het benodigde voorbereidingskrediet van € 1.972.000,- voor:
 - a. Aankoop van locatie A;
 - b. Aankoop en sloop van locatie B;
 - c. Plankosten Herstructurering Hoogezand Noord 2020 - eerste helft 2021;
2. Akkoord te gaan met bijgevoegde begrotingswijziging;
3. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake de aankoop van de locaties A en B.

2. Inleiding

De Woonvisie Nieuw Midden-Groningen markeert Hoogezand-Noord als een goed bereikbare locatie en belangrijke locatie voor Hoogezand. Hier komen een aantal opgaven en ambities bij elkaar. We zien een drietal hoofdogaven:

- Verbeteren woon- en leefomgevingskwaliteit door herstructurering en verduurzaming van woningen in Noorderpark inclusief aanpak van openbare ruimte en groen en daaraan gekoppeld verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners;
- Aantrekkelijk maken van de entree van Hoogezand vanaf de A7 en de Kerkstraat;
- Een geleidelijke transformatie van de verouderde bedrijventone langs het Winschoterdiep naar een aantrekkelijke mix van wonen, werken en recreëren;

Zie bijlage 1 voor toelichting op deze hoofdpogaven.

Nu wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd voor:

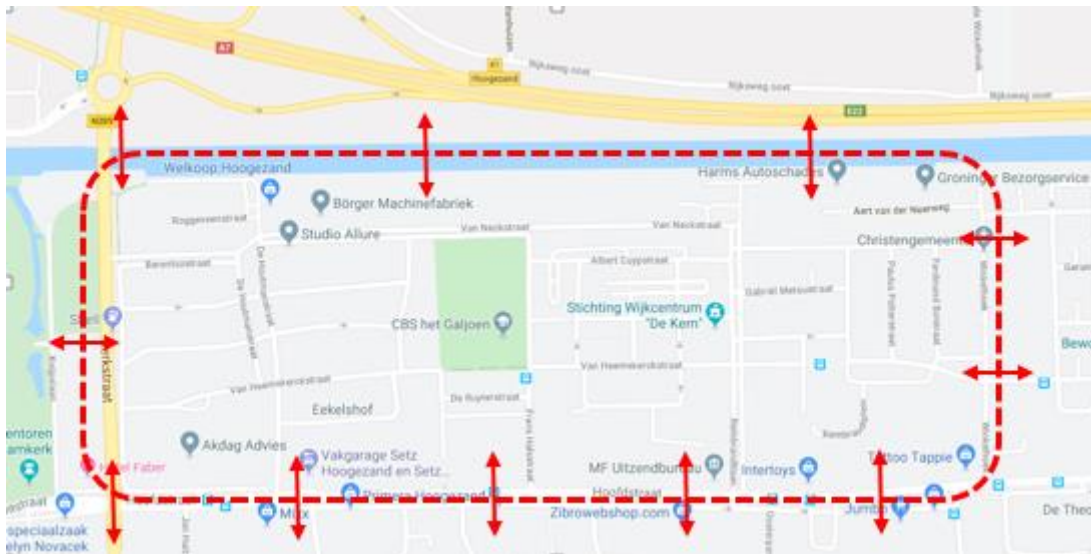
- Aankoop locatie A (de koopovereenkomst is vertrouwelijk ter informatie bijgevoegd in de bijlage, de koop wordt in mandaat afgewikkeld);
- Aankoop en sloop van locatie B;
- Plankosten Herstructurering Hoogezand Noord 2020 - eerste helft 2021.

Het krediet is feitelijk een regulier voorbereidingskrediet voor een grondexploitatie/wijkvernieuwingsproject waarin, vooruitlopend op inkomsten en andere dekkingsbronnen en voor het vaststellen van de grondexploitatie, kosten worden gemaakt voor verwervingen en planvorming.

