

STADSHAVENS

16 september 2020



2

The Next City



Stad aan het water

Ontwikkelingsstrategie Eemskanaalzone

Van Oosterhaven tot aan Meerstad

concept 13.03.2018



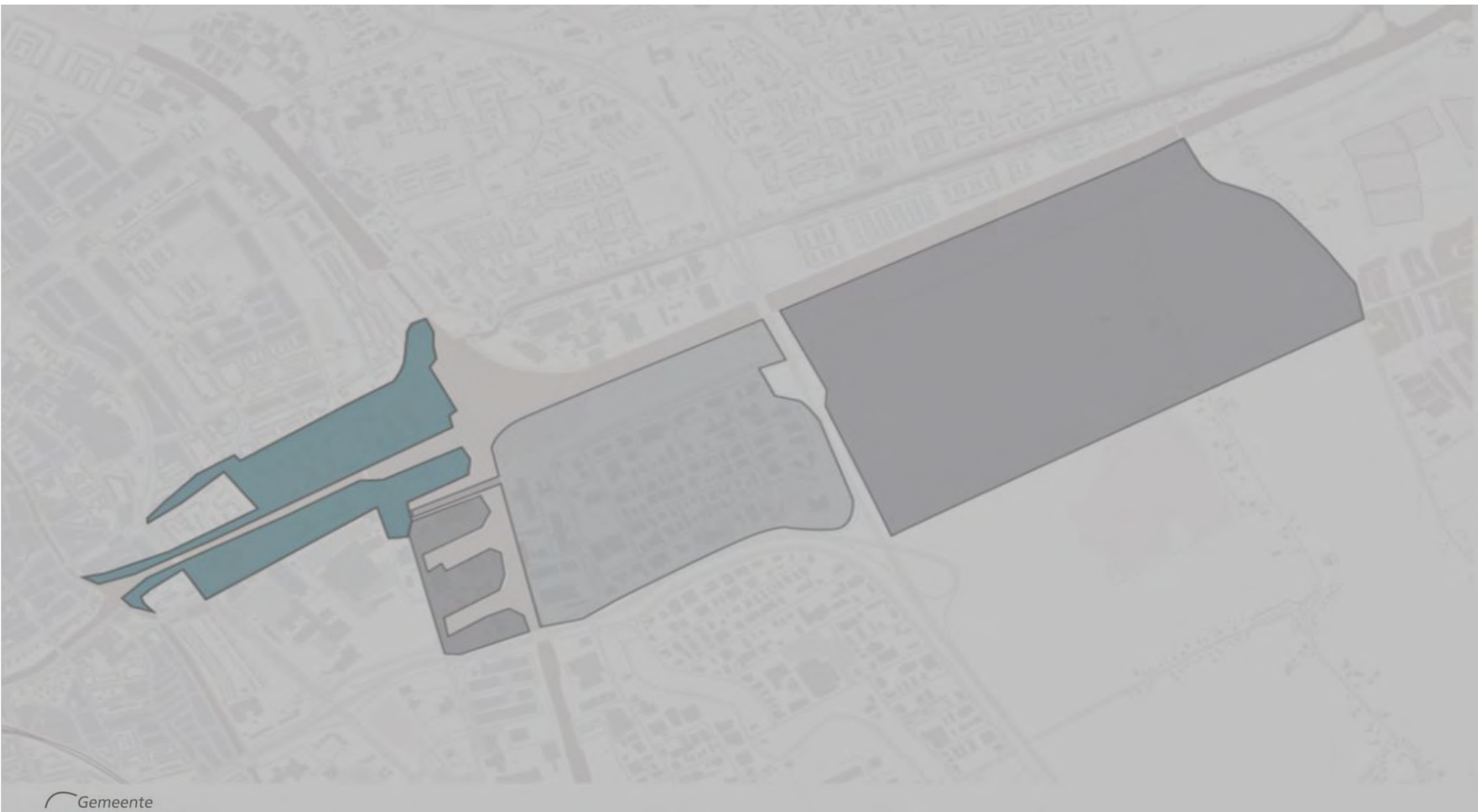
Visiegebied



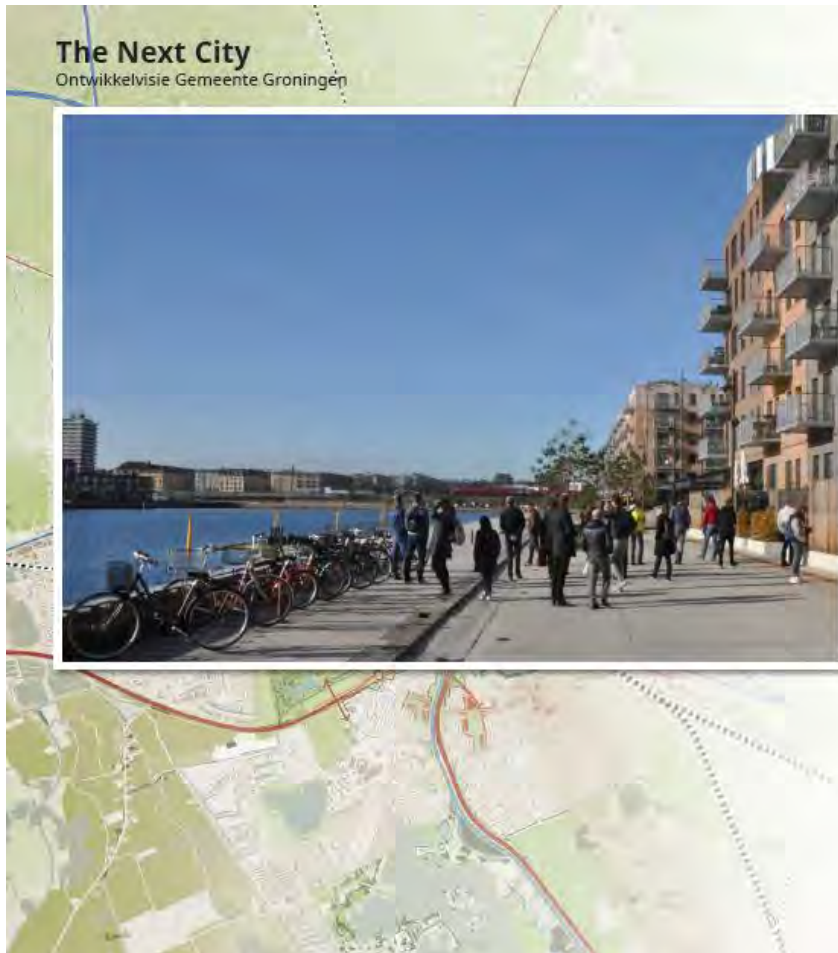
