



Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 3 februari 2022
Zaak: 756331
Portefeuillehouder: José van Schie

Opsteller: Jan Kleine
Contactgegevens: jan.kleine@midden-groningen.nl
Stukken ter inzage:

Onderwerp: Kredietaanvraag t.b.v. Herstructurering Hoogezand Noord

1. Voorstel

1. In te stemmen met een geleidelijke transformatie van de bedrijvzone langs het Winschoterdiep naar een gebied voor wonen, werken en recreëren*) conform de daartoe opgestelde Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 (Uitvoeringsagenda punten 2 en 3).
2. In te stemmen met het daarvoor opgestelde Plan van Aanpak 2022, waarmee een langjarige gebiedsontwikkeling in gang wordt gezet.
3. In te stemmen met het daarvoor benodigde voorbereidingskrediet van € 4.076.000 voor:
 - a. planvoorbereiding Herstructurering Hoogezand Noord voor 2022;
 - b. aankoop van gronden en panden in het plangebied begrensd door het Winschoterdiep, Winkelhoek, Van Neckstraat en Kerkstraat;
 - c. het opstellen van een omgevingsvisie (structuurvisie) en grondexploitatie voor besluitvorming.
4. Het krediet te dekken uit de toekomstige verkoop van gronden en de toekomstige grondexploitatie inclusief de bij raadsbesluit beschikbaar gestelde NPG middelen.
5. Geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake de aankoop van locaties.
6. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging 2022-005.

*) dit besluit is nodig voor de financiële verantwoording van de kosten voor planvoorbereiding en toekomstige aankoop van gronden en panden.

2. Inleiding

De Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 kent een uitvoeringsagenda met daarin als actiepunten onder meer:

- “Coalities vormen voor integrale grootschalige vernieuwing. De vernieuwing van stedelijk gebied vraagt om een krachtige coalitie met in elk geval Lefier, Groninger Huis en Woonzorg Nederland en intensieve samenwerking met bewoners en andere betrokkenen. We ... starten met het maken van een plan voor ... (2) Noorderpark-Margrietpark in samenwerking met een samenhangend plan voor de entrees.”
- “Een samenhangend plan voor belangrijke entrees. De entree A7 - Kerkstraat is één van de belangrijkste entrees ... Dit moet uitgroeien tot een visitekaartje van Hoogezand.”

Daarmee is voor Hoogezand-Noord / Noorderpark sprake van een tweeledige ambitie. Onder de noemer *Stadsentree* zetten wij in op het aantrekkelijk maken van de (stads)entree van Hoogezand vanaf de A7 en de Kerkstraat en de daarbij behorende geleidelijke transformatie van de verouderde bedrijvzone langs het Winschoterdiep naar een aantrekkelijke mix van wonen, werken en recreëren. Onder de noemer *wijkvernieuwing Noorderpark* willen wij samen met bewoners, corporaties en andere betrokkenen de schouders zetten onder het verbeteren van de woon- en leefomgevingskwaliteit door herstructurering en verduurzaming van woningen, aanpak van openbare ruimte en groen en daaraan gekoppeld het verbeteren van de sociaaleconomische positie van bewoners.

Het afgelopen jaar heeft in het teken gestaan van het opstellen en bespreken van een *Wijkagenda* voor de vernieuwing van het Noorderpark en voor het uitwerken van de aanpak Stadsentree Hoogezand. Met dit raadsvoorstel wordt voor het jaar 2022 een voorbereidingskrediet aangevraagd om de in het *Plan van Aanpak 2022* genoemde vervolgstappen in de planontwikkeling en strategische aankopen mogelijk te maken. Het voorbereidingskrediet betreft derhalve:

- Plankosten voor het project Hoogezand Noord (Stadsentree en wijkvernieuwing Noorderpark) voor het jaar 2022
- Aankoop van gronden die mogelijk beschikbaar komen om de beoogde transformatie van de bedrijvzone langs het Winschoterdiep te bewerkstelligen.

Het krediet betreft een regulier voorbereidingskrediet voor een grondexploitatie/wijkvernieuwingproject 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 is een tentatieve gebiedsbegroting als bijlage bij het Plan van Aanpak vertrouwelijk voor de raad in te zien en is hierop geheimhouding opgelegd.

3. Publiekssamenvatting

Voor Hoogezand Noord wordt een plan gemaakt voor het aantrekkelijk maken van de entree van Hoogezand en voor de wijkvernieuwing van Noorderpark. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Winschoterdiep (noorden), de Kerkstraat (westen), de lintbebouwing aan de noordzijde van de Hoofdstraat (zuiden) en de Winkelhoek (oosten). De Kerkstraat, Knijpsbrug e.o. en het kruispunt

5. Beoogd effect

- Voortzetting planontwikkeling en voorbereidingen t.b.v. de uitvoering van de gebiedsontwikkeling;
- Strategische aankopen t.b.v. Herstructurering Hoogezand Noord, specifiek in de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep dat onderdeel uitmaakt van het Entreegebied;
- Het in gang zetten van een langjarige gebiedsontwikkeling.