Vanwege vertrouwelijke financiële gegevens zijn de bijlagen 2 t/m 6 (financiële toelichting voorbereidingskrediet, het taxatierapport locatie A, de concept koopovereenkomst locatie A, het bodemonderzoek locatie A en het taxatierapport locatie B) vertrouwelijk voor de raad in te zien en is hierop geheimhouding opgelegd.

3. Publiekssamenvatting

Voor Hoogezand Noord wordt een plan gemaakt voor herontwikkeling en wijkvernieuwing. Het gebied wordt globaal begrensd door het Winschoterdiep (noorden), Kerkstraat (westen), de lintbebouwing aan de noordzijde Hoofdstraat (zuiden) en Winkelhoek (oosten). De Kerkstraat en het kruispunt Kerkstraat-Hoofdstraat/Meint Veningastraat maken onderdeel uit van het plangebied. De gemeente stelt voor dit gebied een Stedenbouwkundig Programma van Eisen en uiteindelijk een stedenbouwkundige visie op.



Er spelen een aantal opgaven die in samenhang met elkaar worden aangepakt:

- Verbeteren woon- en leefomgevingskwaliteit door wijkvernieuwing en verduurzaming van woningen in Noorderpark en daaraan gekoppeld verbeteren van de sociaaleconomische positie

van de bewoners. Daarbij wordt een koppeling gemaakt met andere programma's op het gebied van o.m. sociale ondersteuning, jeugd en veiligheid;

- Aantrekkelijk maken van de entree van Hoogezand vanaf de A7 en de Kerkstraat;
- Een geleidelijke transformatie van de verouderde bedrijvenzone langs het Winschoterdiep naar een aantrekkelijke mix van wonen, werken en recreëren;

Er zijn al gesprekken gaande met ondernemers in de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep. In het najaar wordt samen met de corporaties participatie met bewoners en belanghebbenden over de wijkvernieuwing opgestart.

Nu wordt een voorbereidingskrediet aangevraagd voor zowel aankoop van terreinen en verwaarloosde panden in het gebied als voor planvorming in 2020 en de eerste helft van 2021.

4. Bevoegdheid van de raad

De bevoegdheid van de raad om een voorbereidingskrediet vast te stellen vloeit voort uit artikel 189 van de Gemeentewet (budgetrecht).

5. Beoogd effect

- Eerste strategische aankopen t.b.v. Herstructurering Hoogezand Noord
- Opstarten planontwikkeling en voorbereidingen t.b.v. de uitvoering van de gebiedsontwikkeling

6. Historische context

Hoogezand Noord wordt in de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen gemarkeerd als een goed bereikbare locatie en een belangrijke spil in de toekomst van Hoogezand.

De ambitie in de woonvisie 'Nieuw Midden-Groningen' is dat de gemeente Midden-Groningen nieuwe kwaliteiten aan de woningvoorraad wil toevoegen om zo de aantrekkelijkheid van Hoogezand als woonplaats te verbeteren. Dit is gericht op de eigen inwoners die een nieuwe stap willen maken binnen de eigen gemeente, maar ook op mensen van buiten die een goed alternatief zoeken voor bijvoorbeeld de nabij gelegen stad Groningen. Ook de veranderende behoeften van inwoners door ontgroening en vergrijzing geven aanleiding tot nieuw aanbod en transformatie in de woningvoorraad. Voor Hoogezand Noord wordt gedacht aan verdunnen en vernieuwen van woningen; door aan het Winschoterdiep te verdichten met nieuwe onderscheidende woonmilieus t.o.v. de bestaande voorraad in Hoogezand-Sappemeer, kan elders in Hoogezand verdund worden. Tegelijkertijd met de fysieke vernieuwing werken wij ook intensief aan versterking van de sociale vitaliteit van de wijk.

Het Winschoterdiep is voor een deel zichtlocatie vanaf de Knijpsbrug en A7; een ontspannen woonwerkgebied dat gebruik maakt van de kwaliteiten van het water kan een visitekaartje worden voor de hele stad.