Visie: Stad aan het Water



Deelplan 1: Stadshavens

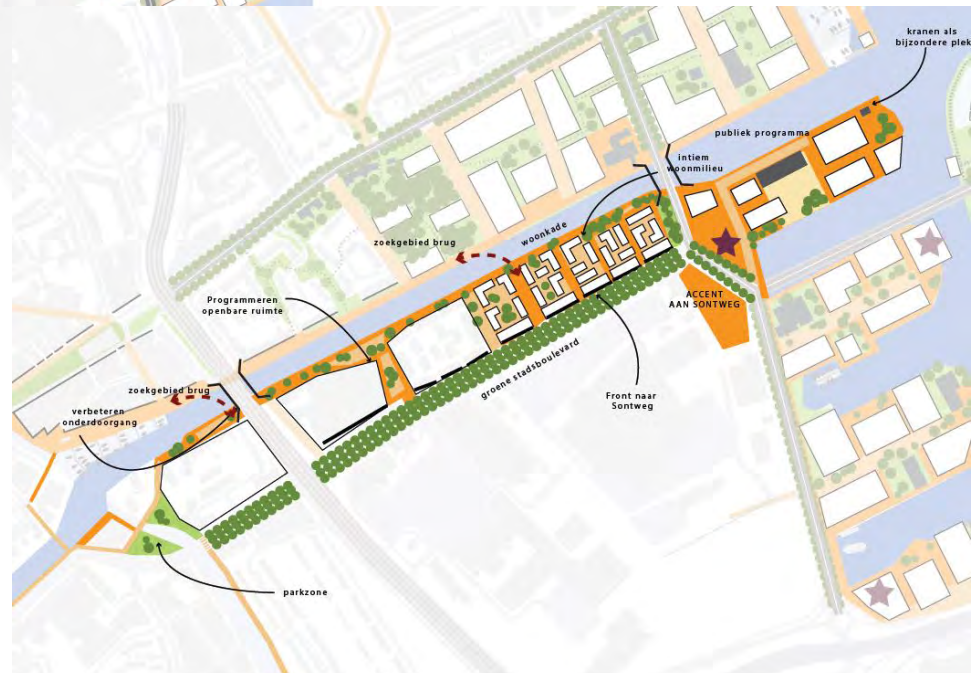
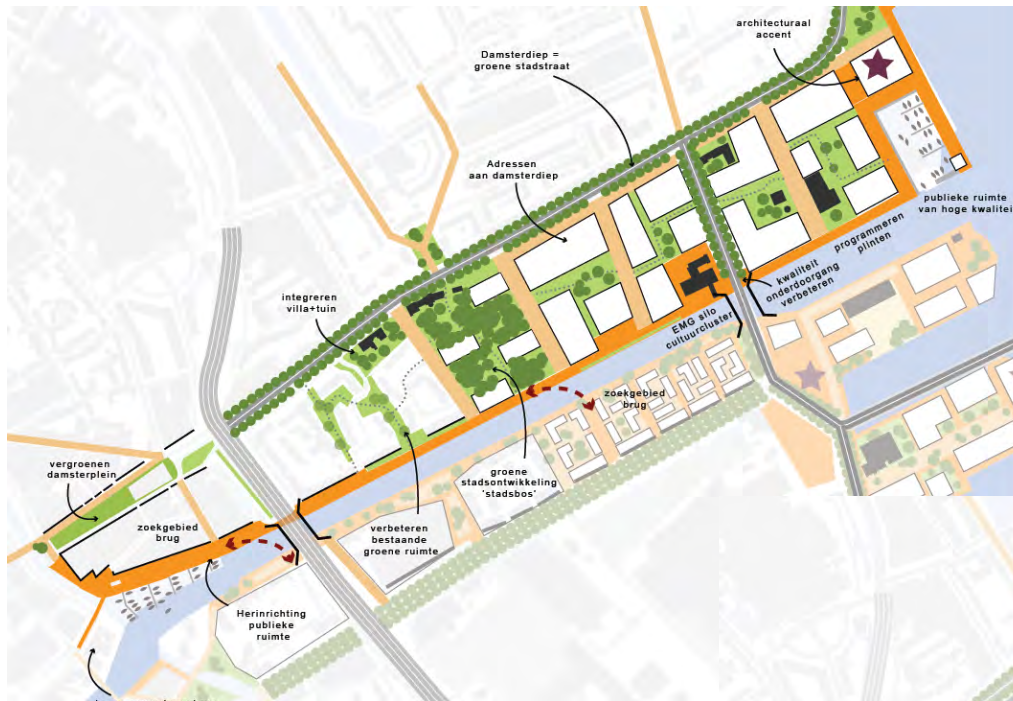


