

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 juni 2008

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 4 juni 2008  
Aanvang: 20:00 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: H.P. Klijnsma  
Griffier: H. Dijksterhuis

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
  - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 4 juni 2008](#) (pdf)
  - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
  - [Raadsvoorstel - Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Suiker Unie](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet stedenbouwkundig plan Driehoek Peizerweg-Zuiderweg](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Paddepoel Zuidoost; herziene grondexploitatie](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Jaarrekening 2007 hoofdstuk Woonklimaat
  - +
  - Rapportage Grondbedrijf 2007 en Staat P 2007
  - +
  - Rapportages Sleutelprojecten, 1e periode 2008

B.2. Voorstel inzake planontwikkeling Grote Markt OZ  
**Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde** (pdf)

B.3. Collegebrief inzake “wonen op het water in de diepenring”

## C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

## Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/07  
Datum: woensdag 4 juni 2008  
Tijd: 20.00 uur – 22.30 uur  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma  
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724  
E-mail: [henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl](mailto:henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl)

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake aanvullend uitvoeringskrediet Kempkensberg / Engelse Kamp

Voorstel inzake vaststelling slotcalculaties 2007

Voorstel inzake vaststelling voorbereidingsbesluit betreffende herziening van enkele vigerende bestemmingsplannen

Voorstel inzake vaststelling herinrichtingsplan Gideon-Zuid en aanvraag uitvoeringskrediet

Voorstel inzake plankostenkrediet stedenbouw-kundig plan Driehoek Peizerweg - Zuiderweg

Voorstel inzake vaststelling herziene grondexploitatie Eemspoort

Voorstel inzake plankostenkrediet fase III en IV Reitdiep

Voorstel inzake herziene grondexploitatie Paddepoel Zuid-Oost en aanvraag aanvullend uitvoeringskrediet

#### A.2. Rondvraag

### B. INHOUDELIJK DEEL

#### B.1 Jaarrekening 2007 hoofdstuk Woonklimaat

+

Rapportage Grondbedrijf 2007 en Staat P 2007

+

Rapportages Sleutelprojecten, 1<sup>e</sup> periode 2008

#### B.2 Voorstel inzake planontwikkeling Grote Markt OZ

#### B.3 Collegebrief inzake “wonen op het water in de diepenring”

## **Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008**

### **C. HUISHOUDELIJK DEEL**

- C.1. Lange termijnagenda**
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname**
- C.3 Vaststelling verslag**

## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 4 juni 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 22.30 uur

**Aanwezig:** H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. v.d. Heijdt (PvdA), D. Hukema (PvdA), G. Spieker (Stadspartij), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), L. van Mameren (VVD), mev. B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

**Overige aanwezigen:** B. Popken, mev. A. Hoekstra en F. v.d. Veer (allen RO/EZ)

#### Opening en mededelingen

##### Mededelingen voorzitter

- wijst op uitnodiging Nijestee op 12 juni inzake randwoningen Oosterpark
- wijst op vertrouwelijke bijlage, behorende bij Staat P, die wordt rondgedeeld

##### Mededelingen wethouder

- kondigt collegebrief aan inzake groenparagraaf Kempkensberg (kapvergunning)
- op 12 juni gesprek met omwonenden plan "de Brugwachter"
- brief IN inzake balansventilatie Akkerstraat wordt toegezonden
- volgt nog een collegebrief inzake kamerverhuurbeleid (verlenging huidige termijn)
- bijdrage Vogelarijken vastgesteld op € 3 mln. voor periode van 3 jaar

##### Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

*1<sup>e</sup> conformstuk inzake aanvullend uitvoeringskrediet Kempkensberg/Engelse Kamp*

geen opmerkingen

*2<sup>e</sup> conformstuk inzake vaststelling slotcalculaties 2007*

**dhr. de Haan** – cijfers bij tabel en tekst sporen niet geheel

**weth. de Vries** – even nazien en voorstel aanpassen !

*3<sup>e</sup> conformstuk inzake vaststelling voorbereidingsbesluit na ontwikkelingen SuikerUnie*

**dhr. Vogel** – vraag straks in besloten gedeelte

*4<sup>e</sup> conformstuk inzake herinrichtingsplan Gideon-Zuid en aanvraag uitvoeringskrediet*

**dhr. Miedema** – blij met revitalisatie – gaat wel ten koste van heel veel groen; zoveel mogelijk herplanten – **weth. de Vries** – zegt toe daar nog even naar te laten kijken

*5<sup>e</sup> conformstuk inzake plankostenkrediet stedenbouwkundig plan Driehoek Peizerweg - Zuiderweg*

geen opmerkingen

*6<sup>e</sup> conformstuk inzake herziene grondexploitatie Eemspoort*

geen opmerkingen

*7<sup>e</sup> conformstuk inzake plankostenkrediet fase III en IV Reitdiep*

**dhr. Vogel** – zou hier genoemd schoolgebouw ook een multifunctioneel gebouw kunnen worden

**weth. de Vries** – zegt toe dit te willen bezien en t.z.t. op terug te zullen komen

*8<sup>e</sup> conformstuk inzake grondexploitatie Paddepoel Zuid-Oost met aanvullend uitvoeringskrediet*

**dhr. Miedema** – info over uitvoering Bessemoerstrook

**weth. de Vries** – schriftelijk op terug

*de voorzitter concludeert dat het college met informatie terug komt over Gideon-Zuid, Reitdiep en Paddepoel Zuid-Oost; met die kanttekening gaan alle acht voorstellen naar de conformlijst van de komende raadsvergadering*

## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.

### A.2 RONDVRAAG.

**dhr. Hukema** – sprake van illegale rondvaarten (zonder vergunning) in Groningse grachten, info

**dhr. v.d.Wilt** – welke visie bij college na afbraak SuikerUnie (bestemming voor gebouwen?)

**dhr. Vogel** – brief ontvangen van bewoners van de Studio inzake balansventilatie, snelle actie nodig

**weth. de Vries** – niet duidelijk of er sprake is van illegale rondvaarten; schriftelijk op terug.

SuikerUnie: in beslotenheid op terug – komt collegebrief beschikbaar over de Akkerstraat (van IN), de Studio (ook complex van IN): situatie wordt onderzocht of handhaving/toezicht hier nodig is

### B. INHOUDELIJK DEEL

#### **B.1 JAARREKENING 2007 HOOFDSTUK WOONKLIMAAT + RAPPORTAGE GRONDBEDRIJF 2007 EN STAAT P 2007 + RAPPORTAGES SLEUTELPROJECTEN JANUARI T/M APRIL 2008**

**dhr. Antuma** – productie van 54 starterswoningen in 2007 veel te laag – productie in de Held III pas in 2010? – startersleningen ook uit te breiden naar bestaande bouw i.p.v. alleen nieuwbouw? – winkelcentrum Lewenborg: wanneer van start – reserve Grondzaken te laag, geld voor reserveren – bouwtoezicht: waarom lukt dat niet zoals destijds was aangegeven en na uitbreiding formatie – studentenhuysvesting: prognose tot 2014 van 4500 extra studentenkamers; is wel erg mager

**mevr. de Boer** – veel overschotten in deze Rekening; wat gebeurt hiermee? (Meerstad, Grondbedrijf) – gelden versnelling woningbouwproductie; hoeveel versnelling heeft dit opgeleverd – hoe gaan we om met leegstand van gemeentelijke gebouwen – plankosten: info over wijze van tot standkoming – zetten parkeerplaatsen grondexploitaties onder druk? – stand van zaken vestiging Alfa College op Europapark – tekort de Held III: waarom niet budgettair neutraal, moet toch mogelijk zijn

**dhr. Schaaf** – blij met bouw van meer dan 1000 woningen (kwart daarvan is sociale huur..) – deelt de zorg over de weinige starterswoningen en het feit dat startersleningen niet gebruikt worden – meer aandacht voor rol bewoners in wijkteams – toepassing straatfeestcheques kan beter – welke kosten zijn ontstaan door de vertraging van het project de Brugwachter

**dhr. v.d.Wilt** – sluit aan bij opmerkingen over starterswoningen en startersleningen – goed op koers om extra studentenhuysvesting te realiseren – wel aandacht voor verhouding nieuwbouw en bestaande studentenwoningen met vergunning – brief over stand van zaken monumentenstatus Wielewaalplein? – uitwerking gemeenschappelijke regeling Meerstad, info

**dhr. v.d.Heijdt** – aandacht voor kwalitatieve verbetering studentenwoningen – sluit aan bij opmerkingen over starterswoningen en -leningen – blij met positief verloop wijkvernieuwing – ontwikkelingen Wielewaalplein, info – sluit aan bij vragen over tot standkoming plankosten – welke risico's loopt de gemeente bij de onteigeningsprocedure rond de Berlagebrug

**dhr. Vogel** – er gebeurt veel en ook veel goeds – hoeveel starterswoningen zijn aan de markt onttrokken vanwege kamerverhuur – sluit aan bij vraag over kwantiteit van bouw- en woningtoezicht grondrapportage ziet er goed, zowel qua resultaat projecten als qua risico's – op Gasfabriekterrein worden woningen gebouwd voorzien van balansventilatie (met gesloten systeem?) – communicatie met bewoners rond Oosterhamrikzone, info (is hier nu sprake van gedragen planvorming..?)

**dhr. de Haan** – info over vertraging bij aanwijzing van nieuwe gemeentelijke monumenten – Nieuw Lokaal Akkoord: genoemde bijdrage per jaar of over de gehele periode – wijze van informatie overdracht naar de raad is niet optimaal: “met u besproken” blijkt bijv. vaak een brief te zijn die ter visie ligt; zo wordt de raad erg gemakkelijk gecommiteerd – rol van de raad (aan de voorkant) bij procedure bestemmingsplannen – CiBoGa: snel positief besluit over “schots en scheef” en culturele invulling van de Silo – stand van zaken rond de Bloemhof, info – Kunstvakonderwijs naar locatie vm. Bodenterrein, info – stand van zaken rond omlegging A. Deusinglaan? (meer info nodig voor de raad) – distributiecentrum Oosterhamrikzone, info – wanneer advies kwaliteitsteam over Westpoort

**dhr. de Jong** – meer dan 1000 woningen, prima – meer nieuwbouw nodig voor studentenhuysvesting – grondexploitaties: andere procedure over afspreken (die meer recht doet aan positie van de raad) – hoe staat het met de oude doelstelling van huysvesting van de primaire doelgroep (nu hogere slagingskans i.p.v. wachttijd in maanden) – Westpoort: zie GroenLinks – CiBoGa: gaat toch weer niet zo snel als iedereen had gehoopt, info – woonschepenhaven: aandacht voor de kwaliteit die daar gerealiseerd moet worden – Laan Corpus den Hoorn: wijze van aansluiting op Transferium Hoogkerk

## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.

nog steeds niet duidelijk: niet over Bruilweering, niet over het sportpark... waar dan wel langs ? – problemen met grondposities Meerstad, info – bestemmingsplan Nieuw Front, info  
**weth. de Vries** – blij met verbetering helderheid en inzichtelijkheid van de stukken – studentenhuysvesting: afronding discussie voor de zomervakantie over de norm en de kwaliteitsvraag: na de zomervakantie nieuwe ronde gesprekken met de corporaties over dit onderwerp – doelstelling van de gemeente om aantal gemeentelijke monumenten te verhogen (vooraanwijzing) – woningen Gasfabriek met balansventilatie maar geen geheel gesloten systeem; wel rol voor Bouw- en Woningtoezicht op basis van Bouwverordening – Meerstad: in 2008 *graven*, in 2009 *heien* en in 2010 *wonen*; gemeenschappelijke regeling voor 1 januari 2009 bij de raad – A. Deusinglaan: stedenbouwkundig plan komt nog – Wielewaalplein: nog deze week aanvraag bouwvergunning – winkelcentrum Lewenborg: tekenen realisatieovereenkomst nog voor de zomer ? – Oosterhamriktracé: gesprekken op korte termijn met bewoners over blok A en blok B (binnen de kaders van de raad) – binnenkort ook bestemmingsplan Waterrand – CiBoGa: gaat nu met veel meer vaart dan voorheen; parkeergarage gaat 1-1-2009 open. Silo is verplaatst; Schots een Scheef krijgt een plek met 17 appartementen in schots 5 – Berlagebrug: gesprekken met grondeigenaren nog gaande (anders publiekrechtelijke middelen) – de Held III: bestemmingsplan bijna klaar en dan is het “aan de markt” om te bouwen – plankosten: drukken nu minder op de exploitatie door strategische inzet personeel – ambitie om 1000 starterswoningen per jaar te bouwen; in 2007 niet gelukt, in 2008 ruim beter – Westpoort: zegt toe dat het rapport van het kwaliteitsteam Regio Groningen ook naar de raadscommissie wordt gezonden zodra het beschikbaar is – woonschepenhaven: nieuw plan ontwikkeld waarvan de kosten (ca. € 1 mln.) nog niet gedekt zijn – toegang tot het Transferium Hoogkerk: is planologische reservering; loopt wel over het ALO-terrein; zegt toe hier schriftelijk op terug te komen – realisatie Alfa College op het Europapark gaat door, is verheugend nieuws.

### **B.2 VOORSTEL INZAKE PLANONTWIKKELING GROTE MARKT OZ**

**dhr. Spieker** – blij met de nu beschikbare middelen, wat was er gebeurd als dat geld er niet was geweest ? – is het mogelijk om het glasbeton alsnog toe te passen bij de planontwikkeling Grote Markt (Forum) – voor ontwikkeling van Grote Markt OZ; standpunt Forum is voldoende bekend

**dhr. Antuma** – zorg bij vertraging voorlopig ontwerp en bedrijfsplan Groninger Forum – doorgaan met verwerving van fondsen t.b.v. Forum – aandacht voor beeldkwaliteitsplan vs tramverbinding (nieuw tracé heeft grote gevolgen voor ontwikkeling oostwand..) – geen onomkeerbare besluiten inzake hoekpand Oosterstraat voordat tramtracé vastligt – aandacht voor verhouding gemeente en Vindicat (nu goed en dat moet zo blijven..)