De woonvisie biedt o.a. basis voor prestatieafspraken met corporaties; Groninger Huis en Lefier willen een deel van hun woningen in Hoogezand Noord verduurzamen en herstructureren.

7. Argumenten

Aankoop panden en terreinen

De aankoop van locaties A en B kunnen als strategisch aangemerkt worden omdat het de uitvoering van de vigerende ‘Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028’ faciliteert en ook beleidsmatig passend is. Aankoop kan plaatsvinden conform de regels en uitgangspunten van de Nota Duurzaam Grondbeleid 2019. De gemeente verkrijgt hiermee de noodzakelijke regie voor de uitvoering van de woonvisie op een beeldbepalende plek in dit gebied.

In de ‘Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028’ is onder meer aangegeven dat de gemeente plekken zoekt voor groei om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen. “We bieden aanvullend ruimte op veel plekken voor kleinschalige, unieke woonmilieus en woonproducten, gebruik makend van het karakter van plekken: dit kan om producten in het buitengebied gaan maar ook in bestaande wijken of in een meer industriële omgeving” (p.11). In het perspectief Stedelijk gebied Versterken wordt vervolgens aangegeven: “We voeren de plannen uit voor het Stadshart. Dit leidt tot verdichting in het centrum. We gaan verder met de vernieuwing van woningen en verdunning in de wijken rond het centrum. Na afronding van Gorecht-West gaan we verder in Gorecht en Spoorstraat-Kieldiep, *Noorderpark-Margrietpark inclusief de entree vanaf de A7*, overig Gorecht, daarna Foxhol.” (p. 12; cursief gemarkeerd ten behoeve van dit voorstel).

In de Uitvoeringsagenda 2019 is vervolgens als punt 3 opgenomen dat de entree A7 - Kerkstraat moet uitgroeien tot een visitekaartje van Hoogezand. “Voor één van de belangrijke entrees van Hoogezand, van de A7 - Kerkstraat, wordt een plan ontwikkeld. Hier ontstaat een relatie met de wijkvernieuwing van Noorderpark - Margrietpark. De noordzijde van deze woonwijk bestaat uit een strook met (soms verouderde) bedrijfsgebouwen, waaronder de eigen gemeentewerf en brandweerkazerne. Deze bedrijvzone ligt aan het Winschoterdiep, is een zichtlocatie vanaf de A7 en heeft potenties voor een boulevard waar o.a. wonen kan plaatsvinden.” (p. 26).

Daarnaast geldt dat de eigenaar van locatie A de gemeente zelf heeft benaderd met het verzoek om de mogelijkheden van aankoop door de gemeente als eerste gegadigde te onderzoeken. De eigenaar is niet van plan om zelf nieuwe bedrijfsmatige ontwikkeling dan wel een alternatieve ontwikkeling van de locatie ter hand te nemen en is bereid om op basis van de taxatiewaarde te verkopen. Hiermee ontstaat de kans voor de gemeente om een strategische locatie geheel conform de voorwaarden van de Nota Duurzaam Grondbeleid (2019) te verwerven.

De Nota Duurzaam Grondbeleid (2019) vermeldt in dit verband onder paragraaf 5.4. Verwerving over strategische aankopen: “Met situationeel grondbeleid blijft er ruimte om indien nodig als gemeente actief grondbeleid te voeren. Eventuele verwerving van gronden en/of bebouwd onroerend goed vindt voor concrete lopende projecten dan plaats op grond van de vastgestelde grondexploitatie. Verwervingen kunnen daarnaast ook van strategische aard zijn met het oog op de middellange en lange termijn. Dat betekent dat de gemeente zelf, vooruitlopend op verwachte planvorming, proactief gronden verwerft en daarmee de regie op de ontwikkeling neemt.” Locaties

A en B zijn van strategische aard met het oog op de middellange en lange termijn, waarmee de gemeente de regie op ontwikkeling kan nemen.