Ontwerputgangspunten



1. **'Verblijven staat centraal'**. Openbare ruimte en groene ruimte krijgen veel meer (gebruiks)betekenis. De auto maakt geen onderdeel uit van het straatbeeld. De Stadshavens vormen daarmee een duidelijk onderdeel van de 'vergrote binnenstad'.
2. We maken de Stadshavens niet alleen voor nieuwe bewoners, maar **verbinden** de nieuwe ruimte met omliggende wijken en stadsdelen. Nieuwe fiets- en wandelroutes helpen daarbij.
3. 'Diversiteit' vormt in de Stadshavens de ruimtelijke basis voor **de ongedeelde stad**. Een basis voor een menging van woningtypen en van wonen, werken en voorzieningen.
4. Bestaande gebouwen, **kenmerkende elementen** en het onderliggende (stads)landschap krijgen een nieuwe betekenis in de Stadshavens. Ze worden als het ware 'opgetild' door hun nieuwe inbedding en omgeving.
5. Een stevig groenblauw netwerk legt de basis voor een **klimaatproof** gebied. Groen werkt niet meer als restruimte, maar neemt betekenis op zich als beschutte en ontspannen stadsruimte. De energietransitie geldt als basisopgave in de planontwikkeling.

Kades



Eigendomssituatie



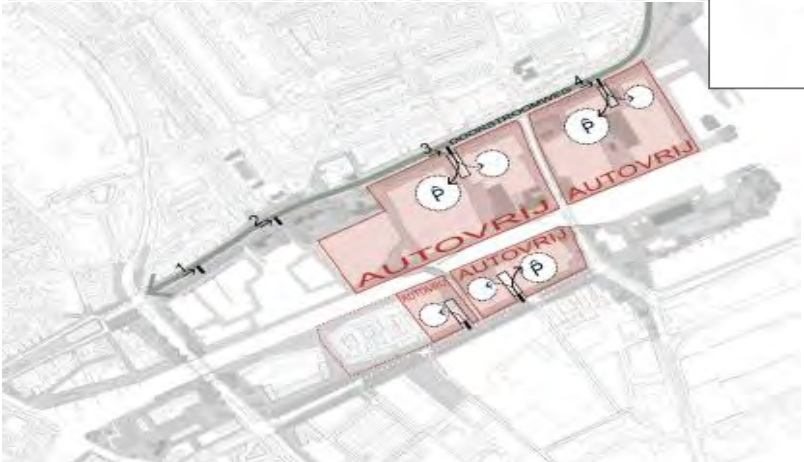
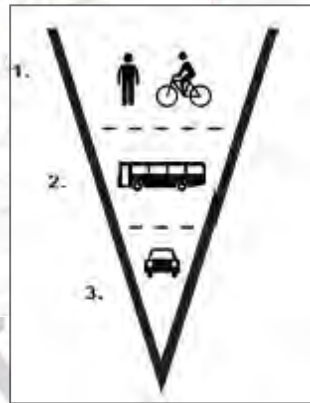
Eigendommen

- Eigendom
 - Gemeente Groningen
 - 2 corporaties
 - Nijestee
 - Lefier
 - 4 marktpartijen (2 overeenkomsten)
 - Wonam
 - BPD
 - VanWonen
 - VolkerWessel