**dhr. v.d. Heijdt** – jammer dat bedrijfsplan en voorlopig ontwerp nog niet beschikbaar zijn – meer helderheid nodig over de financiering – nu meer duidelijk over capaciteit fietsparkeerkelder – blij met gebiedsgerichte criteria (spelregels voor architecten); maakt een levendige oostwand mogelijk – benieuwd hoe de achterzijde van de Poelestraat zich zal gaan ontwikkelen

**dhr. Vogel** – verheugend dat het met verwerving van fondsen goed gaat – kan worden onderbouwd dat uitstel van vaststelling voorlopig ontwerp en beeldkwaliteitsplan geen vertraging zal opleveren – extra plaatsen fietsparkeren goede zaak; waar komt het geld vandaan om dit te financieren – uitgangspunt zou moeten zijn dat dit fietsparkeren gratis wordt (ook elders in de stad) – voorstel om te bezien of herstel van de oude hoofdwacht mogelijk zou kunnen zijn

**dhr. Eikenaar** – kostenraming spoort niet geheel met het budget; second opinion om te zien of de kosten verminderd kunnen worden ? – fietsenkelder maximaal uitbreiden en graag daarbij de kosten inzichtelijk maken – hopen dat ontbreken van voorlopig ontwerp en beeldkwaliteitsplan geen vertraging in de planvorming gaan opleveren

**dhr. v.d. Wilt** – voor ontwikkeling van het Forum; wel kritisch op de weinige voortgang van het project – verschil van inzicht met de ontwerper over de toegankelijkheid van het Forum – wel enige zorg om de financiering van het Forum, met name de meerkosten – ontwikkeling achterzijde van de Poelestraat – leiden huidige ontwikkelingen niet tot vertraging bij de oplevering (tijdspad loopt nu al achter bij de planning..)

**mevr. de Boer** – blij met zekerstelling van de Zuiderzeegelden, maar hoe zeker zijn ze nu in feite ? – sluit aan bij vragen over de kostenstijging van het Forum – onduidelijkheid over de besteding van de extra kosten – (te) weinig autoparkeerplaatsen (slechts 385) – waar komt het geld voor de fietsenkelder vandaan – met welke private partijen wordt nog gesproken over nodige investeringen in het gebouw

## Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.

**dhr. de Jong** – dubbel gevoel bij vertraging – wel goed nagaan of geplande constructie technisch goed uitvoerbaar is – opgelucht over standpunt provincie als het gaat om financiering van het gebouw – hoeveel vertraging brengt dit met zich mee? – zijn er nog gesprekken met private partijen gaande – wordt relatie met Damsterdiep zo langzamerhand ook problematisch? – welke meerprijs fietsenkelder  
**dhr. de Haan** – vertraging hoeft niet ernstig te zijn – extra kosten vanwege duurzaamheid kan leiden tot goedkopere exploitatie – draagconstructie: zorgen over ontwikkeling en de vele loze ruimtes in het gebouw wat hier het gevolg van is (trappenhuis) – akkoord met autoparkeergarage (385 plaatsen, mits met compensatie bovengronds) – hoekpand Poelestraat niet problematisch in dit plan  
**weth. de Vries** – beginselakkoord met provincie over toekenning van middelen voor het Groninger Forum (gaat om ca. € 35 mln.) – daarnaast nog steeds gesprekken met private partijen – jammer dat er enige vertraging optreedt vanwege draagconstructie maar niet van significante betekenis – levert straks een beter voorontwerp op – geen vertraging met bedrijfsplan, straks bij v.o. op terug – enthousiast over beeldkwaliteitsplan maar nog niet alles opgelost (Vindicat, hoekpand Poelestraat) – extra capaciteit fietsenkelder: prijs in beeld brengen – duurzaamheid is wezenlijk onderdeel van het program – ook bekijken of toepassing van glasbeton (poraver) hierbij mogelijk is – herstel van de hoofdwacht is aardige suggestie en de moeite waard om te bezien of dat mogelijk zou zijn; zegt toe hier schriftelijk op terug te komen

*de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raadsagenda gaat*

### **B.3 COLLEGE BRIEF INZAKE “WONEN OP HET WATER IN DE DIEPENRING”**

**dhr. Magnin** (voorzitter Woonschepencomité) – ook werkgroep Noorderhaven hier op tribune – twee dingen belangrijk: inventarisatie en huidige stand van zaken enerzijds en het falen van Watergang anderzijds – verbetervoorstellen die straks beschikbaar komen nu ook snel uitvoeren

**dhr. Dekker** (werkgroep Noorderhaven) – bestaande regels voor de Noorderhaven handhaven zodat de haven voor ieder leefbaar blijft; nu bij gemeente geen capaciteit voor – geen ligschepen zonder bewoners en aandacht voor veiligheid en leefbaarheid – haven voor varende schepen met terugkeermogelijkheid

**dhr. Hukema** – bij vaststelling Watergang is geen geld beschikbaar gesteld voor de diepenring en daar hebben we nu last van – Steentilbrug is nu een vaste brug die t.z.t. vervangen zou moeten worden door een beweegbare; wil het college dit onderzoeken? – meer prioriteit geven aan handhaving – in Noorderhaven worden schepen verkocht met ligplaats terwijl dit een vrijhaven zou moeten zijn – nagaan of er in het Hoendiep ter hoogte van de SuikerUnie ligplaatsen gecreëerd kunnen worden

**dhr. Eikenaar** – voorliggende inventarisatie lijkt redelijk compleet – lijst met prioriteiten maken en aan de slag gaan, zo lijkt het.. – geen uitgesproken voorstander van een werkconferentie

**dhr. Spieker** – welstandseisen voor woonschepen hard nodig – koppeling van ligplaatsvergunning en woonschip opnieuw tegen het licht houden (persoonsgebonden afgeven?) – nagaan hoe de Noorderhaven in de toekomst zou moeten functioneren en hoe om te gaan met vaste ligplaatsen

**mevr. de Boer** – meer prioriteit geven aan handhaving en aan uitvoering van Watergang – voorstander van een werkconferentie – in de begroting 2009 geld vrijmaken voor deze sector zodat uitvoeringsmaatregelen gerealiseerd kunnen worden – stelt voor om met de raad een rondvaart door de Groninger grachten te maken om de problematiek die hier speelt beter te kunnen bekijken

**dhr. v.d.Wilt** – sluit aan bij de insprekers – nu beginnen met uitvoering van Watergang

**dhr. Vogel** – onthutsend om te constateren dat we al (13) jaren plannen hebben die door gebrek aan geld niet tot uitvoering kunnen komen – met name de ligplaatsenproblematiek vraagt om een snelle oplossing (zie de insprekers) – komt binnenkort een brief aan het college namens drie fracties

**dhr. de Haan** – snel tot uitvoering komen van de nota Watergang en met name de ligplaatsen – kades langs de diepenring zouden een aantrekkelijk openbaar gebied moeten worden

**dhr. Antuma** – sluit aan bij vorige sprekers

**dhr. de Jong** – een van de fracties die een brief zal sturen – waardering voor de inzet van het WCG

**weth. Visscher** – Watergang is een heel mooi plan waar helaas weinig van gerealiseerd is – nu bedrag beschikbaar gesteld om oeverbeschouwingen en kades op te knappen – werkconferentie organiseren om het verdere proces vorm en inhoud te geven – *dhr. Vogel: komt er nu een garantie van*



## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 juni 2008.

*het college dat als de werkconferentie leidt tot plannen, die ook daadwerkelijk uitgevoerd kunnen worden, m.a.w. komt er dan ook geld?*

**weth. Visscher** – college brengt in beeld waar de prioritering uit bestaat en de kosten hiervan; de raad moet het uiteindelijke besluit nemen

*dhr. de Jong: is er dan voor de begrotingsbehandeling in november een beeld van of is de conclusie dat er geen geld beschikbaar is waardoor we weer een jaar moeten wachten*

**weth. Visscher** – plan van aanpak na de zomer klaar en dat is de basis voor de werkconferentie

**weth. de Vries** – bij uitvoering Watergang doemen wel wat vraagstukken op zoals ligplaatsen in het Boterdiep waar de gemeente Bedum ook een opvatting over heeft – handhaving verdiend meer prioriteit dat ze in het verleden heeft gehad; zijn vooralsnog geen middelen voor beschikbaar

*de voorzitter rondt hierna de discussie af*

### **C.1 LANGE TERMIJNAGENDA**

geen opmerkingen

### **C.2 INGEKOMEN STUKKEN / TER KENNISNAME**

geen opmerkingen

**de voorzitter** sluit het openbare deel van de vergadering (22.40 uur) wat wordt gevolgd door een kort besloten gedeelte.

### **TOEZEGGINGEN:**

- Het college zegt toe het advies van het kwaliteitsteam Regio Groningen over Westpoort zodra het beschikbaar is naar de leden van de raadscommissie R&W te zenden
- Het college komt schriftelijk terug op de wijze van toegang naar het Transferium Hoogkerk; loopt over het ALO-terrein via een nog aan te duiden tracé richting transferium
- Het college komt schriftelijk terug op de mogelijkheden op de oude hoofdwallen op de Grote Markt in ere te herstellen
- Het college zal nog even kijken naar de hoeveelheid groen die verwijderd wordt om de ontwikkelingen in Gideon-Zuid mogelijk te maken en naar mogelijkheden voor herplant
- Het college zal kijken naar de mogelijkheden om het beoogde schoolgebouw in de wijk Reitdiep een multifunctioneel karakter te geven
- Het college komt schriftelijk terug op de gestelde vragen in de Rondvraag over illegale rondvaarten in de grachten en de balansventilatie in complex de Studio

## Raadsvoorstel - Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

### **RAADSVORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623020

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

Groningen,

Aan de raad,

### **Inleiding.**

In uw vergadering van 26 februari jl. heeft u een aantal besluiten genomen over de plannen voor de herontwikkeling van de Kempkensberg en de Engelse Kamp. Zo hebt u ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied. Dit geeft voor ons de basis om met succes een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten voor een bevoegdheidsverklaring voor het hanteren van de artikel 19 procedure WRO. Deze verklaring is inmiddels verstrekt. Met de Rijksgebouwendienst (RGD) en het consortium dat de ontwikkeling van de eerste fase van de ontwikkeling voor zijn rekening neemt, zijn we al ver gevorderd in de procedure die moet leiden tot de afgifte van een bouwvergunning. Daarmee annex zijn kapvergunningen die nodig zijn om de werkzaamheden ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Daarover zullen wij u per brief nader informeren.

Ook hebt u ingestemd met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst met het Rijk. Daartoe zijn we op 30 mei jl. overgegaan.

### **Grondexploitatie.**

Onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst is een gezamenlijke grondexploitatie. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verantwoordelijkheden, rechten en verplichtingen in relatie tot deze grondexploitatie. Over de verdeling van het negatieve resultaat zijn destijds afspraken gemaakt tussen het Rijk en de gemeente. Het gemeentelijke aandeel in deze grondexploitatie hebben we omgezet in een gemeentelijke grondexploitatie die, zoals wij u in februari hebben gemeld, een negatieve startwaarde had van 3,65 mln euro.

In de richting van uw raad gaven we in dat verband aan, dat we de negatieve startwaarde willen terugdringen door gebruik te maken van externe financieringsbronnen en door het blijven doorvoeren van optimalisaties in het plan, onder meer aan de batenkant. Daarbij bleef naar onze mening sprake van een hoog risicoprofiel met een grote beheersbaarheid. Het risico van de negatieve startwaarde werd door ons kleiner dan 50% ingeschat (box 3-methode). U hebt toen ingestemd met deze aanpak. Graag informeren we u over de meest recente stand van zaken over dit onderwerp.

## Raadsvoorstel - Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

2

### **Actualisatie grondexploitatie.**

Uw instemming vormde voor ons de steun in de rug om aan het ontwikkelingsproces onze onverminderde bijdrage te blijven leveren. Daardoor kwamen we ook in een sterkere positie om de onderhandelingen met het Rijk over de grondexploitatie te heropenen. Naast actualisatie van parameters is er ook duidelijk resultaat geboekt op andere onderdelen. Met de RGD/Domeinen wordt over de exploitatie gecommuniceerd in contante waarde. Dit is in den lande gebruikelijk. In de hierna genoemde bedragen betreffen dan ook de contante waarde. De in onze gemeente gehanteerde eindwaardemethode zullen we uiteraard toepassen in de nog aan u voor te leggen en vast te stellen grondexploitatie voor ons eigen deel.

Ten opzichte van de oorspronkelijke grondexploitatie is het gemeentelijk tekort afgenomen van € 3,65 miljoen naar € 2,4 miljoen contante waarde (op eindwaarde € 2,8 miljoen), oftewel ruim € 1,25 miljoen positief. Dit verschil is als volgt nader te analyseren:

#### *Onderhandelingsresultaat € 1,75 miljoen voordeel.*

Door eigen kosten onder te kunnen brengen in de gezamenlijke grondexploitatie (vooral meerkosten infrastructuur) en gezamenlijke kosten door te schuiven naar de RGD (vooral aanleg Stadstuin en sloop Kempkensberg) is een positief effect op de grondexploitatie ontstaan van per saldo € 1,75 miljoen.

#### *Vertaling naar gemeentelijke parameters € 0,2 miljoen nadeel.*

De gezamenlijke grondexploitatie is opgesteld op grond van de parameters en financiële uitgangspunten van de RGD. Zo rekent de RGD standaard met startwaarde, waar onze gemeente met eindwaarde rekent. Ook hanteren wij hogere percentages voor plankosten en voorbereiding en toezicht. Voorts zijn de uitgangspunten voor de meerjarig te hanteren kosten- en opbrengstenstijgingen gemeentelijk anders dan bij de RGD. In totaal leidt de hantering van de gemeentelijke parameters voor 2008 ten opzichte van de gezamenlijke grondexploitatie van Rijk en gemeente tot een nadeel van € 0,9 miljoen, voor een groot deel door hogere plan- en v&t-kosten (rond € 0,6 miljoen). Van deze € 0,6 miljoen was € 0,4 miljoen al verwerkt in het eerdere raadsvoorstel, wat nog was gebaseerd op de gemeentelijke parameters voor 2007. Het nadelig effect is derhalve te bepalen op € 0,2 miljoen.

