

Zaaknummer:  
2014/47978  
Referentie:  
2014/47983

Raadsvergadering d.d. 1 juli 2014 agendapunt 12

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 10 juni 2014

Portefeuillehouder:	mevr. N. Hofstra
Behandelend ambtenaar:	dhr. H. Vos
Doorkiesnummer:	0592 – 266 891
E-mail adres:	h.vos@tynaarlo.nl
Bijlagen:	
	- Raadsbesluit (bijgevoegd)
	- Raadsvoorstel en –besluit afronding vaststellingsovereenkomst mediation Groningen- Tynaarlo (raadsvergadering 4 februari 2014; ter inzage)

### Onderwerp

Vorbereidingskrediet ontwikkeling Kranenburg Zuid.

### Gevraagd besluit

1. Een voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 490.000,-, voor plan- en voorbereidingskosten tot 1 januari 2015 ten behoeve van het uitvoering geven aan de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen- Tynaarlo;
2. dit krediet activeren vooruitlopend op het in exploitatie nemen van Kranenburg Zuid.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Met het voorbereidingskrediet kan de ontwikkeling van Kranenburg Zuid conform de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo (raadsvergadering van 4 februari 2014) worden opgepakt, zoals:

- Het opstellen van een ontwikkelstrategie
- Een proefsleuvenonderzoek ten behoeve van de archeologische vindplaats
- Het in de markt zetten van de locatie
- Het binden van de eerste bedrijven aan de locatie
- Het uitvoeren van de benodigde omgevingsonderzoeken
- Het opstellen van bestemmingsplannen ten behoeve van de vestiging van het Van der Valk hotel en de overige ontwikkeling van het Kranenburg Zuid

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Op 4 februari jl. heeft uw raad ingestemd met de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo. Daarmee is de basis gelegd voor de ontwikkeling van Kranenburg Zuid. Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet geeft u ons dus formeel opdracht daadwerkelijk te starten met de benodigde planontwikkeling op basis van de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo.

### Wat ging er aan vooraf

Vanuit de regiovisie 'Groningen-Assen' hebben de gemeenten Tynaarlo en Groningen in het verleden afspraken gemaakt om bij een aantal projecten te gaan samenwerken, onder andere bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en bij de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid. De daarop te baseren samenwerkingsovereenkomst is, zoals bekend, vanwege geschilpunten tussen beide partijen (o.a. over een grondruil) niet tot stand gekomen. In diverse bestuurlijke overleggen is getracht de geschilpunten te bespreken en tot oplossingen te brengen. In 2011 is door partijen afgesproken gebruik te maken van de geschillenregeling uit de intentieovereenkomst van 2001. Daarop hebben de beide colleges besloten tot het invoeren van mediation.

De mediation heeft geleid tot (nieuwe) afspraken tussen Groningen en Tynaarlo. Samengevat:

- Kranenburg Zuid wordt niet meer als kantorenlocatie ontwikkeld
- Gemeente Groningen ziet af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid, Gemeente Tynaarlo ontwikkelt op basis van een nieuw programma de locatie
- Op basis van de gezamenlijk vervaardigde grondexploitatie vindt kostenverdeling plaats.

De afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst, waarmee door zowel u als de raad van Groningen inmiddels begin dit jaar is ingestemd.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

Over de uitkomsten van de mediation is uitvoerig gecommuniceerd in de media. Daarmee is op zich, ook bij de directe omgeving, bekend dat de ontwikkeling van Kranenburg Zuid aanstaande is. Daadwerkelijk starten met de planontwikkeling brengt zaken echter pas dichtbij individuele burgers. Belanghebbenden en omwonenden worden daarom actief betrokken bij de planontwikkeling. Dit omdat wij waarde hechten aan maatschappelijk draagvlak, maar ook vanuit "goed buurmanschap". Immers: als gemeente hebben wij te maken met directe burens, zoals aanwonenden en eigenaren/gebruikers van Bruilwering. Naast goed informeren gaat het dan vooral om betrekken en waar dat kan, mee laten denken en invloed geven op de planvorming. Hiervoor wordt in het kader van het nog te voeren ruimtelijke proces een apart communicatieplan opgesteld.