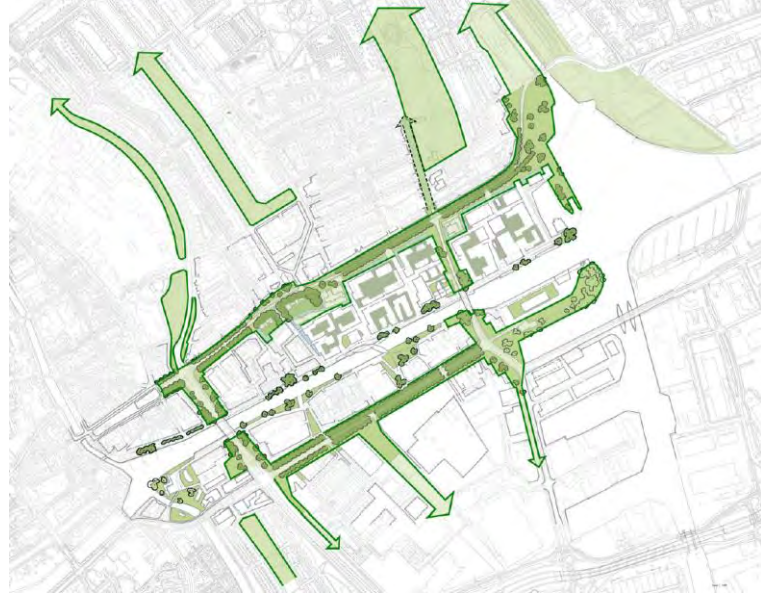
Procesfases

- Samen komen tot een ontwerp
 - Programma (wonen/werken)
 - fasering
 - Inrichting openbare ruimte (raamwerk)
 - Groen/blauw/sport/cultuur/
- Onderhandelingen
- Akkoord
- Uitvoering

Principes mobiliteit



Verbinden & Vergroenen



Verbinden & Vergroenen



Water en Groen

Groen-/blauwe structuren

Robuuste basis voor een klimaatadaptieve wijk



Groen Niveaus

Binnen het raamwerk zetten we volop in op groen. Dit doen we op verschillende niveaus:

- Op stedelijk niveau door groenverbindingen aan elkaar te koppelen;
- Op wijkniveau door kades, pleinen en intieme woonstraatjes zo groen mogelijk te maken;
- Op gebouwniveau. Zo zullen bijvoorbeeld groene daken en geveltuinen meer regel dan uitzondering zijn;
- Op woningniveau zullen we de toekomstige bewoners stimuleren om de tuinen en balkons optimaal te vergroenen;
- Tot slot komt op het terrein waar nu de containerterminal is gevestigd, een nieuw Havenpark. Dit bijzondere nieuwe park wordt een belangrijke plek voor de bewoners van Stadshavens maar ook voor andere stadjsers. Het park wordt een ontmoetingsplek voor cultuur, sport, bewegen en een groene omgeving waarbinnen de oude historische elementen zoveel mogelijk behouden blijven.

Damsterdiep



Damsterdiep



Eemskanaal

The Next Neighbourhood

Herstel van de samenhang aan het Eemskanaal...



Eemskanaal



Eemskanaal/Fietsbrug



Park

Stadshavens Havenpark

Waar industrie vergroeit naar groen

Kansen voor:

Cultuur, Stads- en Buitenpark

Mal & Contramal:
Industrieel ontmoet klassiek park

Wandelpark met groots waterzicht

Bladerdak, dwaalmilieu, grassen en
bloemenzoom

Boegbeelden aan de Sontweg

Kraanwachters op de punt
kijken naar het grote water

Pluktuin, bloementuin, boomgaard

Speel- en sportvelden, plein & podium

Makershaven, Sculpturenstrip

Koffie, café, terras, diner in de kas



Park



Park



Park



Plangebied



Opgave Stadshavens

- Planologisch 3.300 woningen
 - Certe locatie Ca. 250
 - Stadshavens (Akkoord op Hoofdlijnen) Ca. 2.400
 - Politie en brandweerlocatie Ca. 650
- Bouwen in alle segmenten
- Opgave corporaties 15 % sociale huur en 10% middenhuur
- 33.000 m2 bvo commerciële en maatschappelijke voorzieningen