#### *Aanpassing programma Engelse Kamp € 0,3 miljoen nadeel.*

Voor de berekening van het binnen Engelse Kamp te realiseren opbrengst is voorzichtigheidshalve gerekend met een iets lager programma, gebaseerd op het concept-stedenbouwkundig plan, dan in het eerdere raadsvoorstel. Het effect van deze bijstelling is rond € 0,3 miljoen negatief. Hier kunnen derhalve nog kansen bestaan het totale exploitatieresultaat gunstig te beïnvloeden.

Bij de uitwerking van het deelgebied Engelse Kamp plan zal meer duidelijkheid komen over het te realiseren programma. Alsdan kan ook duidelijkheid ontstaan of het huidige uitgangspunt, dat de parkeervoorzieningen budgettair neutraal kunnen worden aangelegd, realiseerbaar is.

## Raadsvoorstel - Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

3

Evenals in de in februari aan u voorgelegde tentatieve grondexploitatie gaan we uit van een dekking van dit tekort door subsidies. Gezien het lagere bedrag zijn we nog optimistischer over de kans om deze dekking ook daadwerkelijk te vinden. We blijven er van uitgaan dat het risico van die dekkingsbron valt in box 3 reserve grondzaken.

### **Uitvoeringskrediet en dekking.**

Het totale plan voor de Engelse Kamp en de Kempkensberg moet nog door u worden vastgesteld. De bij dit raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie is daarom in dit stadium nog te beschouwen als een tentatieve grondexploitatie. Met de verdere concretisering van de planvorming zal deze grondexploitatie verder worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Zoals wij u hebben aangegeven denken wij u het bestemmingsplan met de resultaten van de inspraak in oktober voor te kunnen leggen. Aan de andere kant hebben we uw instemming gevraagd op het plan om vooruitlopend in te kunnen spelen op de noodzakelijke voortgang in het oplossen van de huisvestingsvraag van de beide rijksdiensten. Dat doen we door toepassing te geven aan artikel 19 WRO. Maar ook door het uitvoeren van maatregelen ter voorkoming van onnodige overlast van de bouw op de omgeving. In concreto gaat het hier om de reconstructie van de verbinding tussen de Kempkensberg en de Hereweg en de aanpassing van de afrit vanaf het Julianaplein. Het streven is de werkzaamheden te starten begin juli 2008 ten einde de ontsluiting zo spoedig mogelijk te realiseren. In combinatie met een uitvoerig opgesteld tijdelijk verkeerscirculatieplan, verwachten we de overlast van de sloopactiviteiten zo veel mogelijk te beperken, zoals ook richting de omgeving is gecommuniceerd. Voor de kosten van dit werk vragen wij u een deelkrediet voor de uitvoering beschikbaar te stellen. Voor de dekking verwijzen we daarbij naar tentatieve grondexploitatie die wij ter inzage hebben gelegd in de visietrommel. In oktober, bij de behandeling van het bestemmingsplan, zullen we zoals we hiervoor aangeven, een definitieve exploitatieopzet ter besluitvorming voorleggen. We zullen u dan opnieuw een verzoek voorleggen voor het beschikbaar stellen van uitvoeringskrediet voor vervolgwerkzaamheden.

### **Begrotingswijziging.**

Het voorgaande leidt tot het volgende voorstel voor een begrotingswijziging.

| Begrotingswijziging 2008           |  |                |          |                      |                          |          |
|------------------------------------|--|----------------|----------|----------------------|--------------------------|----------|
| Betrokken diensten)                | RO/EZ  |                |          |                      |                          |          |
| Raadsvoorstel                      | Uitvoeringskrediet Kempkensberg / Engelse Kamp |                |          |                      |                          |          |
| Incidenteel / Structureel          | Incidenteel                                    |                |          |                      |                          |          |
| Soort wijziging                    | Investering                                    |                |          |                      |                          |          |
| Tijdsplanning krediet              | 2008-2009                                      |                |          |                      |                          |          |
| Financiële begrotingswijziging     | Lasten   | Baten          | Saldo    | Dotatie<br>- Reserve | Onttrekking<br>+ Reserve | Saldo    |
| 7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren | 528.000  | 528.000        | -        |                      |                          | -        |
| <b>Totale begrotingswijziging</b>  | <b>528.000</b>                                 | <b>528.000</b> | <b>-</b> |                      |                          | <b>-</b> |

### **Besluit.**

## Raadsvoorstel - Deelkrediet uitvoering Kempkensberg/Engelse Kamp

4

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij voor te besluiten:

- I. een aanvullend (uitvoerings)krediet van € 528.000,-- beschikbaar te stellen voor de aanpassing van de ontsluiting van de Kempkensberg met als dekking de in de tentatieve grondexploitatie Kempkensberg/Engels Kamp verwachte middelen; het totaal verstrekte krediet komt daarmee op € 1.918.000,--;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1622122

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slotcalculaties 2007

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties 2007 van de volgende projecten aan.

- 2BB41 Kranenburg bedrijven;
- 2BB45 Vinkhuizen zuid;
- 2BC57 Veilingterrein;
- 2BC87 Veenweg;
- 2BN07 Winschoterdriehoek;
- 2BN23 Europaweg benzinestation.

In deze nota wordt een korte toelichting gegeven op de slotcalculatie van het desbetreffende project met daarbij een korte samenvatting van het resultaat van het project. Allereerst worden de richtlijnen voor de slotcalculaties toegelicht.

#### **Richtlijnen slotcalculaties.**

In artikel 10 van de beheersverordening van het grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de complexen voor stadsuitleg-, sanerings- en reconstructie- en stadsvernieuwingsplannen moet liquideren, wanneer deze plannen volledig zijn gerealiseerd en alle werkzaamheden zijn afgerond. Naast het voorstel van de formele liquidatie van de betreffende complexen, moet de raad tevens het besluit nemen op welke wijze het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie moet worden verrekend. Ten behoeve van de afsluiting van een dergelijk complex wordt een slotcalculatie opgesteld.

Naast artikel 10 uit de beheersverordening van het grondbedrijf gelden de volgende richtlijnen voor de slotcalculaties. Deze richtlijnen zijn als volgt:

- als een complex is voltooid dient er een financiële afwikkeling te komen in de vorm van een slotcalculatie. Dit geldt voor complexen in de stadsuitleg, sanering en reconstructie en stadsvernieuwing;
- de raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen;
- de slotcalculatie dient tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 95% van het plan is gerealiseerd en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

2

- de waarde van de nog niet verkochte kavels kan als onderhanden werk worden geactiveerd. Deze waarde zal als regel de historische kostprijs zijn, tenzij een teleurstellende uitgifte een hertaxatie nodig maakt;
- voor eventueel nog resterende werkzaamheden, bijvoorbeeld het realiseren van de bovenwijkse investeringen dient te worden overgegaan tot het vormen van een voorziening;
- voor extra opbrengsten geldt dat deze niet mogen worden ingezet om extra kosten te dekken, maar aan de raad dienen te worden voorgelegd om een bestemming aan te geven.

De slotcalculaties bevatten de volgende inhoudsopgave

0. Algemene gegevens (administratieve gegevens)
1. Planbeschrijving (korte beschrijving van de inhoud van het plan)
2. Oppervlakteanalyse
3. Kredietbesluiten van de raad
4. Resultaat en verschillenanalyse ten opzichte van de laatste vastgestelde begroting en bepaling van het resultaat, waarbij de afwijking in kwalitatieve en kwantitatieve zin worden toegelicht
5. Aanbestedingsprocedure (korte toelichting op de wijze waarop de aanbestedingen hebben plaatsgevonden in relatie tot de inkoopvoorwaarden van de gemeente Groningen)
6. Afwikkeling van meer- en minderwerk
7. Fiscale aspecten (BTW verrekening)
8. Administratieve afhandeling
9. Risico's (eventueel)

### **Samenvatting per nacalculatie.**

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

#### **2BB41 Kranenburg bedrijven.**

Kranenburg-bedrijven is een bedrijvenlocatie. Na vaststelling van het stedenbouw-kundig inrichtingsplan voor deelgebied D en de herziene exploitatiebegroting in december 2004 bedraagt de totale oppervlakte van het exploitatiegebied circa 24 hectare. Daarvan is 7,8 hectare uitgeefbaar, gelegen in de gebieden A tot en met C langs en aan de noordzijde van de A7 ter hoogte van woningbouwlocatie de Buitenhof en 1,9 hectare uitgeefbaar in het gebied ten westen van woningbouwlocatie Kranenburg (De Buitenhof) in gebied D. De deelgebieden A tot en met C zijn ontwikkeld en uit-gegeven in de periode 1998 tot en met 2002. De gronduitgifte heeft plaatsgevonden in de periode 2003 tot en met 2007.

De gemaakte kosten bedragen € 8,4 miljoen, terwijl de opbrengsten uit kavelverkoop € 10,1 miljoen bedragen. Het projectresultaat bedraagt daarmee € 1,65 miljoen. De opbrengsten zijn ten opzichte van de begroting in 2004 met € 325.000,-- gestegen van € 10.004.000,-- tot en met € 10.306.000,--. Deze stijging komt doordat de opbrengsten uit de verkoop van gronden met € 325.000,-- zijn gestegen als gevolg van een toename van de oppervlakte uit te geven bouwterrein en hogere gemiddelde opbrengstprijs per m<sup>2</sup>.

Van het projectresultaat ad € 1,65 miljoen is reeds in 2002 conform de regels voor

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

3

resultaatbestemming € 350.000,-- toegevoegd aan de reserve grondzaken. Op basis van de regels voor resultaatbepaling grondexploitatie, vastgesteld door de raad d.d. 23 september 2003 zal bij het opmaken van de jaarrekening 2008 het resterende resultaat genomen worden ten gunste van de reserve grondzaken.

### **2BB45 Vinkhuizen zuid.**

Op 26 mei 1999 nr 5H heeft uw raad het stedenbouwkundig plan Zuidrand Vinkhuizen fase 1 en de hierbij behorende exploitatiebegroting vastgesteld. De begroting had een exploitatietekort van circa € 458.000,--. Het tekort is gedekt middels het beschikbaar stellen van nieuw beleidsmiddelen in 1999. Het exploitatiegebied wordt begrensd door de Westelijke Ringweg, Bedrijventerrein Hoendiep, sportvelden Vinkhuizen, Diamantlaan en de sloot langs de Zilverlaan.

Oorspronkelijk was het dus de bedoeling dat op deze locatie een bedrijventerrein zou worden gevestigd. Echter als gevolg van andere keuzes is het gebied in beeld gekomen als Intense Stad locatie (woningbouw). Daarnaast bleek de geplande aansluiting op de Westelijke Ringweg niet haalbaar. Op dit moment bestaan nog geen concrete plannen tot verdere ontwikkeling van het gebied.

De totaal toegestane kosten in de begroting bedragen € 2.302.000,--. De gerealiseerde kosten bedragen in 2007 € 1.539.000 en zijn daarmee € 763.000,-- lager ten opzichte van de begroting. De lagere kosten worden met name veroorzaakt doordat er geen kosten zijn gemaakt voor de aanleg van de ontsluitingswegen Zilverlaan en Zomerlaan. De besparing bedraagt circa € 1.113.000,--. Daarentegen zijn de rentelasten hoger doordat de gemaakte kosten voor verwervingen, bodemsanering etc. gedurende een aantal jaren hoger zijn geweest dan de gerealiseerde opbrengsten. Verder is een bijdrage verricht aan de Milieudienst van € 127.000,-- die niet in de begroting was opgenomen.

De totale opbrengsten bedragen € 860.000,--. De opbrengsten zijn € 1.452.000,-- lager ten opzichte van de begroting. De oorzaak hiervan is dat het gebied waarin de ontsluitingsweg gepland was niet tot ontwikkeling is gekomen en hier de geplande gronduitgiften niet konden plaatsvinden. Het resultaat bedraagt per saldo € 861.000,-- negatief. Een bedrag van € 182.000,-- is tussentijds bij raadsbesluit al ten laste van de Reserve grondzaken gebracht. Voorgesteld wordt om ook het resterende bedrag ad € 679.000,-- ten laste van de reserve grondzaken te brengen.

### **2BC57 Veilingterrein.**

Het plan betreft de herstructurering van de voormalige groenteveiling gelegen aan de Peizerweg. Het terrein ligt aan de westkant van Groningen. Het plangebied bevindt zich in de punt van de driehoek: Peizerweg - Laan 1940/1945 - Spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Het stedenbouwkundig plan Veiling terrein Peizerweg en de hierbij behorende exploitatiebegroting is op 15 februari 2006 vastgesteld door uw raad. Het plan geeft aan dat naast Tuinland een Gamma-bouwmarkt, een kantoor met woonwinkel van Boelens Jorritsma en een tankstation op het voormalige Veilingterrein worden gevestigd. Op enkele aanpassingen in het bouwrijpmaken na, zijn alle werkzaamheden afgerond.

Voor de uitvoering van het plan is een totaal krediet beschikbaar gesteld van



## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

4

€ 8.332.000,--. De totale kosten voor de uitvoering van het plan zullen € 7.790.000,-- bedragen. Dit is € 490.000,-- lager dan aanvankelijk is begroot.

De lagere kosten komen met name doordat de rentekosten aanzienlijk lager zijn vooraf is voorzien. De rentekosten zijn lager doordat de opbrengsten eerder zijn ontvangen, waardoor omvang van de rentedragende kosten sneller is gedaald dan begroot.