De Nota Duurzaam Grondbeleid geeft vervolgens aan: “Uiteraard dient daartoe vooraf een zorgvuldige afweging plaats te vinden. Tot de afweging behoort een verkenning van de exploitatieopzet en een rendementsberekening. Mochten deze negatief uit vallen, dan is er een nadere motivering nodig waarom deze gronden toch als strategisch moeten worden beschouwd, aangezien de markt er evenmin rendement op zal behalen en niet snel genegen zal zijn het te kopen.”

De gronden zijn onderdeel van het te ontwikkelen entreegebied langs de Kerkstraat en de zone langs het Winschoterdiep. Op dit moment wordt de visie voor dit gebied verder uitgewerkt en zal de externe communicatie daarover worden gestart zodra de omstandigheden dat toelaten. Bij die uitwerking zal ook een gebiedsexploitatie worden gevoegd. Op dit moment wordt met de aankoop hier niet financieel op geanticipeerd. Beide locaties worden tegen de waarde conform bedrijfsbestemming aangekocht en kunnen later in de grondexploitatie worden ingebracht. Zie voor eventuele risico's verderop.

Daarnaast formuleert de Nota Duurzaam Grondbeleid voorwaarden met betrekking tot transparantie en mogelijke staatssteun: “De EU-wetgeving schrijft voor dat er vermijding van een vermoeden van staatssteun, grondtransacties tot stand hoort te komen op basis van een taxatie uitgevoerd door een onafhankelijke gecertificeerde taxateur. De uiteindelijke verkrijgingsprijs mag hier in geringe mate van afwijken. Onafhankelijk wil zeggen dat de taxateur in het algemeen niet geregeld werkzaam is voor één van de partijen. Certificatie vindt plaats bij VastgoedCert.”

Aan deze voorwaarde is voldaan middels onafhankelijke taxatie van gecertificeerd bureau Nextfund (zie bijlagen). Daarbij is locatie A getaxeerd op basis van de (marktconforme) waarde die het op dit moment op basis van de huidige bedrijfsbestemming heeft in het reguliere economisch verkeer. Daarmee kan locatie A strategisch gekocht worden voor een marktconforme waarde binnen het gebied ‘vernieuwing en verdunning’ van de woonvisie. Zie vertrouwelijke bijlage voor concept koopovereenkomst.

Locatie B willen we aankopen voor verbetering van het kruispunt om meerdere redenen. Ten eerste het slechte aanzien op een belangrijke zichtlocatie in het entreegebied en van het Stadshart wat een negatieve weerslag heeft op de leefbaarheid en de sociale veiligheid rondom het pand. Indien het lukt het pand tegen marktconforme prijs te verwerven komt een lang gekoesterde wens uit om iets aan deze locatie te doen en kan het Stadshart goed afgerond worden (aanpak van locatie B maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie Stadshart). Bij verwerving wordt bekeken of er herontwikkeling komt of dat de vrijgekomen plek nodig is voor een robuuste verkeeroplossing met voldoende maat, openbare ruimte en dienende als stadsmarkering.

Doel is derhalve beide locaties in te brengen in een nieuwe gebiedsontwikkeling met een bestemming welke past bij de woonvisie, waarna die bestemming op de gebruikelijke wijze kan worden ontwikkeld (incl. tijdelijk beheer). Voor dekking wordt daarbij dan uitgegaan van reguliere inkomsten in combinatie met aanvullende bijdragen, zoals bijvoorbeeld te verwerven middelen uit het Nationaal Programma Groningen (NPG). Mocht tegen onze verwachtingen in blijken dat de gewenste ontwikkeling geen doorgang kan vinden, dan kan de locatie weer terug op de markt worden gebracht op basis van de huidige bestemming. Wij gaan er vanuit dat eventuele verkoop

wederom tegen (dan) marktconforme waarde kan plaatsvinden.