Problematiek

- Versnipperd eigendom
- Verschillende boekwaardes
- Hoge saneringskosten

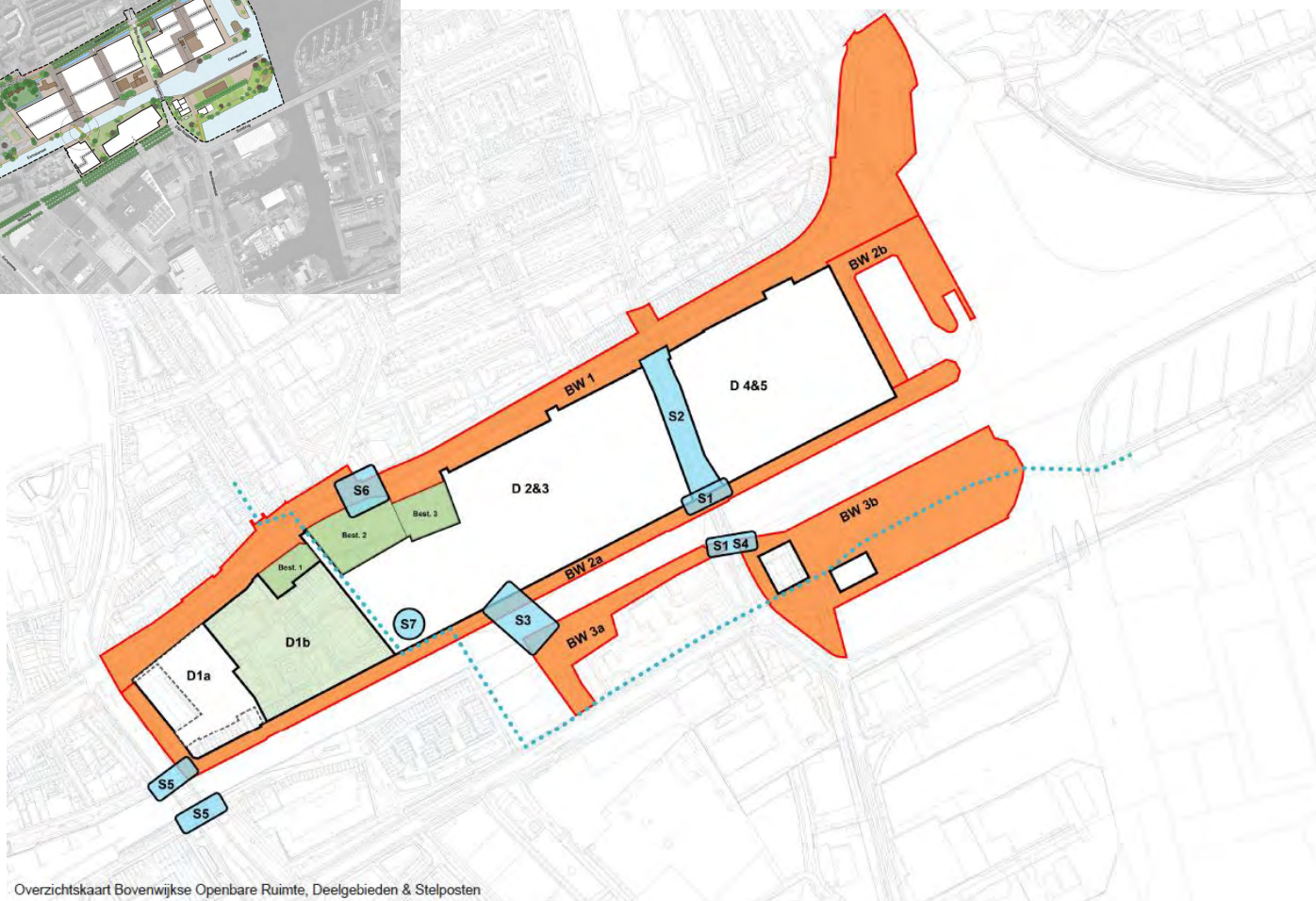
Werkwijze uit het verleden

- Gemeenschappelijk een grondexploitatie voeren, oprichten Grondexploitatie maatschappij (GEM)
- Nadelen:
 - Discussie over inbrengwaardes gezien de verschillende boekwaardes en hoge saneringskosten
 - Bij vraaguitval kunnen marktpartijen de bouwrijpe gronden niet langer uitnemen voor de vooraf overeengekomen waarde.
 - Overheid moet gronden opkopen om voortgang ontwikkeling te verzekeren.