De totale opbrengsten bedragen € 8.913.000,--. De opbrengsten zijn € 581.000,-- hoger ten opzichte van de begroting. Dit komt doordat de opbrengsten uit de verkoop van gronden zijn gestegen doordat er hogere prijzen per m2 zijn gerealiseerd en er iets meer m2 zijn verkocht. Per saldo bedraagt het resultaat € 1.123.000,--.

Voorgesteld wordt om dit resultaat in 2008 ten gunste van het concernresultaat te brengen. Achtergrond van dit voorstel is de inbreng van SIG-middelen van € 4,7 miljoen in dit project.

### **2BC87 Veenweg.**

In 2001 is de voormalig Eimerslocatie aan de Verlengde Veenweg gekocht.

Het betrokken perceel was in het verleden al gesaneerd. Bij de aankoop is bedongen dat de gemeente rekening diende te houden met een eventuele restvervuiling onder het gebouw. De locatie wordt door gemeente bouwrijp gemaakt en daarna heeft de kavelluitgifte plaatsgevonden aan het centrum voor particuliere bouw "Kuub".

Op 22 december 2004 is door uw raad een krediet beschikbaar gesteld van € 1.806.000,-- (inclusief verwachte afdracht BCF-egalisereserve). De totaal verwachte kosten zullen € 1.835.000,-- bedragen. De stijging van de kosten hangt nauw samen met de vertraging die is ontstaan in de uitvoering van het plan. Hierdoor zijn de rentekosten, kosten voor planontwikkeling, voorbereiding en toezicht met circa € 353.000,-- toegenomen.

De saneringskosten zijn ten opzichte van de begroting € 202.000,-- lager doordat achteraf gezien met een grotere saneringsopgave rekening is gehouden dan uiteindelijk noodzakelijk bleek te zijn. Per saldo leidt dit tot een kostentoeename van € 171.000,--.

De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 213.000,-- gedaald van € 1.806.000,-- in 2006 naar € 1.593.000,-- in 2007. Dit komt doordat de lagere kosten die samenhangen met de sanering er naar verwachting toe zullen leiden dat de bijdrage uit ISV bodem subsidie € 118.000,-- lager zal zijn en de opbrengsten uit de verkoop van woningen is met € 95.000,-- gedaald.

In de begroting 2004 is een te hoog verwachtingsniveau neergelegd ten aanzien van de te realiseren prijzen. Per saldo bedraagt het projectresultaat € 209.000,-- negatief.

Voorgesteld wordt om dit bedrag ten laste van de Reserve grondzaken te brengen.

### **2BN07 Winschoterdriehoek.**

Het exploitatiegebied van het complex Winschoter Driehoek is gelegen aan de Winschoterweg, tegenover De Stainkoel'n. De gebiedsontwikkeling is een direct gevolg van het raadsbesluit op 27 februari 2002 een overeenkomst over de bedrijfsverplaatsing aan te gaan met het schrootverwerkende bedrijf Simmeren Schroot BV, toen gevestigd aan de Ulgersmaweg. Simmeren Schroot BV is verplaatst omdat op de locatie aan de Ulgersmaweg de nodige geluidsoverlast wordt veroorzaakt en daardoor

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

5

woningbouwontwikkeling aan de overzijde van het Van Starckenborghkanaal in het kader van de ontwikkeling van het Oosterhamriktracé in de weg staat.

Uit hoofde van de inspanningsverplichting die door de gemeente is aangegaan heeft de gemeente ten behoeve van de gebiedsontwikkeling locatie Winschoterweg een functieverandering van agrarisch naar bedrijfsmatig op de locatie Winschoterweg gerealiseerd. De gemeente heeft hiervoor onder andere de volgende werkzaamheden verricht:

- opstellen Stedebouwkundig plan;
- wijziging bestemmingsplan;
- verlenen van relevante vergunningen;
- aanleg van infrastructurele voorzieningen;
- verplaatsen van de zittingen huurders op het exploitatiegebied Winschoter Driehoek (Hondenclubs etc) en
- aanleg nieuw coachpad.

De totale kosten bedragen € 1.863.000,--, exclusief de bijdrage van € 169.000,-- aan de locatie van Simmeren. Binnen de kostenbegroting hebben een aantal kostenverschuivingen plaatsgevonden. De kostenverschuivingen hangen nauw samen met een wijziging in de locatie waarop de hondenclubs definitief worden geplaatst en de opgelopen planvertraging. De hondenclubs zullen nu definitief geplaatst worden op de locatie Gideon-Zuid in plaats van Westpoort zoals aanvankelijk de intentie was. Verder was de verwachting dat de verplaatsing van Simmeren Schroot omstreeks 2004 gerealiseerd zou zijn. Echter de verplaatsing is omstreeks 2005-2006 gerealiseerd.

De gerealiseerde opbrengsten zijn ten opzichte van de begroting gelijk gebleven op het niveau van € 2.031.000,--. Het saldo van de opbrengsten bedraagt € 169.000,-- voordelig. Overeenkomstig de opzet van de exploitatiebegroting wordt dit bedrag beschikbaar gesteld voor de locatie van Simmeren, waardoor het projectresultaat nihil is.

### **2BN23 Europaweg Benzinstation.**

Op 28 juni 2006 heeft uw raad ingestemd met het stedenbouwkundig plan Q8. Het stedenbouwkundig plan en de daaraan ten grondslag liggende exploitatiebegroting voorzien in de verplaatsing van het Q8-tankstation van de Houtunielocatie Sontweg naar de carpoolplaats Hoogkerk. De carpoolplaats met ongeveer 30 plaatsen is verplaatst naar het nieuwe parkeerterrein aan de Eemsgolaan, bedrijventerrein Kranenburg. Hier is een parkeerplaats ingericht met bijna 300 parkeerplaatsen.

Op langere termijn zal ten zuiden van de A7 een transferium aangelegd worden. De voormalige carpoolplaats dient als vervangende locatie voor het tankstation aan de Europaweg. Door de komst van het Griffetracé is dit deel van de Europaweg geen doorgaande verkeersroute meer. Bovendien wordt inmiddels in het aanpalende gebied van het tankstation het woningbouwproject "Kop van Oost" gerealiseerd, waardoor het tankstation met LPG in de nabijheid niet langer gehandhaafd kan blijven. De carpoolplaats is een goede vervangende locatie. Om de bewoners van Hoogkerk geen groepsrisico te laten lopen is besloten om geen LPG-vulpunt of LPG-verkoop op de nieuwe locatie te situeren. Het tankstation gaat benzine en diesel verkopen en er wordt een kleine winkel en een autowasstraat geplaatst.

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

6

De omvang van de toegestane kosten bedraagt € 772.500,--. De totaal geraamde kosten bedragen € 1.196.000,-- en zijn hiermee € 423.500,-- hoger dan het krediet c.q. de toegestane kosten. De kosten zijn met name gestegen doordat in de begroting de verwervingskosten gesaldeerd waren met de opbrengst uit verkoop. Bij realisatie van de verwerving en de verkoop van de gronden zijn de kosten en opbrengsten apart geregistreerd. Hierdoor zijn de kosten met € 361.000,-- gestegen. Daarnaast zijn de kosten gestegen door een hogere bijdrage aan het complex 2BN01 Houtunie locatie en een reservering voor vergoeding van vertragingsschade in verband met uitgestelde grondlevering.

De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 423.500,-- gestegen van € 772.500,-- in 2006 naar € 1.196.000,-- in 2007. De stijging van de opbrengsten ten opzichte van de begroting komt met name doordat bij realisatie de administratieve verwerking van de aan- en verkoop van de gronden separaat zijn geregistreerd en een toegerekende bijdrage van € 100.000,-- verrekend is met de kosten. Per saldo is het projectresultaat nihil.

### **Resultaatbestemming.**

De resultaten van de slotcalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

|                         | Totale<br>kosten<br>€ | Totale<br>opbrengsten<br>€ | Project-<br>resultaat<br>€ |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Kranenburg bedrijven    | 8.656.000             | 10.306.000                 | 1.650.000                  |
| Vinkhuizen Zuid         | 1.539.000             | 678.000                    | -861.000                   |
| Veilingterrein          | 7.727.000             | 8.913.000                  | 1.186.000                  |
| Veenweg                 | 1.835.000             | 1.626.000                  | -209.000                   |
| Winschoterdriehoek      | 2.031.000             | 2.031.000                  |                            |
| Europaweg benzinstation | 1.196.000             | 1.196.000                  |                            |
| Totaal                  | 22.984.000            | 24.750.000                 | 1.766.000                  |

Uit het vorenstaande blijkt dat het resultaat na verrekening van de positieve en negatieve saldi € 1.766.000,-- bedraagt. Wij stellen voor om het resultaat als volgt te bestemmen:

- Kranenburg bedrijven: Conform de regels voor tussentijdse resultaatneming is bij raadsvoorstel in 2002 een bedrag ad € 350.000,-- aan de Reserve grondzaken toegevoegd. Voorgesteld wordt om het resterende resultaat ad € 1.350.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- Vinkhuizen Zuid: Conform de regels voor tussentijdse resultaatneming is bij raadsbesluit een bedrag ad € 182.000,-- ten laste van de reserve grondzaken gebracht. Voorgesteld wordt om het resterende negatieve resultaat ad € 679.000,-- ten laste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- Veilingterrein: Voorgesteld wordt om het resultaat ad € 1.186.000,-- ten gunste van het concernresultaat 2008 te brengen;
- Veenweg: Voorgesteld wordt om het negatieve resultaat ad € 209.000,-- ten laste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken.

## Raadsvoorstel - Slotcalculaties 2007

7

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de slotcalculaties 2007 vast te stellen;
- II. de resultaten van de slotgecalculeerde projecten Kranenburg bedrijven, Vinkhuizen Zuid en Veenweg (per saldo € 462.000,- positief) ten gunste van het dienstresultaat 2008 te brengen met als bestemming de Reserve grondzaken;
- III. het positieve resultaat van het project Veilingterrein ad € 1.186.000,- ten gunste te brengen van het concernresultaat 2008;
- IV. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- V. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slotgecalculeerde projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten nog te verrekenen met de Reserve grondzaken respectievelijk de herstructureringsmiddelen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Suiker Unie

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623230

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Suiker Unie

Groningen,

Aan de raad,

#### **Aanleiding.**

Naar aanleiding van de plotselinge sluiting van de Suiker Unie is de vraag actueel of het gemeentelijk grondgebied planologisch voldoende beschermd is tegen ongewenste ontwikkelingen op of rondom de locatie. Lange tijd golden er op en rond het Suiker Unierrein milieubeperkingen. Deze zijn nu grotendeels opgeheven (de IMR-contour kan op basis van voorlopige berekeningen worden gehalveerd).

De milieubeperkingen van de Suiker Unielocatie in Hoogkerk blijven uiteraard van kracht en blijven beperkingen leggen op een gedeelte van de gronden tussen Groningen en Hoogkerk.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit geeft de gemeente een duidelijk signaal af te willen nadenken over een visie voor het gebied en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Voor de korte termijn zijn hierbij vooral de geldende bestemmingsplannen en het voorbereidingsbesluit van belang. De huidige bestemmingsplannen laten geen ontwikkelingen toe en aan het voorbereidingsbesluit kunnen argumenten worden ontleend om voorlopig geen medewerking te verlenen aan nieuwe (bouw)initiatieven. In het navolgende is het belang van het nemen van een voorbereidingsbesluit nader gemotiveerd.

#### **Actuele planologische stand van zaken.**

De geldende bestemmingsplannen, in het gebied waarop het voorbereidingsbesluit van toepassing wordt, zijn hoofdzakelijk conserverend van aard en leggen slechts de bestaande situatie vast. Woningbouw en andere (ongewenste) ontwikkelingen op de vrijvallende locaties zijn niet zonder meer mogelijk. Het fabrieksterrein van de Suiker Unie is bestemd tot industrieterrein/handel en lichte industrie. De vloeivelden zijn bestemd tot grondopslag/grondbergingssterrein, de eigendommen van Suiker Unie tussen de lintbebouwing langs de Peizerweg en de nieuwe vloeivelden hebben een agrarische bestemming (zonder bouwmogelijkheid). Overigens heeft de fabrieks-locatie in het nieuwe bestemmingsplan Peizerweg 2007, dat onlangs in de inspraak is gebracht, opnieuw een bedrijfsbestemming gekregen ("een fabriek voor de vervaardiging van suiker" en lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 t/m 3). Ook andere locaties hebben bestemmingen die geen ontwikkelmogelijkheden bieden (in ieder geval geen

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Suiker Unie

2

woningbouw).

Daarnaast is voor een groot deel van het gebied tussen stad en Hoogkerk een voorbereidingsbesluit van kracht (voorbereidingsbesluit "Industrieterrein Groningen West & Hoogkerk"). Dit voorbereidingsbesluit heeft onder andere betrekking op de locatie van de suikerfabriek aan de Van Heemskerckstraat, de vloeivelden van de fabriek langs het Hoendiep en op vrijwel alle eigendommen van Suiker Unie tussen spoor en Peizerweg. Dit voorbereidingsbesluit is genomen voor de duur van één jaar en geldt tot 14 juni 2008.

Het verdient aanbeveling dit voorbereidingsbesluit te laten volgen door een nieuw voorbereidingsbesluit. Daarvoor is een aantal redenen:

- met het nemen van een voorbereidingsbesluit spreekt de gemeente uit dat nieuw ruimtelijk beleid wordt voorbereid om in te spelen op de gevolgen van de sluiting van de suikerfabriek;
- het huidige voorbereidingsbesluit omvat niet alle locaties in de omgeving, waar zich mogelijk ongewenste ontwikkelingen kunnen voordoen. Dat maakt een voorbereidingsbesluit voor een groter gebied wenselijk;
- het geldende voorbereidingsbesluit is genomen voor een termijn van één jaar en deze vervalt op 14 juni 2008. De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) biedt de mogelijkheid een voorbereidingsbesluit te nemen met een geldigheidsduur van twee jaar. In de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (hierna Wro) die op 1 juli 2008 van kracht wordt, zal de mogelijkheid van een voorbereidingsbesluit met een geldigheidsduur van twee jaar vervallen. Er is dan slechts een geldigheidsduur van één jaar mogelijk.