Plankosten 2020 -1^e helft 2021

Vooruitlopend op de op te stellen grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling worden kosten gemaakt voor het opstellen van het plan zoals gesprekken met de omgeving en initiatiefnemers, de eerste onderhandelingen over grondaankopen en het in beeld brengen van de juridische, technische, planologische, economische en stedenbouwkundige mogelijkheden.

Specificatie voorinvestering plankosten

Investeringskosten		
<i>plankosten</i>		€ 518.000
plankosten 2020 en eerste helft 2021:		
Verwerving	€ 64.000	
Stedenbouw	€ 108.000	
Ruimtelijke Ordening	€ 32.000	
Civiele en cultuur techniek	€ 32.000	
Landmeten/vastgoedinformatie	€ 32.000	
Communicatie	€ 24.000	
Management	€ 144.000	
Planeconomie	€ 72.000	
Rente 2 jaar	€ 10.000	
		€ 518.000

Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college

In de financiële verordening (artikel 7) is opgenomen dat het college niet kan besluiten tot de aankoop van gronden boven de € 250.000,- dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld, zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen, tenzij het onroerende goed en de door de raad vastgestelde lijst van te verwerven percelen is opgenomen. Dit laatste is niet het geval.

De raad wordt verzocht geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake de aankoop van de locaties A en B.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25.2 gemeentewet geheimhouding op te leggen op bijlagen 2 t/m 6 o.b.v. artikel 10 Wob, lid 2b en lid 2g, Volgens artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b van de Wob blijft het verstrekken van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Door het openbaar maken van bijlagen 2 t/m 6 wordt de onderhandelingspositie van de gemeente dusdanig verzwakt dat haar financiële belangen in aanmerkelijke mate worden geschaad. Wij zijn dan ook van mening dat het belang van openbaarheid niet opweegt tegen het financiële belang van de gemeente. Bovendien moet worden voorkomen dat door de openbaarmaking van bijlagen 2 t/m 6 een onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel

van derden ontstaat. Om die reden is geheimhouding op grond van artikel 10 lid 2g Wob eveneens vereist.

De raad wordt verzocht de geheimhouding te bekrachtigen.

8. Kanttekeningen en risico's

De marktconforme inkoop gaat uit van het principe dat locatie A voor de aankoopprijs weer van de hand gedaan kan worden. Ondertussen zal de locatie beheerd moeten worden, is er sprake van (gemeentelijke) belastingen en lopen er kapitaallasten. Deze kosten zijn beperkt.

In principe wordt locatie B ook marktconform in de boeken opgenomen waarbij de sloopkosten en een deel van de aankoopkosten worden gedekt vanuit subsidies.

In alle gevallen is het streven om tot een kostendekkende situatie te komen. In het geval van herbestemming houdt dit in dat de basis wordt gelegd door marktconforme ontwikkeling/grondverkoop, waarbij voor het gebied als geheel bij een tekort sprake zal zijn van de afdekking van een (eenmalig) tekort met subsidies, regionale middelen (bijv. Nationaal Programma Groningen) en/of eigen middelen (bijv. stedelijke vernieuwing). Te zijner tijd besluit de raad hierover middels een vast te stellen grondexploitatie.

Wanneer niet tot herontwikkeling overgegaan wordt, kunnen de panden weer marktconform verkocht worden. Hieraan kleven de gebruikelijke verkooprisico's. De nu reeds getaxeerde waarden geven normaalgesproken een goede indicatie van de verkoopwaarde. De gemeente heeft zelf de regie over de gewenste herontwikkeling.

9. Financiële paragraaf

Vooruitlopend op de door de raad vast te stellen planvorming en realisatie van de gebiedsontwikkeling 'Herstructurering Hoogezand Noord' middels een investeringsexploitatie (grondexploitatie) en subsidieprojecten (met name NPG) is er behoefte aan een voorbereidingskrediet. Het krediet is nodig om de planontwikkeling op te starten en een aantal strategische aankopen in het gebied te kunnen financieren. Het is gebruikelijk dat in aanloop tot een investeringsproject sprake is van voorbereidingskosten. Voor de hier beoogde gebiedsontwikkeling zal op afzienbare termijn (5 jaar) een (grond)complex opgericht worden en een grondexploitatie vastgesteld moeten worden door de raad.