6. Historische context

Hoogezand Noord (de wijk Noorderpark en de entree van de A7) 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.

De bedrijvenzone langs het Winschoterdiep is vanaf de Knijpsbrug en A7 een zichtlocatie en maakt daarmee een belangrijk onderdeel uit van de beoogde nieuwe entree van Hoogezand: een aantrekkelijk woon-werk-recreatiegebied dat gebruik maakt van de kwaliteiten van het water als visitekaartje 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.

In oktober 2020 heeft de raad een eerste voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor planvorming in 2020 tot 1^e helft 2021 en voor de aankoop van twee strategische locaties in het entreegebied. De locatie aan de Van Spilbergenkade 2-2a is aangekocht. De ontwikkeling van deze locatie wordt als onderdeel van de ontwikkeling van de Stadsentree nu opgepakt. De aankoop van de andere locatie heeft nog niet plaats gevonden. Het beschikbaar gestelde budget blijft voor deze aankoop gereserveerd.

De raad is in oktober 2021 technisch geïnformeerd over de concept-Wijkagenda, de oogst van gesprekken met wijkbewoners (koffiekar-gesprekken) en over de hoofdlijnen van de beoogde aanpak van de herstructurering/wijkvernieuwing.

7. Argumenten

Voortgang gebiedsontwikkeling

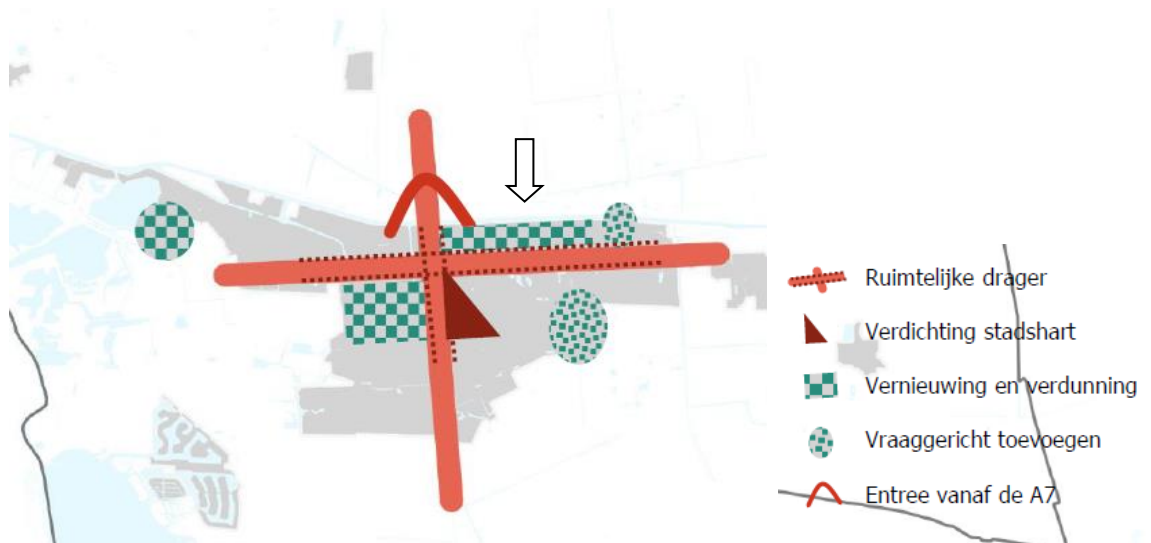
Als vervolg op de opgestelde Wijkagenda zullen nu de in het Plan van aanpak 2022 geformuleerde actielijnen worden opgepakt (zie voor een uitgebreider beschrijving de bijlage):