### **Grenzen van het voorbereidingsbesluit.**

Met het verdwijnen van de suikerfabriek kan in de bredere omgeving een groot aantal locaties in aanmerking komen voor ontwikkeling. Genoemd kunnen worden de sportvelden in Vinkhuizen, de zone langs het Hoendiep tussen de Eelderbaan en de Johan van Zwedenlaan (eigendom van Partion) en de weilanden achter de lintbebouwing aan de Peizerweg (inclusief de pas door Suiker Unie aangelegde vloeivelden, die niet meer nodig zijn). Ook op het ENCEHA-terrein ontstaan nieuwe mogelijkheden, evenals op de ten zuiden daarvan gelegen AaBorglocatie. Zelfs het industrieterrein Peizerweg kan in beeld komen voor een transformatie naar wonen. De in gang gezette grootschalige detailhandelsontwikkeling in deze zone heeft daarvoor geen belemmering te zijn.

Op de bij dit besluit behorende kaart is de begrenzing van het gebied, waarvoor het voorbereidingsbesluit geldt, weergegeven.

Het mag duidelijk zijn dat, alvorens tot ontwikkelingen in dit gebied kan worden overgegaan, een visie ontwikkeld zal worden met daarin een motivering en afweging van de ruimtelijke keuzes, waar vervolgens besluitvorming over plaats zal vinden.

### **Juridische aspecten.**

In artikel 21 lid 6 van de WRO is ten aanzien van een voorbereidingsbesluit met een looptijd van twee jaar als voorwaarde opgenomen dat het gebied, waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft, behoort tot de bebouwde kom (in stedenbouwkundige zin), dat de gemeente een structuurplan heeft en dat daarin "aanwijzingen voor de bestemming" zijn gegeven. Met de inwerkingtreding van de

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Suiker Unie

3

nieuwe Wro verdwijnt de mogelijkheid om een voorbereidingsbesluit voor twee jaar te nemen. Voorbereidingsbesluiten die nog op grond van de oude WRO zijn genomen houden na 1 juli hun geldigheid; ze worden op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening aangemerkt als voorbereidingsbesluiten in de zin van de nieuwe Wro.

Belangrijk is de volgende bepaling in de invoeringswet: het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dat binnen dertien weken na dat tijdstip is bekendgemaakt. Met andere woorden: zolang het nieuwe voorbereidingsbesluit maar binnen 13 weken na de inwerkingtreding van de Invoeringswet Wro wordt bekendgemaakt, blijft het oude recht van toepassing, met inbegrip van de langere geldigheidstermijn van twee jaar. Om deze reden is het van belang om voor 1 juli 2008 (de datum van inwerking-treding van de nieuwe Wro) een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Daardoor kan maximaal gebruik worden gemaakt van de langere termijn van twee jaar. Hiermee wordt extra tijd gecreëerd om een visie voor het gebied te ontwikkelen.

### **Structuurplan De Stad van straks.**

Om een voorbereidingsbesluit met een looptijd van twee jaar te kunnen nemen schrijft de WRO voor dat er aanwijzingen voor de bestemming in het vigerende structuurplan moeten zijn opgenomen. In het vigerende structuurplan *De Stad van straks* (1996) is een toekomstbeeld voor de gemeente Groningen geschetst. Gekozen is voor het principe van de "compacte stad". Dit houdt in: verdere verdichting van de stad en nieuwe ontwikkelingen dicht tegen de bestaande stad. De gedachte hierachter is dat intensivering van het ruimtegebruik milieuvriendelijk is en bijdraagt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. De mogelijkheden voor verdere verdichting zijn echter beperkt en verdichting mag niet ten koste gaan van de bestaande groengebieden in de stad. Het structuurplan wijst daarom specifiek naar lege en/of verouderde bedrijfslocaties die zich bij uitstek lenen voor intensivering van het stedelijk ruimtegebruik.

Uiteraard kon het wegvallen van de Suiker Unielocatie aan de Van Heemskerckstraat in het structuurplan nog niet worden voorzien. Voor het ontwikkelen van deze locatie en de omliggende gronden die als gevolg van het wegvallen van de milieubeperkingen vrijkomen bevat het structuurplan impliciet aanwijzingen voor bestemmingen die stedelijke functies mogelijk maken. Met de ontwikkeling van het gebied, zoals op de kaart behorende bij dit voorbereidings-besluit is aangegeven, zal sprake zijn van een intensivering van het ruimtegebruik en ontstaan nieuwe stedelijke functies dicht tegen de stad aan. Er wordt ten aanzien van het nemen van een voorbereidingsbesluit met een looptijd van twee jaar voldaan aan de voorwaarden die in de WRO zijn opgenomen.

## Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Suiker Unie

4

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. dat een herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het gebied, zoals in de bij dit besluit behorende kaart is aangegeven;
- II. dat het onderhavige voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant;
- III. de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.



## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

### **RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herinrichting Gideon-Zuid

Groningen,

Aan de raad,

### **Inleiding**

In juli 2005 heeft uw raad het Masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal vastgesteld. Het behouden en uitbreiden van activiteiten binnen dit bedrijventerrein is een belangrijk streven, wat moet leiden tot een beter vestigingsklimaat en een duurzaam sterk bedrijventerrein.

Hierbij moet onder meer worden gedacht aan intensivering van ruimte, het verbeteren van de bereikbaarheid, uitstraling en het functioneren van het bedrijventerrein.

Het project Herinrichting Gideon-Zuid vormt een uitvoeringsproject vanuit het Masterplan voor Revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep-Eemskanaal. Het project kan binnen het door uw raad in maart 2008 vastgestelde bestemmingsplan Winschoterdiep-Euvelgunne worden gerealiseerd.

Dit raadsvoorstel is bedoeld om uw raad in kennis te stellen van de uitwerking van dit deelproject en om uw raad te vragen hiervoor een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op het project.

### **Inrichtingsplan Gideon-Zuid**

#### *Het plangebied*

Het plangebied Gideon-Zuid is een relatief groot gebied binnen het bedrijventerrein Winschoterdiep dat echter in beperkte mate wordt gebruikt. Het plangebied vormt een landtong tussen het Winschoterdiep en het Oude Winschoterdiep en is volledig in eigendom van de gemeente. Het kent een diversiteit aan gebruikers. Zo worden (bedrijfs)percelen verhuurd aan onder meer auto(sloop)bedrijven, een puinbreker en een nomadenkamp. Aan de zuidkant van de landtong is een groot onbebouwd stuk grond, de voormalige stortplaats Gideon, dat door een pachter deels wordt gebruikt voor het houden van paarden. De gebruiksovereenkomst met de desbetreffende pachter is vanwege de beoogde planontwikkeling voor Gideon-Zuid inmiddels opgezegd. Op de uiterste punt van de landtong staat een 132 meter hoge UMTS-zendmast van Nozema. Ook lopen over een groot deel van het gebied hoogspanningsleidingen. Als geheel kent het plangebied een rommelig karakter. De enige ontsluitingsroute van dit gebied is de Gideonweg. Deze weg is van matige kwaliteit en

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

2

loopt dood op het onbebouwde deel van de landtong. Over het algemeen is de bereikbaarheid van het gebied niet optimaal.

Het project Herinrichting Gideon-Zuid behelst maatregelen met als doel het betrekkelijke isolement en sociaal onveilige karakter van het plangebied te verbeteren en het tot een waardig onderdeel van het bestaande bedrijventerrein Zuidoost op te waarderen.

### *Verkeersontwerp*

Om het gebied beter en intensiever te kunnen benutten zal de huidige Gideonweg worden heringericht en dwars over de landtong worden doorgetrokken. Vooralsnog zal deze weg aan de noordoostkant van de landtong worden beëindigd. Zoals in 2005 in het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal is vastgelegd is onze inzet om deze nieuwe weg langs het Winschoterdiep, onder de Gideonbrug van de A7 door, verder voort te zetten om uiteindelijk aan te sluiten op de Bornholm-sstraat. Zo ontstaat een tweede verkeersontsluiting voor het gebied Gideon-Zuid en wordt het betrekkelijke isolement van het gebied opgeheven. Vanwege de eigen-domssituatie is het echter op dit moment (nog) niet mogelijk deze ontsluitings-route ook daadwerkelijk te realiseren.

Langs de huidige Gideonweg zal de oever met het Oude Winschoterdiep worden voorzien van een nieuwe walbeschoeiing. De huidige weg krijgt een profiel van 6 meter breed en wordt opnieuw geasfalteerd. Aan de kant van de bedrijven zal een 2 meter brede parkeerstrook worden aangelegd, uitgevoerd in stelconplaten. Daaraan grenzend is het de bedoeling dat er een groenzone wordt ingericht, waaronder een hoofdgasleiding ligt. Deze gasleiding ligt parallel aan de Gideonweg, maar onder de door ons verhuurde bedrijfspercelen. Ten aanzien van het gebruik van een strook grond aan weerszijden van deze ondergrondse hoofdgasleiding zijn door zowel Gasunie als ons (in de huurovereenkomsten) in verband met de veiligheid en bereikbaarheid van deze gasleiding eisen gesteld. In de praktijk wordt deze zone door de bedrijven echter niet geheel in overeenstemming met deze eisen gebruikt. Daarom is met de bedrijven gesproken over het inrichten van deze gasleidingzone als groenstrook, waarbij ook het beheer van deze strook van de verschillende bedrijven door ons wordt overgenomen. Mogelijk dat hiervoor nog enige herschikking tussen de bedrijfspercelen zal gaan plaatsvinden, om zo ruimte-compensatie te kunnen bewerkstelligen. Uiteraard zullen de huurovereenkomsten met de bedrijven hier uiteindelijk op worden aangepast.

De onderlinge samenhang tussen de openbare ruimte en de bedrijventerreinen zorgen uiteindelijk samen voor een verbeterde uitstraling van het gebied. Daarom is een van de doelstellingen van het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal om gezamenlijk met bedrijven op te trekken in het opwaarderen van het bedrijventerrein. Hierover is met de bedrijven van Gideon-Zuid dan ook gesproken. In beginsel zijn de bedrijven positief over het idee om een eenduidig hekwerk te plaatsen als afscheiding van de bedrijventerreinen. Over de uitwerking daarvan zal aankomende periode verder met de ondernemers worden gesproken.

De UMTS-zendmast van Nozema op de uiterste punt van de groene landtong is via

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

3

een onverharde weg langs de zuidwestkant van de landtong bereikbaar.

### *Functioneel ontwerp*

Inzet is om het gebruik van het plangebied Gideon-Zuid te intensiveren. Dit betekent dat de huidige bedrijven en het nomadenkamp Stichting Ons Belang op Gideon-Zuid kunnen blijven. Wel is, om de zuidpunt van Gideon-Zuid te kunnen herontwikkelen, het gebruik daarvan inmiddels opgezegd.

Door het doortrekken van de Gideonweg dwars over de landtong komt aan de noordoostkant van Gideon-Zuid grond beschikbaar dat als verhuurbaar bedrijven-terrein wordt ingericht. Ook is het mogelijk dat een schietvereniging langs deze nieuwe weg een verenigingsgebouw opricht.

De groene onbebouwde landtong van Gideon-Zuid is zowel in het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal als in het bestemmingsplan Winschoterdiep-Euvelgunne bestemd voor functies die niet direct aan een bedrijven-terrein zijn gerelateerd, zoals hondensportclubs. Een drietal hondensportclubs en een motorclub die vanwege verplaatsing van schroothandel Van Simmeren naar een locatie aan de Winschoterweg op een tijdelijke locatie aan de Aduarderdiepsterweg zijn gehuisvest, zullen hier in ieder geval een terrein betrekken. Verder heeft inmiddels een vierde hondensportvereniging aangegeven zich op Gideon-Zuid te willen vestigen. Deze vereniging is nu elders op het bedrijventerrein Zuidoost gehuisvest.

### *Groenontwerp*

In het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal is de zuidelijke punt van de landtong aangemerkt als groengebied. Zoals ook in het bestemmingsplan Winschoterdiep-Euvelgunne staat aangegeven kunnen recreatieve functies als hondensportclubs hier worden gesitueerd.

Door de beoogde invulling middels hondensportclubs zal deze zuidpunt op extensieve wijze worden gebruikt en behoudt het zijn groene en open karakter. Tevens wordt een recreatieve wandelroute in halfverharding langs de oevers van de groene zuidelijke punt van de landtong aangelegd, omzoomd door een bomenrij (populieren). Langs de huidige Gideonweg zal de oever met het Oude Winschoterdiep worden voorzien van een nieuwe walbeschoeiing.

Verspreid over het plangebied van Gideon-Zuid zal houtopslag moeten worden gekapt. Een inschatting van het totale oppervlak waar te kappen bossages en wildgroei worden aangetroffen komt globaal uit op 9100 m<sup>2</sup>. Het gaat met name om grote struiken en onderbegroeiing van onder andere wilg, berk, esdoorn, meidoorn, cornus en braamstruik. Hiervoor wordt een kapvergunning aangevraagd. De ecologische zone langs de A7 zal in stand gehouden blijven. Een flora- en faunaonderzoek heeft uitgewezen dat er weinig negatieve effecten van de voorgenomen herontwikkeling te verwachten zijn. Er hoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

### **Milieuparagraaf**

Het te ontwikkelen gebied maakt onderdeel uit van de voormalige stortplaats Gideon.

