

Motie Niegg: duurzame aanwending van Niegg-grond met positieve businesscase

Inhoud

1	Aanleiding	3
1.1	Motie Duurzame Aanwending Niegg met positieve businesscase	3
1.2	Kengetallen uit de praktijk	3
2	Duurzame aanwending van (gemeentelijke) gronden	4
2.1	Proces Omgevingsvisie: kwantificeer z.s.m. de ruimtevraag van de integrale ambities en opgaven	4
2.2	Proces Klimaatadaptatie en Energietransitie (PPN): kwantificeer z.s.m. de ruimtevraag van de ambities en opgaven	5
3	Conclusies	5

Bijlage: Motie Duurzame Aanwending Niegg

Error! Bookmark not defined.

1 Aanleiding

1.1 Motie Duurzame Aanwending Niegg met positieve businesscase

Op 14 november 2014 heeft de raad de motie “duurzame aanwending van Niegg-grond met positieve businesscase” aangenomen. De raad verzoekt het college een visie op te stellen op het economisch en ecologisch duurzaam aanwenden van Niegg-grond in Zwolle en die te voorzien van een concreet plan aanpak met substantiële stappen in 2015 (zie bijlage).

De Niegg bestaat uit gronden waarvoor een Stellig Voornemen bestaat om deze binnen tien jaar te ontwikkelen. Zie kaart 1 bij de notitie grondvoorraadbeleid. Het gaat om Aa-bad, Hanzad, Voorsterpoort en Stadshagen niet-prioritaire deel (140 ha). Uit kaart 2 blijkt dat er 19 ha braak ligt, waarvan 15 ha in Stadshagen. Tijdelijkheid kan mogelijk een prima overbrugging zijn alvorens er een nieuwe structurele functie komt. Hierbij kijken we ook of duurzame aanwending van Niegg-gronden mogelijk is wanneer zich daar duurzame initiatieven voor melden. Tot op heden hebben zich echter nauwelijks duurzame initiatieven gemeld. Zie ook de verantwoording van het college naar de raad over de stand van zaken rondom TAG-initiatieven (mei/juni 2015).

1.2 Kengetallen uit de praktijk

De beschikbaarheid van Niegg-grond bedraagt tien jaar. Hierdoor kunnen duurzame functies niet worden gerealiseerd. Ook deze initiatieven hebben namelijk een bepaalde exploitatietijd nodig om zichzelf te kunnen bedruipen. Uit navraag bij enkele adviesbureaus blijkt dat duurzame aanwending van gronden alleen een reële optie is wanneer de exploitatietermijnen grofweg 10-20 jaar bedragen en de gronden deze periode beschikbaar worden gesteld (zie tabel).

Duurzame aanwending/functie	Opbrengst/ha	Gewenste exploitatietermijn
Olifantengras	0-290	10-21 jaar
Biomassa	0-100	10-21 jaar
Zonneveld	€ 1.000 - € 4.000	10-15 jaar
Windmolens	€ 40.000 per mast	10-20 jaar
Reguliere exploitatie	Opbrengst/ha	Gewenste exploitatietermijn
Geliberaliseerde pacht	€ 535 - € 1.000	1-6 jaar
Vaste pacht	€ 901	Meer dan 6 jaar

De opbrengstpotentie verschilt aanzienlijk: zonne- en windenergie levert meer op dan reguliere agrarische pacht. Andere gewassen en biomassa resulteren in een lagere gemiddelde opbrengst/ha vergeleken met reguliere agrarische pacht. Uit de tabel blijkt dat de exploitatietermijnen voor duurzame functies een lange doorlooptijd kennen van 10-20 jaar. Duurzame aanwending van Niegg gronden (Stellig Voornemen) is daarom niet reëel. Die gronden worden binnen tien jaar gerealiseerd. Strikt genomen is hiermee ook het antwoord op de motie gegeven.

Duurzame aanwending van onze gronden staat evenwel volop in de belangstelling en is natuurlijk ook wel een optie, maar dat vraagt om een wezenlijk ander besluit namelijk: willen we onze Voorraad Gronden langer dan tien jaar beschikbaar stellen voor duurzame aanwending en accepteren we dan dat deze gronden niet beschikbaar zullen zijn voor woningbouw en/of andere functies (=Structuurplan 2020)? Dit vraagstuk en de integrale afweging hierover, hoort thuis in de nog op te stellen Omgevingsvisie.

2 Duurzame aanwending van (gemeentelijke) gronden

2.1 Proces Omgevingsvisie: kwantificeer z.s.m. de ruimtevraag van de integrale ambities en opgaven

In het verleden hebben we gronden strategisch verworven om ons woonareaal uit te breiden (Structuurplan 2020). We zien de trend van toenemende ruimtevraag voor de zogenaamde groen-blaue en duurzame functies: het gaat niet alleen meer over woonareaal of bedrijventerreinen (rood-paarse functies).