Werkwijze Stadshavens

- Plangebied incl. Damsterdiep, kades en havenpark 34,5 ha.
- Exploitatiegebied 13,3 ha.
- Gemeente bezit 37% van de grond in het exploitatiegebied
- Samenwerking is op basis van het grondeigendom (m²)
- De productie van 2.400 woningen wordt verdeeld naar rato van het grondeigendom
- Iedereen heeft het recht om direct te bouwen.
- Faseringsstrategie van Stad naar Wad (van west naar oost)
- Stadshavens onderdeel van woningbouwimpuls BZK

Prijzenboek



Overzichtskaart Bovenwijkse Openbare Ruimte, Deelgebieden & Stelposten

Werkwijze Stadshavens

- Iedere partij voert zijn eigen grondexploitatie
- Gebaseerd op 150 woningen per jaar (versnellen indien mogelijk)
- Iedereen heeft recht op zijn eigen probleem
 - Boekwaardes en saneringskosten worden buiten beschouwing gelaten.
 - Samenwerking op basis van een investeringsbegroting
 - Prijspeil (eindwaarde 2037)

• Bovenwijkse investeringen	ca. € 65 miljoen
• Binnenwijkse investeringen	ca. € 22 miljoen
• Inbreng gronden	€ 5 miljoen
• Plankosten	€ 6 miljoen
• Tijdelijk beheer	€ 3 miljoen
• <u>Rente en inflatie</u>	<u>€ 25 miljoen</u>
• Totaal	€126 miljoen
- Toerekenbare kosten van de bovenwijkse investeringen is 55%, de rest van de investering 100%

Kostenverhaal

- Gemeente is zelf ook partij, dus twee rollen
 1. Gemeente is verantwoordelijk voor uitvoeren van de investeringsbegroting
 2. Gemeente is marktpartij, moet haar eigen grondexploitatie uitvoeren en dient bijdrage te doen aan investeringsbegroting

Gemeentelijke grondexploitatie

- Er is een grondexploitatie opgesteld voor het gemeentelijke grondeigendom conform Akkoord op Hoofdlijnen (37%)
- Gemeente heeft recht op ca. 660 woningen
- Gemeente doet bijdrage aan investeringsprogramma
- Grondexploitatie houdt rekening met boekwaardes en saneringen
- Op basis van grondprijzenbeleid is de opbrengstpotentie bepaald
- Het saldo wordt begroot op - € 10 mln. tot - € 11,5 mln. negatief (startwaarde)
- Voor dit saldo zijn de reeds geoormerkte middelen beschikbaar uit de grondexploitatie EKZ 2017

Dekking investeringsprogramma

- Totale investeringen is €126 mln. op eindwaarde. De contante waarde van dit bedrag bedraagt €110 mln.
- Dekking
 - Bijdrage marktpartijen € 60 mln.
 - Bijdrage SIF Afhankelijk van bijdrage BZK € 50 mln.
- Voor definitieve besluitvorming SOK/MER/Entiteit dient beschikking woondeal duidelijk te zijn.

Communicatie en inspraak

Proces en planning



Zorgvuldige aanpak

- Na lange radiostilte zorgvuldig omgevingscommunicatie en participatie opbouwen
- Vooraf informeren stakeholders
- Tijdig en eenduidig informeren gebruikers
Brede omgeving informeren met krant
- Er gaat niks boven persoonlijk contact: we organiseren meerdere kleinschalige bijeenkomsten
- Omgeving informeren voor de media
- Samenstellen 'klankbordgroep' voor vervolg

Vervolgstappen

- Uitwerken Akkoord op Hoofdpijnen naar SOK (samenwerkingsovereenkomst)
- Starten NRD (Nota Reikwijdte en Detail)
- Voorbereiden onderzoeken MER
 - bestemmingsplan
- Oprichten Entiteit
 - Afspraak in het Akkoord op Hoofdpijnen om eigen entiteit op te richten (uitvoeringsorganisatie)
- Besluitvorming eerste Kwartaal 2021