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

4

Deze stortplaats bestaat voornamelijk uit bouw- en sloopafval. Het westelijk deel is deels in gebruik als bedrijventerrein en bestaat voor circa 1 meter uit bouw- en sloopafval. Het oostelijke deel is braakliggend en ligt veel hoger. Hier is namelijk 3,5 à 4 meter hoog afval gestort. Op dit oostelijk deel is een deklaag van circa 0,4 meter aanwezig.

In het verleden heeft de provincie Groningen in het kader van het Navosproject (nader onderzoek naar voormalige stortplaatsen) op de locatie onderzoek uitgevoerd. Het Navosproject is in 2006 afgerond. Uit de onderzoeken is gebleken dat de deklaag op het oostelijke deel van redelijke kwaliteit is maar dat deze niet overal dik genoeg is. In het grondwater zijn incidenteel verontreinigingen gemeten. Het kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst verontreinigingen via het grondwater in het milieu terechtkomen.

De voorgestelde maatregelen op de voormalige stortplaats zorgen ervoor dat op het westelijk deel van de voormalige stortplaats meer gebied geschikt wordt gemaakt als bedrijventerrein. Hiervoor wordt aanwezig bouw- en sloopafval herschikt en het terrein aangevuld met grond.

Op het oostelijk deel wordt het terrein geschikt gemaakt voor onder meer honden-sportclubs. Hiervoor wordt het terrein vlak gemaakt, van een adequate deklaag voorzien en worden een toegangsweg en trainingsvelden aangelegd. Na afloop van de werkzaamheden wordt een nazorgplan opgesteld waarin afspraken over monito-ring en in stand houden van de deklaag worden geborgd.

De voorgestelde werkwijze is mede mogelijk dankzij de in oktober van 2007 door het college vastgestelde beleidsregel "Hergebruik voormalige stortplaatsen". De bodemsaneringsmaatregelen worden beschreven in een saneringsplan dat ter goedkeuring aan het bevoegde gezag Wbb wordt overgelegd. Het bevoegde gezag toetst of de saneringsmaatregelen voldoen aan de Wet bodembescherming. Na afronding van de sanering wordt een saneringsverslag en nazorgplan opgesteld. Ook deze beide documenten zullen ter goedkeuring aan het bevoegde gezag Wbb worden voorgelegd. Op deze wijze wordt duurzaam bodembeheer voor de voormalige stortplaats Gideon geborgd.

### **Beheerparagraaf**

Als gevolg van het inrichtingsplan voor Gideon-Zuid wordt het beheerareaal van Stadsbeheer uitgebreid. Het gaat bij de uitbreiding voornamelijk om groen langs de huidige Gideonweg, de oevers van het Oude Winschoterdiep en het Winschoterdiep en om de uiterste punt van de landtong. Daarnaast wordt de bestaande Gideonweg verder doorgetrokken. Het inrichtingsplan voor Gideon-Zuid is conform de uitgangspunten uit het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal ontwikkeld. Gideon-Zuid zal net als de overige bedrijventerreinen op het niveau "Basis" onderhouden worden, zoals is omschreven in de BORG-systematiek. De bebording wordt echter op het niveau "Hoog" onderhouden; de ecologie op het niveau "Laag". De beheerkosten hiervoor bedragen € 12.000,- per jaar en kunnen gedekt worden uit de areaaluitbreidingsgelden.

### **Participatieparagraaf**

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

5

Het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal is in nauwe samenwerking met de ondernemers van dit bedrijventerrein opgesteld. Dit Masterplan verwoordt de gezamenlijke doelstelling van ondernemers en overheid om het bedrijventerrein op te waarderen en te moderniseren. In dat kader is tijdens het ontwerpproces voor Gideon-Zuid de Bedrijvenvereniging VBZO en de Ondernemersklankbordgroep op de hoogte gehouden van de voortgang.

De bedrijven aan de Gideonweg zijn middels informatiebijeenkomsten betrokken bij het ontwerpproces. De ondernemers waren overwegend positief over het inrichtingsplan. Daarbij is door de ondernemers de principereedheid uitgesproken om ook te investeren in de uitstraling van de bedrijfspercelen. Wel is verzocht om de kortlopende huurovereenkomsten van de bedrijfspercelen aan te passen. Hierdoor ontstaat er meer bedrijfszekerheid en kan er voor langere termijn in het bedrijf én bedrijfsperceel worden geïnvesteerd. Op dit verzoek is door ons positief gereageerd. Met de ondernemers zullen individuele gesprekken worden gevoerd over aanpassing van de huurovereenkomsten.

Ook is het nomadenkamp Stichting Ons Belang geïnformeerd over het inrichtingsplan. In oktober 2004 heeft het college besloten dat de activiteiten van het nomadenkamp genormaliseerd dienen te worden. Daarbij wordt tevens bezien welke grond in gebruik blijft bij Stichting Ons Belang en welk deel van het terrein als bedrijventerrein beschikbaar kan komen. Uiteraard vindt bij dit verdere traject met Stichting Ons Belang afstemming plaats met dit inrichtingsplan.

Verder is met de toekomstige gebruikers van de groene landtong, de hondensportclubs en de motorclub, en met de schietvereniging met regelmaat gesproken over de voortgang van het project. Ook zijn in overleg met hen de afmetingen van de benodigde terreinen vastgesteld, welke in het inrichtingsplan zijn verwerkt.

### **Planning en fasering**

De verkregen subsidie in het kader van de Topperregeling II van het ministerie van Economische Zaken verplicht ons om uiterlijk 1 juli 2008 met de uitvoering van het project te starten. Daarom zal na het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet door uw raad de uitvoering nog vóór 1 juli 2008 van start gaan. Allereerst zal de Gideonweg worden heringericht, waarna vervolgens de voormalige stortplaats Gideon kan worden herschikt en ingericht.

### **Financiële paragraaf**

#### *Exploitatiebegroting*

Op basis van het definitieve inrichtingsplan is een exploitatiebegroting opgesteld. In de exploitatiebegroting zijn de kosten geraamd van de nog te verwerven gronden die nodig zijn om de nieuw aan te leggen weg verder langs het Winschoterdiep door te trekken, onder de Gideonbrug door, en aan te sluiten op de Bornholmstraat. Verder zijn onder de noemer "bouwrijp maken" de kosten geraamd van de herinrichting van de bestaande Gideonweg, de sanering van de voormalige stortplaats, de aanleg van wegen, riolering en parkeerplaatsen ten behoeve van de toekomstige huurders en groenvoorzieningen alsmede de aanleg van verhuurbaar bouwterrein. Tevens zijn de kosten geraamd van de sloop van twee opstallen binnen het exploitatiegebied. In de exploitatiebegroting zijn opbrengsten geraamd uit nieuw te realiseren (bouw-) terrein. De oppervlakte te realiseren verhuurbaar dan wel uitgeefbaar terrein bedraagt

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

6

2,1 ha.

In het kader van het in 2005 vastgestelde Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal is, op basis van de daarin voorgestelde maatregelen voor de herinrichting Gideon-Zuid, een globale kostenraming opgesteld. Het totale exploitatietekort voor het project werd toen geraamd op € 3.598.000,--. Op basis van deze kostenraming heeft het ministerie van Economische Zaken aan de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep-Eemskanaal een subsidie toegekend uit de Topper II regeling.

### *Kosten en opbrengsten*

De totale kosten worden geraamd op € 4.807.000,--. Op basis van ligging en andere locatiefactoren wordt voor de te verhuren dan wel uit te geven terreinen een opbrengst van € 278.000,-- haalbaar geacht. Kosten en opbrengsten resulteren in een exploitatietekort van € 4.529.000,--.

### *Dekking*

Voor de dekking van dit tekort zijn de volgende bijdragen gereserveerd:

|   |                |
|---|----------------|
| - Topper II subsidie                      | € 1.429.000,-- |
| - Nieuw beleid 2006, structureel          | - 840.000,--   |
| - Nieuw beleid 2007, structureel          | - 1.329.000,-- |
| - bijdrage uit complex Winschoterdriehoek | - 546.000,--   |
| - bijdrage uit verhuurde kavels           | - 110.000,--   |
| - bijdrage uit ISV-Bodem                  | - 275.000,--   |
|   | -----          |
| Totale dekking                            | € 4.529.000,-- |

### *Kredieten*

Op 21 februari 2007 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6f, voor het project herinrichting Gideon-Zuid een planvoorbereidingskrediet van € 230.000,-- beschikbaar gesteld voor de kosten van planontwikkeling en besteksvoorbereiding. Dit planvoorbereidingskrediet is gedekt door:

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| - Nieuw beleid 2006, structureel | € 230.000,-- |
|----------------------------------|--------------|

Rekening houdend met het reeds beschikbaar gestelde krediet is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.807.000,-- minus € 230.000,-- = € 4.577.000,--.

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

7

|   |                |
|---|----------------|
| Voorgesteld wordt het aanvullend krediet als volgt te dekken: |                |
| - Topper II subsidie  | € 1.429.000,-- |
| - Nieuw beleid 2006, structureel                              | - 610.000,--   |
| - Nieuw beleid 2007, structureel                              | - 1.329.000,-- |
| - bijdrage uit complex Winschoterdriehoek                     | - 546.000,--   |
| - bijdrage uit verhuurde kavels                               | - 110.000,--   |
| - opbrengst nieuw terrein                                     | - 278.000,--   |
| - bijdrage uit ISV-Bodem                                      | - 275.000,--   |
|   | -----          |
| Totale dekking  | € 4.577.000,-- |

### *Aanvullende informatie*

Reeds beschikbaar gestelde kredieten ten behoeve van de revitalisering van bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal ZO:

|  |                |
|--|----------------|
| 1. Fietspaden Bornholmstraat, raadsbesluit. nr. 9, d.d. 22 maart 2004  | € 1.531.000,-- |
| NB. Op basis van de nacalculatie in 2006 is het oorspronkelijk<br>aangevraagde krediet van € 1.531.000,--<br>met € 30.000,-- verhoogd tot € 1.561.000,-- | - 30.000,--    |
| 2. Terreinwinst, raadsbesluit nr. 9, d.d. 28 april 2004  |                |
| - ontwikkelen visie en opstellen masterplan  | - 285.000,--   |
| - voorzieningen havens   | - 238.000,--   |
| 3. Plankostenkrediet Winschoterdiep-Eemskanaal,<br>raadsbesluit nr. 6f, d.d. 21 februari 2007  | - 1.125.000,-- |
| 4. Herinrichting Bornholmstraat NZ en haalbaarheidsonderzoek,<br>raadsbesluit nr. 6k, d.d. 28 november 2007  | - 2.426.000,-- |
|  | -----          |
| Totaal beschikbaar gesteld krediet   | € 5.635.000,-- |

Met de kredietaanvraag voor de revitaliseringsmaatregelen herinrichting Gideon-Zuid, van in totaal € 4.577.000,--, bedraagt het totaal voor de revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal ZO beschikbaar gesteld krediet € 10.212.000,--.

## Raadsvoorstel - Herinrichting Gideon-Zuid

8

| Begrotingswijziging 2008           |  |  |          |          |                    |                     |          |
|------------------------------------|--|--|----------|----------|--------------------|---------------------|----------|
| Betrokken diensten                 |  | RO/EZ & Bestuursdienst   |          |          |                    |                     |          |
| Naam voorstel                      |  | Revalidering bedrijventerrein Wirschooterdiep Eemskanaal / Herinrichting Gideon Zuid |          |          |                    |                     |          |
| Incidenteel / Structureel          |  | Structureel  |          |          |                    |                     |          |
| Soort wijziging                    |  | Exploitatie  |          |          |                    |                     |          |
| Pr.gr.                             | Financiële begrotingswijziging                           | Lasten   | Baten    | Saldo    | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo    |
| 7.07                               | RO/EZ: Bedrijventerreinen (str. NB 2006 / progr. fysiek) | 43.000   | -        | 43.000-  |                    |                     | 43.000-  |
| 7.07                               | RO/EZ: Bedrijventerreinen (str. NB 2007 / Terrainwinst)  | 94.000   | -        | 94.000-  |                    |                     | 94.000-  |
| 9.03                               | BSD: Concernstaposten (str. NB 2006 / progr. fysiek)     | 43.000-  | -        | 43.000   |                    |                     | 43.000   |
| 9.03                               | BSD: Concernstaposten (str. NB 2007 / Terrainwinst)      | 94.000-  | -        | 94.000   |                    |                     | 94.000   |
| <b>Totalen begrotingswijziging</b> |  | <b>-</b>   | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>-</b> |

| Begrotingswijziging 2008           |                                |  |                  |                   |                    |                     |                   |
|------------------------------------|--------------------------------|--|------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| Naam voorstel                      |                                | Revalidering bedrijventerrein Wirschooterdiep Eemskanaal / Herinrichting Gideon Zuid |                  |                   |                    |                     |                   |
| Incidenteel / Structureel          |                                | Incidenteel  |                  |                   |                    |                     |                   |
| Soort wijziging                    |                                | Investering  |                  |                   |                    |                     |                   |
| Tijdsplanning krediet              |                                | 2008 - 2011  |                  |                   |                    |                     |                   |
| Pr.gr.                             | Financiële begrotingswijziging | Lasten   | Baten            | Saldo             | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo             |
| 7.07                               | RO/EZ: Bedrijventerreinen      | 1.939.000  | -                | 1.939.000-        |                    |                     | 1.939.000-        |
| 7.07                               | RO/EZ: Bedrijventerreinen      | 2.638.000  | 2.638.000        | -                 |                    |                     | -                 |
| <b>Totalen begrotingswijziging</b> |                                | <b>4.577.000</b>   | <b>2.638.000</b> | <b>1.939.000-</b> | <b>-</b>           | <b>-</b>            | <b>1.939.000-</b> |

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. het herinrichtingsplan voor Gideon-Zuid vast te stellen;
- II. de exploitatiebegroting herinrichting Gideon-Zuid vast te stellen;
- III. voor de uitvoering een aanvullend netto uitvoeringskrediet vast te stellen van € 4.577.000,-;
- IV. het netto uitvoeringskrediet te dekken uit:
  - a) € 610.000,-, zijnde een structurele kapitaallast van € 43.208,- ten laste van structureel nieuw beleid 2006, onderdeel investerings-bijdrage programma fysiek;
  - b) € 1.329.000,-, zijnde een structurele kapitaallast van € 94.138,- ten laste van structureel nieuw beleid 2007, onderdeel Terrainwinst;
  - c) € 2.638.000,- uit diverse bijdragen derden.
- V. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.



## Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet stedenbouwkundig plan Driehoek ...

### **RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1622305

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvraag plankostenkrediet stedenbouwkundig plan  
Driehoek Zuiderweg-Peizerweg

Groningen,

Aan de raad,

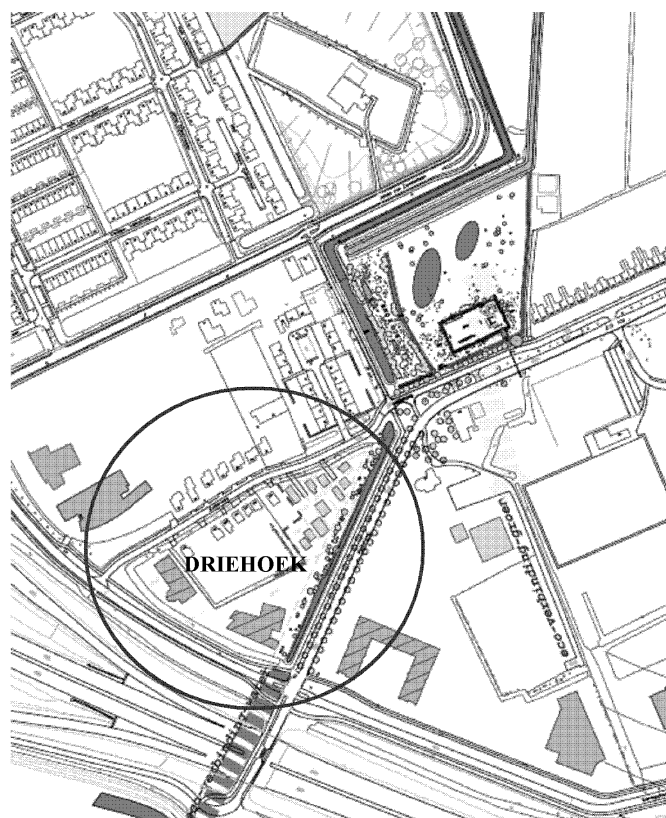
Het college heeft opdracht gegeven om een nieuw project te starten, genaamd *Driehoek Peizerweg-Zuiderweg*, waarvoor plankostenkrediet wordt aangevraagd.

Het gaat om het ontwikkelen van een tweetal grotere kavels voor bedrijven als vervolg op Kranenburg-West, en ongeveer vijf kleinere kavels voor woon-werkfuncties, bij de splitsing van de Peizerweg en de Zuiderweg. Dat betreft een drie-hoekig stuk terrein met voor een deel bestaande bebouwing. Langs de Peizerweg wordt aanleg van de ecologische (natte) zone meegenomen in de planontwikkeling. Voor de ontwikkeling moet een stedenbouwkundig plan worden opgesteld.

Het project heeft even op de start gewacht, omdat door een precieze inmeting bleek dat het terrein flink moest worden opgehoogd en gevreesd werd voor de haalbaarheid. Inmiddels is duidelijk dat het financieel geen problemen oplevert en dat het inpassen van de ophoging als ontwerpogave kan worden meegegeven.

### **Plangebied**

Hieronder is een tekening opgenomen van het plangebied (in de cirkel) met een mogelijke invulling. De ecologische zone is hierbij ook aangeven langs de Peizerweg, in het grotere verband van de omgeving. Bedoeling is om de sloot langs de Peizerweg te verbreden en de zijde langs de "Driehoek" ecologisch in te richten.



**Participatie**

De bewonersorganisatie van Hoogkerk (VWH) is geïnformeerd over de plannen. Bewoners rond het gebied zijn nog niet op de hoogte gebracht van het idee voor deze invulling. Met de start van het project zal ook het participatietraject met deze bewoners worden gestart. Wat hierbij meespeelt, is dat de woon-werkkavels bedoeld zijn voor bewoners van De Kring. Een aantal van hen heeft namelijk plannen voor het opstarten (of vergroten) van een bedrijf. In eerste instantie zullen de woon-werkkavels daarom aan deze groep belangstellenden worden aangeboden.

**Besluit**

In totaal gaat het om € 55.000,- aan plankosten voor het ontwikkelen van deze kavels. Deze kosten worden gedekt uit de toekomstige grondopbrengsten van de te verkopen kavels. De begrotingswijziging is hieronder opgenomen.

## Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet stedenbouwkundig plan Driehoek ...

3

| Begrotingswijziging 2008  |                                   |   |               |       |                    |                     |       |
|---------------------------|-----------------------------------|---|---------------|-------|--------------------|---------------------|-------|
| Betrokken diensten)       |                                   | ROEZ  |               |       |                    |                     |       |
| Naam voorstel             |                                   | Plankostenkrediet ontwikkeling Driehoek Peizerweg – Zuiderweg |               |       |                    |                     |       |
| Incidenteel / Structureel |                                   | Incidenteel   |               |       |                    |                     |       |
| Soort wijziging           |                                   | Investering   |               |       |                    |                     |       |
| Tijdsplanning krediet     |                                   | 2008-2010   |               |       |                    |                     |       |
| Pr.g.                     | Financiële begrotingswijziging    | Lasten  | Baten         | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.07                      | Bedrijventerrein / kantoren       | 55.000  | 55.000        | -     |                    |                     | -     |
|                           | <b>Totaal begrotingswijziging</b> | <b>55.000</b>   | <b>55.000</b> | -     | -                  | -                   | -     |

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. een plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 55.000,-- met als dekking de toekomstige opbrengst van de grondverkoop;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623306

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Eemspoort

Groningen,

Aan de raad,

Op 18 december 2002 heeft u de laatste herziening van de grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden we u een actuele herziening aan van deze grondexploitatie. Met deze actualisering blijkt dat er voor € 60.000,-- minder aan kosten zullen worden gemaakt dan in 2002 werd gedacht. We stellen u dan ook voor het krediet met dit bedrag te verlagen tot een krediet van € 45.169.000,--.

Zoals we in de jaarlijkse Staat P hebben aangekondigd, zouden we u een herziene grondexploitatie presenteren als ook de laatste fase van Eemspoort (fase 2b) was aangekocht door de gemeente. Deze aankoop werd 1 februari 2008 voltooid, waarmee een herziening kon worden opgesteld.

De herziene grondexploitatie inclusief exploitatiekaart en een uitgebreide toelichting wordt vertrouwelijk ter visie gelegd. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we korthedshalve naar deze bijlage. Daarin wordt ook uitgebreid ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste door u vastgestelde exploitatiebegroting (18 december 2002). Voor uw inzicht lichten we in dit raadsvoorstel kort de verschillen toe ten opzichte van de bij de jaarrekening 2007 gevoegde Staat P 2007.

In dit raadsvoorstel schetsen we u om te beginnen in het kort de stand van zaken van de ontwikkeling van Eemspoort.

### **Ontwikkelingen Eemspoort.**

#### *Plangebied.*

Het bedrijventerrein Eemspoort bestaat uit een aantal onderdelen: de uitgeefbare delen fase 1 (ten noorden van de Verlengde Bremenweg) en fases 2a en 2b (ten noorden respectievelijk ten zuiden van de Olgerweg). Daarnaast vormt de Hunzezone een onderdeel van de grondexploitatie Eemspoort. Het terrein ten zuiden van de Hooghoudtstraat is wel onderdeel van het stedenbouwkundig plan (en bestemmingsplan) Eemspoort maar wordt particulier uitgegeven. Vanuit de grondexploitatie Eemspoort wordt de aanleg van het openbaar gebied binnen dit

## Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort

2

particuliere terrein aangestuurd. De openbare ruimte wordt na oplevering aan de gemeente overgedragen.

### *Uitgifte.*

Fase 1 en 2a zijn (vrijwel) uitverkocht, fase 2b wordt vanaf 2009 uitgegeven. De uitgifte van Eemspoort als geheel is een succes. Op dit moment bestaat er een wachtlijst met gegadigden voor fase 2b.

### *Hunzezone.*

Met het bestemmingsplan Eemspoort heeft uw raad ervoor gekozen de Hunzezone als ecologische zone in te richten, waarbij er vooral met het oog op een sociaal veilige route een aantal woon-werkkavels in deze zone konden worden ontwikkeld. Omdat het bestemmingsplan in de praktijk onvoldoende duidelijk aangeeft waar deze woon-werkkavels gesitueerd zijn, wordt een bestemmingsplanwijziging voor deze zone voorbereid. Op dit moment geldt het door u najaar 2007 genomen voorbereidingsbesluit om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Met Groninger Landschap is overeenstemming over de overdracht van de gemeentelijke Hunzezonegronden aan deze stichting. Deze overdracht zal binnenkort worden geëffectueerd.

### *Ontsluiting aan de zuidkant.*

Ten zuiden van Eemspoort wordt momenteel verder onderzocht of en hoe hier een aansluiting op de huidige A7 kan worden aangelegd. Deze vraag zal worden meegenomen in een breder onderzoek naar de toekomstige inrichting van de Europaweg die na opening van het Euvelgunnertracé in gemeentehanden is.

### *Inrichting openbaar gebied binnen het plan.*

Tot slot melden we twee ontwikkelingen bij het afronden van de aanleg van het openbaar gebied van de verkochte fasen.

Ten eerste blijkt het wenselijk het fietspad langs de Kielerbocht en Verlengde Bremenweg niet aan beide kanten van de weg aan te leggen, maar aan één kant, in twee richtingen bereden. Daarmee worden conflictsituaties met inritten voorkomen. Dit zal in de loop van 2008 worden uitgevoerd.

Ten tweede gaan we de komende maanden de groenstroken en trottoirs definitief aanleggen. Omdat een aantal ondernemers "ons" terrein al hebben ingericht, zullen we na overleg met deze ondernemers het terrein inrichten. Daarbij zullen we wel het gemeentelijk ontwerp uniform uitvoeren, niet alleen vanwege de gewenste eenduidige uitstraling maar ook om het terrein in de toekomst op een goede manier te kunnen beheren.

### **Verschillen met Staat P 2007.**

Met deze herziening hebben we alle aspecten van de grondexploitatie nauwkeurig tegen het licht gehouden. Dit leidt tot een aantal verschillen ten opzichte van de Staat P 2007 ondanks het feit dat de Staat P een peildatum heeft van slechts 3 maanden eerder. Dit heeft vooral te maken met de aankoop van fase 2b. Een nadere analyse van de te maken kosten voor het bouwrijpmaken en de aanleg van het openbaar gebied leidt tot een sterke verhoging van de verwachte kosten ten opzichte van de Staat P 2007. Daarnaast is met de herziene grondexploitatie een nadere analyse gemaakt van de te

## Raadsvoorstel - Herziene grondexploitatie Eemspoort

3

verwachte opbrengsten. Deze zijn op dit moment een stuk hoger ingeschat dan in de Staat P 2007 was aangegeven.

In de Staat P per 1 oktober 2007 bedroeg het verwachte resultaat € 1.667.000,--. Door bovengenoemde redenen bedraagt het resultaat met deze herziening (stand per 1 januari 2008) € 3.013.000,-- een (positief) verschil van ruim € 1,3 miljoen.

### Begrotingswijziging en besluit.

U heeft op 18 december 2002 voor de laatste keer krediet verstrekt, te weten een aanvulling van € 4.662.000,-- waarmee het totaal op € 45.229.000,-- kwam. Zoals gezegd blijkt er op dit moment € 60.000,-- minder nodig te zijn, waarvoor we een kredietverlaging voorstellen. Dat leidt tot de volgende begrotingswijziging:

| Begrotingswijziging 2008          |   |                |                |       |                    |                     |       |
|-----------------------------------|---|----------------|----------------|-------|--------------------|---------------------|-------|
| Betrekken diensten)               | ROEZ                                      |                |                |       |                    |                     |       |
| Naam voorstel                     | Herziening exploitatiebegroting Eemspoort |                |                |       |                    |                     |       |
| Incidenteel / Structureel         | Incidenteel                               |                |                |       |                    |                     |       |
| Soort wijziging                   | Investering                               |                |                |       |                    |                     |       |
| Tijdsplanning krediet             | 1998-2012                                 |                |                |       |                    |                     |       |
| Pr.gr.                            | Financiële begrotingswijziging            | Lasten         | Baten          | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.07                              | ROEZ: Bedrijventerreinen                  | 60.000-        | 60.000-        | -     | -                  | -                   | -     |
| <b>Totaal begrotingswijziging</b> |   | <b>60.000-</b> | <b>60.000-</b> | -     | -                  | -                   | -     |

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het complex Eemspoort vast te stellen;
- II. het uitvoeringskrediet te verlagen met € 60.000,--. Het totale krediet komt daarmee op € 45.169.000,--, met als dekking de in de herziene begroting genoemde middelen;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV

### **RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1597871

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV

Groningen,

Aan de raad,

### **Inleiding.**

In de structuurschets "Buiten in de Stad" uit 1996 is de ontwikkeling van het noordwestelijk deel van de start uitgewerkt. Hierin zijn o.a. de uitgangspunten voor woningbouw in het gebied uitgewerkt. De Held I en Gravenburg zijn inmiddels afgerond, fase I/II/haven van Reitdiep zijn in uitvoering en het bestemmingsplan voor de Held III is in procedure.

De realisatie van fase I/II/haven van het uitbreidingsplan Reitdiep vorderen in een behoorlijk tempo. Hier komen circa 800 woningen, een jachthaven en een klein winkelcentrum.

Om de bouwstroom in het plangebied zo gestaag mogelijk te laten verlopen en op ieder moment woningen in het gebied aan te kunnen bieden willen wij nu de voorbereidingen voor fase III en IV starten.