De Omgevingsvisie schetst straks een integrale ontwikkelingsrichting van de stad voor de lange termijn en dat gaat niet alleen (meer) over woon- en werkgebieden. We hebben inmiddels een eerste quick scan uitgevoerd voor de verschillende beleidsvelden. Op hoofdlijnen is geïnterpreteerd of hieruit “ruimteclaims” voortvloeien waarin onze grondvoorraad ondersteunend kan zijn voor het realiseren van die beleidsdoelen. Een exacte kwantitatieve onderbouwing is nu echter nog niet voorhanden, maar kwalitatief wordt aangegeven dat vrijwel de hele huidige grondvoorraad veel gemeentelijke beleidsdoelen kan dienen en om die reden bij voorkeur zou moeten worden aangehouden. De kwantitatieve uitwerking hiervan gebeurt in het kader van de Omgevingsvisie.

Het zal echter nog wel een tijdje duren voordat de Omgevingsvisie is afgerond en duidelijk zal zijn op welke wijze onze stad zich integraal ontwikkelt en welke rol onze grondvoorraad hierin exact speelt. We kunnen op dit moment dus niet scherp aangeven welke gronden we zouden moeten aanhouden en welke we nu al zouden kunnen afstoten, omdat ze toch geen gemeentelijke beleidsdoelen (meer) dienen.

In het maakproces van de Omgevingsvisie zal dus zo spoedig mogelijk een scherpe analyse moeten plaatsvinden van de ruimtevraag die voortvloeit uit de geformuleerde ambities en (lange-termijn) opgaven. Er moet namelijk een duidelijke onderbouwing aan ruimteclaims liggen om een vertaalslag naar de grondvoorraad te kunnen maken. Op basis hiervan kunnen we namelijk bepalen welke gronden we voor welke beleidsdoelen kunnen/moeten aanhouden. Gronden waarmee geen actieve gemeentelijke beleidsdoelen meer zijn gemoeid kunnen we uiteindelijk z.s.m. afstoten.

2.2 **Proces Klimaatadaptatie en Energietransitie (PPN): kwantificeer z.s.m. de ruimtevraag van de ambities en opgaven**

Vanuit de Energietransitie is er behoefte aan ruimte voor duurzame energie (zon, wind en biomassa). Vanuit Klimaatadaptatie is er ruimte nodig voor oplossingen ten aanzien van waterkwantiteit en –kwaliteit. Gemeentelijke gronden kunnen hierin mogelijk voorzien. De hierboven genoemde opgaven zijn momenteel echter nog niet gekwantificeerd en daardoor nog niet te vertalen in een ruimtevraag en de behoefte aan grond. In de komende periode zullen deze opgaven daarom ook z.s.m. moeten worden gekwantificeerd. Dan zal duidelijk worden welke ruimtebehoefte hieruit voortvloeit als ook de rol die gemeentelijke gronden hierin kunnen spelen. Gronden waarmee geen actieve gemeentelijke beleidsdoelen meer zijn gemoeid kunnen we uiteindelijk z.s.m. afstoten.

Inmiddels zijn voor beide speerpunten uit de PPN de nodige acties in gang gezet om z.s.m. antwoorden te geven op de ambities en opgaven en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag en ook of gemeentelijke gronden hierin mogelijk een rol kunnen vervullen.

3 **Conclusies**

- Duurzame aanwending van Niegg gronden (Stellig Voornemen) is niet reëel. Op deze gronden worden namelijk binnen tien jaar andere ruimtelijke ontwikkelingen gerealiseerd. Duurzame functies vragen echter om de beschikbaarheid van gronden voor 10-20 jaar. Er ligt overigens ook niet zoveel grond braak dat eventueel benut zou kunnen worden.
- Duurzame aanwending van onze gronden staat evenwel volop in de belangstelling en is natuurlijk ook wel een optie, maar dat vraagt om een wezenlijk ander besluit en een breder perspectief dan alleen duurzame aanwending van de Niegg-gronden, namelijk: willen we onze Voorraad Gronden langer dan tien jaar beschikbaar stellen voor duurzame aanwending en accepteren we dan dat deze gronden niet beschikbaar zullen zijn voor woningbouw en/of andere functies (=Structuurplan 2020)?
- Dit vraagstuk en de integrale afweging hierover, hoort thuis in de nog op te stellen Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie schetst straks een integrale ontwikkelingsrichting van de stad voor de lange termijn en dat gaat niet alleen (meer) over woon- en werkgebieden. We zien de trend van toenemende ruimtevraag voor de zogenaamde groen-blauwe en duurzame functies: het gaat niet alleen meer over woonareaal of bedrijventerreinen (rood-paarse functies).
- Belangrijke bouwstenen hiervoor moeten komen uit de uitwerking van de speerpunten Klimaatadaptatie en Energietransitie (PPN). Inmiddels zijn voor beide speerpunten de nodige acties in gang gezet om z.s.m. antwoorden te geven op de ambities en opgaven en de daaruit voortvloeiende ruimtevraag en ook of gemeentelijke gronden hierin mogelijk een rol kunnen vervullen.
- In feite hebben we duurzaam aanwending van gemeentelijke gronden procesmatig dus al wel een plek gegeven. De uitkomsten zijn inhoudelijk echter nu nog niet voorhanden. Die komen aan de orde in het verdere proces van de Omgevingsvisie en de uitwerking van de speerpunten Klimaatadaptatie en Energietransitie.