Voor de gebiedsontwikkeling is een eerste verkenning gemaakt waarin voor een eerste fase een investeringsvolume in de grondexploitatie wordt geschat van ca. € 14 mln. Deze middelen worden ingezet voor investeringen in de openbare ruimte en herstructurering woningvoorraad en voor de eerste fasen van de ontwikkeling van de waterzone. Daarnaast reserveren wij voor de sociaaleconomische opgave € 5 mln. De ontwikkeling betreft een herstructurering met functiewijziging van bedrijven/industrie naar wonen en een wijkvernieuwing. Naar verwachting is de ontwikkeling niet kostendekkend te realiseren. Daarom wordt op voorhand geanticipeerd op een substantiële bijdrage uit het Nationaal Programma Groningen (NPG) welke in de voorbereidende aanvraag 2020 meegenomen wordt.

De aangekochte gronden ter hoogte van ca. 1,45 mln. worden in de vast te stellen grondexploitatie opgenomen en blijven tot die tijd een marktconforme waarde op de balans behouden van ca. € 0,96 mln. na dekking vanuit subsidies/ bijdragen vanuit Provincie, NPG en Stadshart. Voor de bijdrage uit de NPG (Herstructurering) wordt binnen het programma een voorstel gedaan voor verpauperde panden. Locatie B loopt hierin vooruit omdat het een pand is wat al lang een 'rotte kies' is, een onrendabele top heeft en er nu de mogelijkheid is deze te verwerven. Het beheer van de locatie drukt voorlopig wel op de begroting. Dit betreft een bedrag van ca. € 7.500,- per jaar. Met deze strategische aankopen komt een toekomstige herontwikkeling in regie bij de gemeente.

De kosten voor de projectgroep (deels intern, deels extern) worden tot en met de eerste helft van 2021 geschat op ca. € 0,52 mln. Binnen deze periode wordt tevens besluitvorming inzake de gebiedsontwikkeling en de investeringsexploitatie door de raad gepland. Deze kosten worden meegenomen in de op te stellen grondexploitatie waarvoor in de NPG programma-aanvraag 2020 een substantiële bijdrage aangevraagd wordt. Tot die tijd drukken de kapitaallasten voor deze voorinvestering op de begroting, maar kunnen te zijner tijd in de grondexploitatie worden meegenomen.

Het krediet a € 1,97 mln. (1,45+0,52 mln.) betreft een regulier voorbereidingskrediet voor een grondexploitatie/ wijkvernieuwingsproject waarin vooruitlopend op inkomsten en andere dekkingsbronnen en voor het vaststellen van de GREX kosten worden gemaakt voor verwervingen en plankosten. Zie ook 'Bijlage 2. Financiële toelichting voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord'.

Er wordt aldus voorgesteld de begroting en balans als volgt te wijzigen:

Begrotingswijziging 2020-020 voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord

Betrokken teams Economische en projectmatige ontwikkeling
 Naam voorstel voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord
 Besluitvorming Raad
 Incidenteel / Structureel Incidenteel

Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming + = voordeel - = nadeel	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo na bestemming + = voordeel - = nadeel
Naam programma						
Programma: 1 Dorpen en Wijken	0	0	0	0	0	0
Programma: 2 Sociaal	0	0	0	0	0	0
Programma: 3 Economie	0	0	0	0	0	0
Programma: 4 Dienstverlening	0	0	0	0	0	0
Programma: 5 Bestuur en bedrijfsvoering	7.500	0	-7.500	0	7.500	0
Totalen begrotingswijziging exploitatie	7.500	0	-7.500	0	7.500	0

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans + = toename - = afname	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans + = toename - = afname
Investeringen	1.972.000	495.000				1.477.000
reserves				7.500	0	-7.500
voorzieningen	0	0	0	0	0	0
Totalen begr.wijz.investeringen/balans	1.972.000	495.000		7.500	0	1.469.500

Toelichting op begrotingswijziging

De wijziging betreft de beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet voor de Herstructurering Hoogezand Noord.