- Geleidelijke transformatie van de bedrijvzone langs het Winschoterdiep naar wonen, werken, recreëren:
 - o Opstellen en in procedure brengen van een structuurvisie voor de Stadsentree
 - o Voorbereiden locatieontwikkeling Van Spilbergenkade nr. 2-2a.
 - o Overleg Welkoop voortzetting tijdelijke vestiging
 - o Afhankelijk van private initiatieven overleg over ontwikkelingsperspectief
- Verbeteren van de entree van Hoogezand (A7-Kerkstraat) en van de Hoofdstraat:
 - o Verkeersstudies effecten en mogelijkheden Kerkstraat / Hoofdstraat
 - o Visie op Kerkstraat en het historisch lint in 2022
- Verbetering en toekomstbestendig maken van huurwoningen en particuliere woningen incl. directe woonomgeving:
 - o planvorming Zeeheldenbuurt West 2022 (inclusief communicatie / participatie bewoners en wijk met accent 2e helft 2022)
 - o inzet middelen Volkshuisvestingsfonds voor particuliere woningen in Zeeheldenbuurt Oost
- Verbetering en toekomstbestendig maken van de openbare ruimte en voorzieningen: groen, water, verkeer en (maatschappelijke) voorzieningen
 - o planvorming openbare ruimte en voorzieningen
 - o uitvoeren 'quick wins'
- Verbetering van de sociaal-economische positie van de bewoners en aanpak van overlast en onveiligheid:
 - o plan van aanpak voor sociale wijkvernieuwing
 - o uitvoeren 'quick wins'

Het gevraagde voorbereidingskrediet voorziet in de plankosten die gemoeid zijn met uitvoering van deze acties en het voorbereiden van een grondexploitatie.

Aankoop panden en terreinen

De aankoop van gronden en panden die mogelijk op de markt komen in de bedrijvzone, 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 zal plaatsvinden conform de regels en uitgangspunten van de Nota Duurzaam Grondbeleid 2019. De gemeente kan hiermee de noodzakelijke regie verkrijgen voor de uitvoering van de woonvisie op beeldbepalende c.q. strategische locaties in de entreezone.



Woonvisie met pijl bij de locatie(s)

De gronden zijn onderdeel van het te ontwikkelen entreegebied, de zone langs het Winschoterdiep. In 2022 wordt de visie voor dit gebied verder uitgewerkt in een structuurvisie en zal de externe communicatie daarover worden gestart. Bij die uitwerking zal ook een gebiedsexploitatie worden gevoegd. Op dit moment wordt met de aankoop hier niet financieel op geanticipeerd. De mogelijk in de toekomst op de markt komende gronden en panden worden tegen de waarde conform de huidige bedrijfsbestemming aangekocht en kunnen later in de grondexploitatie worden ingebracht. Op eventuele risico's gaan we hierna in.

Doel is daarmee de 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 uitgegaan van reguliere inkomsten in combinatie met aanvullende bijdragen, zoals bijvoorbeeld verworven- en 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.

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 locaties.

Geheimhouding

Op grond van artikel 25.2 gemeentewet geheimhouding op te leggen op de tentatieve gebiedsbegroting 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 de tentatieve gebiedsbegroting 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 de tentatieve gebiedsbegroting 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 is reeds in de vergadering van 23 december 2021 verzocht de geheimhouding te bekrachtigen.

8. Kanttekeningen en risico's

De marktconforme inkoop van gronden en panden gaat uit van het principe dat locaties 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. Om deze kosten verder te beperken zal gewerkt worden met mogelijkheden voor tijdelijke exploitatie.

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 normaal gesproken 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 verhoging van het voorbereidingskrediet voor 2022. Het krediet is nodig om de planontwikkeling door te laten lopen (zie bijlage Plan van aanpak) en een aantal strategische aankopen in het gebied te kunnen financieren als zich kansen voordoen om marktconform aan te kopen. Het is gebruikelijk dat in aanloop tot een investeringsproject sprake is van voorbereidingskosten. Voor de hier beoogde gebiedsontwikkeling zal op afzienbare termijn (2 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 fase 1.1 en 1.2 een publiek tekort in de grondexploitatie wordt geschat van ca. € 16,2 mln. Deze middelen worden ingezet voor investeringen in de openbare ruimte, herstructurering woningvoorraad en voor de eerste fasen van de ontwikkeling van de waterzone. 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).

De aan te kopen gronden á € 3,4 mln. (zie bijlage tentatieve gebiedsexploitatie) worden op termijn in de vast te stellen grondexploitatie opgenomen en blijven tot die tijd een marktconforme waarde op de balans behouden. Op basis van dekking vanuit subsidies/ bijdragen vanuit Provincie, NPG en de Gemeente kunnen de gronden voor een reële ontwikkelwaarde ingebracht worden in de grondexploitatie.

De personele kosten voor uitvoering van het plan van aanpak (deels intern, deels extern) worden voor 2022 geschat op ca. € 0,7 mln. Binnen deze periode wordt ook 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 aanvraag is gedaan en in 2022 een vervolgaanvraag wordt gedaan. Tot die tijd drukken de tijdelijke beheerskosten en kapitaallasten (met ingang van 2023 € 41.000 per jaar) voor deze voorinvestering op de begroting, maar kunnen te zijner tijd (naar verwachting al in 2022) in de grondexploitatie worden meegenomen. Het effect van de beheerskosten voor 2022 (€ 17.000) van de strategische aankopen wordt per saldo nihil verondersteld door opbrengsten uit tijdelijke exploitatie van eventuele aangekochte panden (€ 17.000).