### **Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Eenzijds vindt de ontwikkeling van Kranenburg Zuid traditioneel plaats. Onlangs is in dat kader een intentieovereenkomst gesloten voor de realisatie van een Van der Valk hotel binnen Kranenburg. Daarnaast is op 18 maart jl. een projectovereenkomst gesloten tussen Tynaarlo en Natuurmonumenten over inrichting en beheer van de ecozones in Ter Borch, waaronder de ecozone in Kranenburg Zuid. De aanleg van deze ecozone is voorzien in het najaar van 2014. Voor het hotel wordt op grond van het moederplan Ter Borch een uitwerkingsplan opgesteld. Start van de bouw is voorzien in 2015.

Voor de invulling van het resterende deel van Kranenburg Zuid is in het kader van de vaststellingsovereenkomst in samenwerking met Groningen een alternatief ontwikkelprogramma opgesteld. Benoemde categorieën hierin zijn:

- ontspanning/ leisure/ recreatie/ voorzieningen/ outdoorwinkel etc
- woon-werk programma
- zorgvoorzieningen/ uitvaart/ kliniek etc.
- energie en landschap
- overig.

Voor deze categorieën zal de markt actief moeten worden benaderd. Het gaat om nieuw nog onbekend programma dat zich zelf ook niet op voorhand meldt. Een bord aan de snelweg alleen, hoe aansprekend ook, zal niet werken. Het gaat om het "in de markt" neerzetten van een interessant en tot de verbeelding sprekend vestigingsimago.

Met hotel Van der Valk is een aansprekend eerste programma onderdeel binnengehaald. Daarmee is de eerste toon gezet. Het gaat vervolgens om aanvullend programma binnen te halen dat verder "de muziek kan maken". We zullen dus moeten zorgen dat wij toekomstige eindgebruikers ontmoeten, die zich graag op Kranenburg Zuid willen vestigen of daartoe (nog) verleid moeten worden. Zodra eindgebruikers in beeld zijn, volgen ontwikkelaars, financiers en bouwers, die ontwikkelkansen willen benutten.

Inmiddels heeft zich een initiatiefnemer gemeld voor realisatie van een crematorium.

De periode tot 1 januari 2015 gebruiken wij om een aantal toekomstige bedrijven alvast aan ons te binden. Tevens worden de omgevingsonderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerd.

In het plangebied bevindt zich een archeologische vindplaats. We weten alleen (nog) niet of de vindplaats eventueel behouden moet blijven. De omvang van de locatie kan wellicht bepalend gaan werken voor de verdere inrichting van Kranenburg Zuid, omdat deze behoudenswaardig is. Daarom wordt nog deze zomer een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Ons streven is er op gericht om medio 2016 het bestemmingsplan door uw raad te laten vaststellen. Vanaf dat moment kan bouwrijpe grond worden uitgegeven.

### **Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

In de ten behoeve van het mediationtraject met Groningen in 2013 opgestelde grondexploitatieverkenning was in eerste instantie een bedrag van € 2,9 mln. voorzien voor dit jaar te maken kosten voor civieltechnisch werk en plankosten.

Ten behoeve van de lopende afspraken met Groningen en het besluit van de raad om Kranenburg Zuid volgens het alternatieve scenario te gaan ontwikkelen zijn op basis van een herijking van de grondexploitatieverkenning de volgende kosten in 2014 voorzien waarvoor nu krediet aangevraagd wordt (afgerond op een veelvoud van € 10.000,-):

inrichtingskosten ten behoeve van hotel in 2014	€ 120.000,-
voorbereiding en toezicht inrichting	€ 75.000,-
plankosten lopende zaken en opstart 2014	€ 235.000,-
proefsleuvenonderzoek ten behoeve van de archeologische vindplaats	€ 20.000,-
post onvoorzien inrichtingskosten/plankosten	€ 40.000,-
<b>Totaal</b>	<b>€ 490.000,-</b>

De in dit voorbereidingskrediet opgenomen kosten worden geactiveerd, vooruitlopend op het in exploitatie nemen van Kranenburg Zuid. De kosten worden uiteindelijk gedekt uit de grondexploitatie Kranenburg Zuid.

Deze werkwijze is conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV). Volgens de BBV moet er een reëel en stellig voornemen bestaan dat de gronden in de nabije toekomst worden bebouwd. Deze verwachting moet gebaseerd zijn op een raadsbesluit, waarin inhoud wordt gegeven aan ambitie en planperiode. Met de besluitvorming door de raad op 4 februari 2014 is aan deze eis voldaan.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

P. Adema, burgemeester

drs. G.K. Zijlstra, gemeentesecretaris