Het effect van de beheerskosten voor 2020 van de strategische aankopen van totaal € 7.500 wordt verrekend met het rekeningssaldo. De beheerskosten zijn structureel tot het moment dat de aankopen betrokken gaan worden bij de ontwikkeling van Hoogezand-Noord. De rentelasten over de boekwaarden van de aankopen en de voorinvestering plankosten gaan pas lopen in 2021 en zullen maximaal € 15.000 bedragen. Dit wordt, samen met de beheerskosten voor 2021 van € 7.500, betrokken in de voorjaarsnota van 2021.

10. Communicatie

In het plangebied zijn er drie groepen direct belanghebbenden: ondernemers, woningeigenaren en huurders (van met name corporatiewoningen). Daarnaast is een tweede ring van omwonenden, belangengroepen en geïnteresseerden te onderscheiden

Met de wijkvernieuwing wordt parallel versteviging van de sociale structuur in de wijk beoogd (zie inleiding). In de planvormingsfase zal derhalve ingezet worden op bewonersparticipatie. Deze gaan we samen met corporaties en het wijkbedrijf verder vorm geven.

Met ondernemers worden individuele gesprekken gevoerd en zij worden ook uitgenodigd voor de publieke (bewoners)participatie. Aanvullend zullen corporaties ook hun eigen communicatiemiddelen met hun huurders(verenigingen) inzetten.

Onderhavig besluit kan openbaar gemaakt worden, met uitzondering van bijlagen 2 t/m 6 die voor de raad vertrouwelijk zijn in te zien.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Omdat een aanzienlijk deel van de woningen corporatiewoningen betreft, vindt afstemming plaats met Lefier en Groninger Huis. Beide corporaties nemen deel in de ambtelijke projectgroep en in een nog in te stellen Stuurgroep.

We stellen een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op welke het vertrekpunt vormt voor de vervolgaanpak in Hoogezand Noord.

Op basis van het SPvE en input van ondernemers in de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep worden verschillende ontwikkelscenario's uitgewerkt. We bespreken deze intern en met de corporaties, waarna ze worden uitgewerkt tot praatplaten voor het participatieproces. De scenario's worden doorberekend op hun financiële mogelijkheden. Hierbij benutten wij vooralsnog de kennis in de projectgroep om een globale inschatting te maken van de economische waarde van particuliere panden (oktober/november).

Voor de ondernemers, bewoners van het plangebied (koop en huur), omwonenden en andere belangengroepen organiseren we samen met de corporaties een informele inloopbijeenkomst. Hier presenteren we op praatplaten de opgaven en uitgangspunten voor het plangebied (SPvE) en ontwikkelscenario's voor het gebied. We stellen de deelnemers daarbij in de gelegenheid hun wensen en overwegingen voor het gebied kenbaar te maken (november/december).

De resultaten van voorgaande stappen worden gebundeld en vertaald in een stedenbouwkundige visie voor het gebied met een transformatie strategie. Dit resultaat presenteren we aan bewoners, ondernemers en belanghebbenden (januari/februari 2021).

Een plan van aanpak aan de Raad volgt in het voorjaar (maart/april 2021) waarna we starten met de uitvoering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlagen openbaar:

1. Toelichting op de hoofdpogaven voor Hoogezand Noord

Bijlagen vertrouwelijk:

2. Financiële toelichting voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord
3. Taxatierapport locatie A
4. Concept koopovereenkomst locatie A
5. Bodemonderzoek Locatie A
6. Taxatierapport locatie B