Het krediet van € 4,1 mln. (€ 3,4 + € 0,7 mln.) betreft een regulier voorbereidingskrediet voor een grondexploitatie/wijkvernieuwingproject waarin vooruitlopend op inkomsten en andere dekkingsbronnen (zoals het NPG) en voor het vaststellen van de GREX kosten worden gemaakt voor verwervingen en integrale planontwikkeling. Zie ook de tentatieve gebiedsbegroting als bijlage bij het bijgevoegde Plan van Aanpak.

Er wordt aldus voorgesteld begrotingswijziging 2022-005 vast te stellen:

Begrotingswijziging 2022-005

Betrokken teams Economie en Projectmatige Ontwikkeling
 Naam voorstel Verhoging voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord
 Besluitvorming Raad
 Incidenteel/ structureel Incidenteel en structureel

Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo na bestemming
Naam programma			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel

Dorpen en Wijken

Sociaal

Economie

Dienstverlening

Gevolgen gas- en zoutwinning

Bestuur en bedrijfsvoering 17.000 17.000

Totalen begrotingswijziging exploitatie 17.000 17.000

Begrotingswijzigingen investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans + = voordeel - = nadeel	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans + = voordeel - = nadeel
Investeringen	4.076.000					4.076.000
<i>algemene reserve</i>						
<i>bestemmingsreserves</i>						
<i>saldo van de rekening</i>						
Reserves						
Voorzieningen						
Totalen begr. wijz. Investeringen/balans	4.076.000					4.076.000

Toelichting op de begrotingswijziging

De wijziging betreft de beschikbaarstelling van het voorbereidingskrediet voor de Herstructurering Hoogezand Noord, onderdeel van dit krediet zijn de strategische grondverwervingen voor een bedrag van € 3,4 mln.
 Het effect van de beheerskosten voor 2022 (€ 17.000) van de strategische aankopen wordt per saldo nihil verondersteld door tijdelijke exploitatie van eventuele aangekochte panden (€ 17.000).

10. Communicatie

Met de wijkvernieuwing wordt parallel versteviging van de sociale structuur in de wijk beoogd (zie inleiding). In de planvormingsfase is en wordt ingezet op bewonersparticipatie. Dit krijgt vorm in samenspraak met corporaties en bewoners (zie bijlage 1 Plan van Aanpak).

In het plangebied zijn de meest direct betrokken belanghebbenden de ondernemers, de woningeigenaren en de huurders (van met name corporatiewoningen). Daarnaast onderscheiden wij een 'tweede ring' van omwonenden, belangengroepen en geïnteresseerden.

Met ondernemers worden individuele gesprekken gevoerd en zij worden ook uitgenodigd voor publieke (bewoners)participatie. De bewoners (eigenaren en huurders) zullen actief betrokken worden bij de verdere plan-uitwerking. Aanvullend zullen corporaties ook hun eigen communicatiemiddelen met hun huurders(verenigingen) inzetten.

Onderhavig besluit kan openbaar gemaakt worden, met uitzondering van de tentatieve gebiedsbegroting die voor de raad vertrouwelijk is in te zien.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdpad)

Vanwege het hoge aandeel sociale huurwoningen in de wijk vindt intensieve afstemming plaats met Lefier en Groninger Huis. Beide corporaties nemen deel in de ambtelijke projectgroep en in de Stuurgroep Hoogezand Noord.

In samenspraak met de bewoners is een Wijkagenda opgesteld waarin de opgaven voor de herstructurering en wijkvernieuwing zijn benoemd. De Wijkagenda en het Plan van Aanpak in de bijlagen vormen het vertrekpunt voor de vervolgaanpak in Hoogezand Noord.

Bij de koffiekargesprekken in september 2021 hebben een aantal bewoners aangegeven te willen meedenken in de wijkvernieuwing. Voor hen wordt, wanneer de coronamaatregelen het toelaten een interactieve workshop georganiseerd. Dit draagt bij aan het opbouwen van een langjarige relatie met de buurt tijdens de wijkvernieuwing.

Met deze voorstellen om in 2022 actief met de stadsentree en de wijkvernieuwing Noorderpark aan de slag te gaan, hopen wij een belangrijke stap te zetten in het realiseren van onze ambitieuze doelstellingen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.J.W. Mulder
Secretaris

Bijlagen openbaar:

1. Plan van Aanpak 2022
2. Wijkagenda

Bijlagen vertrouwelijk:

3. Tentatieve gebiedsbegroting als toelichting op voorbereidingskrediet Herstructurering Hoogezand Noord