Hiervoor vragen wij aan uw raad een eerste plankostenkrediet beschikbaar te stellen ter dekking van het eerste deel van de plankosten. Nadat de plannen meer concreet vorm hebben gekregen zullen wij het stedenbouwkundig concept en de definitieve exploitatiebegroting aan u voorleggen. Vervolgens zullen wij dit vertalen in een bestemmingsplan.

### **Het plan.**

Het plangebied wordt begrensd door Reitdiephaven, de Hogeweg, Fase II en de Friesestraatweg en heeft een brutoomvang van circa 24 hectare. Hieronder zijn ook begrepen de zones die vrijgehouden moeten worden in verband met de ligging van hogedruk-gasleidingen en een hoogspanningslijn. Een goede inpassing hiervan in het plangebied vergt bijzondere aandacht. Hier liggen kansen voor een groene en waterstructuur met veel potentie en veel aandacht voor de ecologische kwaliteit.

In het resterende plangebied van ongeveer 17 hectare is ruimte voor de bouw van een school, woningen en enkele (te verplaatsen) bedrijven uit de Reitdiepzone. We gaan er van uit dat minimaal 65% van het gebied uitgeefbaar is.

Voor wat de woningbouw in het gebied betreft zal het accent liggen op

## Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV

2

grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande woningen, 2/1 kapwoningen en rijwoningen in de koopsector.

Wij willen een gevarieerd en karakteristiek woonmilieu bieden dat zich onderscheidt van andere wijken in en buiten de stad. Specifieke kenmerken als de nabije ligging van het Reitdiep, de waterverbinding met de Waddenzee en het open weidelandschap dat zich in noordelijke richting uitstrekt geven het gebied bijzondere potenties.

Het gebied is uitstekend ontsloten voor zowel auto's als fietsers. Er komt een nieuwe fietsbrug over het Reitdiep zodat er langs het water een zeer aantrekkelijke fietsroute naar de Binnenstad ontstaat.

We hebben op het gebied van energie hoge ambities voor fase IV. Veel aandacht zal worden besteed aan energiezuinige woningen, met ruimte voor vergaande experimenten en een milieuvriendelijke opzet van de wijk. Zowel bij het stedenbouwkundig ontwerp als het woningontwerp zal hier reeds uitgebreid rekening mee worden gehouden.

In fase IV zal ook de school worden gebouwd en zal er ruimte zijn voor vormen van kinderopvang. De school is vooral bedoeld voor leerlingen uit de wijk Reitdiep. Hierdoor ontstaat ruimte op de school in Gravenburg voor leerlingen die in de toekomst afkomstig zijn uit De Held III.

Met de schoolbesturen wordt hierover overleg gevoerd.

Om de acute nood op het gebied van kinderopvang nu te ledigen willen wij nu medewerking verlenen aan het realiseren van een tijdelijk gebouw dat maximaal 5 jaar, vooruitlopend op de bouw van een definitieve voorziening, kan worden gebruikt. Voor de exploitant hiervan is er geen garantie dat de schoolbesturen in een later stadium met deze exploitant zullen samenwerken.

### **Grondeigendom.**

De gronden voor Fase III/IV maken deel uit van de ruilvereenkomst met de "Twentse bouwers". Dit betekent dat eerst het bestemmingsplan van De Held III onherroepelijk moet zijn voordat er met de werkzaamheden in Fase III/IV kan worden gestart. Wij gaan er van uit dat dit in 2009 het geval zal zijn.

### **Financiële paragraaf**

We hebben een tentatieve exploitatiebegroting opgesteld om een beeld te krijgen van de te maken kosten en te verwachten opbrengsten. Het uitgangspunt is om minimaal een budgettair neutrale ontwikkeling te realiseren.

Wij verwachten dat de uitgaven en inkomsten ongeveer € 25 miljoen zullen bedragen. In dit stadium is een plankostenkrediet van € 1 miljoen toereikend. Dit past ruimschoots binnen normen die gelden voor dit soort plannen. Voor overige verwijzen wij naar de tentatieve exploitatiebegroting die u bij de ter visie liggende stukken kunt aantreffen.



## Raadsvoorstel - Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV

3

Dekking  
Toekomstige verkoopopbrengsten € 1.000.000,--

| Begrotingswijziging 2008  |  |                  |                  |       |                    |                     |
|---------------------------|--|------------------|------------------|-------|--------------------|---------------------|
| Betrokken dienst(en)      | RO/EZ                                      |                  |                  |       |                    |                     |
| Naam voorstel             | Aanvraag plankostenkrediet Reitdiep III/IV |                  |                  |       |                    |                     |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel                                |                  |                  |       |                    |                     |
| Soort wijziging           | Investering                                |                  |                  |       |                    |                     |
| Tijdsplanning krediet     | 2008-2012                                  |                  |                  |       |                    |                     |
| Pr. gr.                   | Financiële begrotingswijziging             | Lasten           | Baten            | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve |
| 7.02                      | Woningbouwlocaties                         | 1.000.000        | 1.000.000        | -     | -                  | -                   |
|                           | <b>Totaal begrotingswijziging</b>          | <b>1.000.000</b> | <b>1.000.000</b> | -     | -                  | -                   |

### Communicatie.

Over de voorgenomen plannen is met de bewonersorganisatie gesproken. Wij zullen de bewonersorganisatie voortdurend bij de ontwikkeling van de plannen blijven betrekken.

### Voorstel:

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. een plankostenkrediet van € 1.000.000,-- voor de voorbereidingen voor de uitwerking van Fase III/IV van het plan Reitdiep beschikbaar te stellen;
- II. het krediet te dekken uit de toekomstige grondopbrengsten;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Paddepoel Zuidoost; herziene grondexploitatie

### RAADSVORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623314

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Paddepoel Zuidoost; herziene grondexploitatie

Groningen,

Aan de raad,

Op 23 februari 2005 heeft uw raad het stedenbouwkundig plan van architectenbureau Soeters Van Elsdonk en de exploitatiebegroting van Paddepoel Zuidoost vastgesteld. De raad heeft een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 4.300.000,--.

Het project wordt ontwikkeld door woningcorporatie Nijestee in samenwerking met de gemeente. Nijestee ontwikkelt de woningbouw en de gemeente neemt de openbare ruimte voor haar rekening. Met deze impulsen zal de kwaliteit van wonen in Paddepoel sterk verbeterd worden en vindt er een integratie van nieuwe bewonersgroepen plaats. Dit heeft een duidelijke positieve invloed op het woon- en leefklimaat.

Het project is echter ten opzichte van de oorspronkelijke planning sterk vertraagd. Nijestee heeft in de eerste fase compleet nieuwe ontwerpen moeten maken omdat de oude plannen te duur bleken te zijn. Bovendien bleek meer proceduurtijd nodig te zijn om alle vergunningen te verkrijgen.

Bij het verder uitdetailleren van de openbare ruimte bleken de aannames over de bestaande situatie anders te zijn waardoor meer kosten door de gemeente gedragen moeten worden.

In de oorspronkelijke begroting was men uitgegaan van aanbestedingsvoordelen en minimale kostenstijgingen. In de herziene begroting is dat bijgesteld op basis van huidige marktinzichten.

Door de vertragingen zijn de planontwikkelingskosten gestegen.

Wij hebben daarom een herziene exploitatiebegroting opgesteld op basis van de actuele kosteninschattingen. Het blijkt dat er € 976.000,-- extra benodigd is om de kosten voor het project te dekken.

In de bijlage zijn alle kosten- en opbrengstenposten uitvoerig toegelicht en korthedshalve wordt daarnaar verwezen. In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten voor de nieuwe grondexploitatie beschreven; in hoofdstuk 4 worden de verschillen met de vorige grondexploitatie uitvoerig toegelicht.

## Raadsvoorstel - Paddepoel Zuidoost; herziene grondexploitatie

2

Op dit moment is Nijstee bezig de eerste woningen te bouwen. In opdracht van de gemeente wordt nu de tweede fase bouwrijp gemaakt. Momenteel is er ruim € 1.000.000,- aan uitvoeringskosten uitgegeven.

| Begrotingswijziging 2008  |   |                |                |       |                    |                     |       |
|---------------------------|---|----------------|----------------|-------|--------------------|---------------------|-------|
| Betrokken dienst(en)      | RO/EZ   |                |                |       |                    |                     |       |
| Naam voorstel             | Herziene exploitatiebegroting Corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid Oost |                |                |       |                    |                     |       |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel   |                |                |       |                    |                     |       |
| Soort wijziging           | Investering   |                |                |       |                    |                     |       |
| Tijdsplanning krediet     | 2008-2012   |                |                |       |                    |                     |       |
| Pr. nr.                   | Financiële begrotingswijziging  | Lasten         | Baten          | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.34                      | Wijkvernieuwing   | 976.000        | 976.000        | -     | -                  | -                   | -     |
|                           | <b>Totaal begrotingswijziging</b>   | <b>976.000</b> | <b>976.000</b> | -     | -                  | -                   | -     |

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziening exploitatiebegroting van het complex Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost vast te stellen;
- II. een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 976.000,-, met als dekking de aangegeven middelen in de financiële paragraaf;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

### RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1597866

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

Groningen,

Aan de raad,

Met dit raadsvoorstel willen wij u graag informeren over de planontwikkeling betreffende de Grote Markt oostzijde. Daarbij komen de drie onderdelen van het project – de nieuwe oostwand, de Poelestraat achterzijde en het Forum c.a. (met parkeergarage en fietsparkeerkelder) – aan de orde en ook een aantal meer algemene aspecten.

#### **Subsidiewerving.**

De realisatie van het project Grote Markt oostzijde is een omvangrijke ingreep in de binnenstad en brengt grote investeringen met zich mee. Het project is alleen realiseerbaar met een forse bijdrage van de overheid. Binnen de gemeentebegroting hebben we zoals bekend een bedrag van € 31,25 miljoen gereserveerd. Om het project te kunnen realiseren is een omvangrijke aanvullende bijdrage vanuit externe subsidiebronnen benodigd.

Wat betreft de subsidiewerving hebben we sinds begin 2007 op verschillende niveaus met verschillende ministeries verkennende gesprekken gevoerd over de mogelijkheden van rijksbijdragen aan het project Grote Markt oostzijde (incl. Forum).

Wij zijn verheugd u te kunnen melden dat wij op dit punt grote vooruitgang hebben geboekt. Belangrijkste resultaat is dat we een aanzienlijke bijdrage uit het Ruimtelijk Economisch Programma (REP) van het Regiospecifiek Pakket Zuiderzeelijn zullen ontvangen. De provincie Groningen heeft ons gemeld dat zij een aanvraag van onze kant voor een bijdrage uit het REP aan het project Grote Markt oostzijde van harte zal steunen, omdat dit project past bij de REP-doelstellingen en op korte termijn in uitvoering kan worden genomen. De uitvoering van het project Grote Markt oostzijde komt daarmee een stuk dichterbij.

Daarnaast zijn we in gesprek met de provincie Groningen en het SNN voor een bijdrage uit het EFRO (Europees Fonds Regionale Ontwikkeling), met name de programmalijn "aantrekkelijke steden". We streven naar een voor beide partijen optimale mix van beide subsidiemogelijkheden. We verwachten hierover eind 2008/begin 2009 meer zekerheid te kunnen geven.

Tot slot kunnen we u melden dat we daarnaast in gesprek zijn met verschillende private partijen om na te gaan in hoeverre zij een bijdrage kunnen leveren aan de investering in

## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

2

het gebouw, de inrichting en/of de exploitatie. Ook hierover verwachten wij eind 2008/begin 2009 meer duidelijkheid te kunnen geven.

### **Nieuwe oostwand.**

De vernieuwing van de oostwand Grote Markt is een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van het gebied Grote Markt oostzijde.

In opdracht van projectontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed heeft architect Thomas Müller van het Berlijnse bureau Müller-Reimann Architekten een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Vorig jaar zijn daarover een informatiebijeenkomst en een tentoonstelling georganiseerd. Uit de reacties daarop bleek dat het beeldkwaliteitsplan in het algemeen heel positief werd ontvangen.

Begin dit jaar – op 9 januari jl. – is het beeldkwaliteitsplan besproken in de raadscommissie Ruimte en Wonen. Daarmee werd het startsein gegeven voor de formele inspraakprocedure. Tijdens de inspraakprocedure zijn in totaal 6 schriftelijke reacties binnengekomen. De reacties zijn in bijgevoegd inspraakrapport samen-gevat en van een antwoord voorzien (zie bijlage).

Op basis van de inspraakprocedure stellen wij twee kleine tekstwijzigingen voor.

De wijzigingen staan aan het slot van het inspraakrapport.

Het beeldkwaliteitsplan – dat voor u ter inzage ligt – bestaat uit een stedenbouwkundig plan (hoofdstuk 3) en een hoofdstuk met spelregels voor de architectonische uitwerking (hoofdstuk 4). Het stedenbouwkundig plan vormt de onderlegger voor het uit te werken bestemmingsplan voor het plangebied Grote Markt oostzijde. De spelregels voor de architectonische uitwerking vormen het welstandskader voor de uitwerking van de bouwplannen. We stellen u daarom voor om hoofdstuk 4 toe te voegen aan de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota. Daarbij wordt het beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand verankerd in het gemeentelijk welstandsbeleid.

Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de ontwikkeling van de oostwand helder. Projectontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed gaat de komende periode het functionele programma verder invullen en daarna het ontwerp-proces voor de nieuwe bebouwing starten.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe oostwand is de huisvesting van Vindicat.

Uitgegaan wordt van een nieuwe huisvesting op de hoek Grote Markt/Martinikerk-hof. Samen met Vindicat wordt deze hoekoptie verder uitgewerkt. De eerste stap die we met Vindicat gaan zetten is het gezamenlijk formuleren van het programma van eisen en het selecteren van de architect die een ontwerp gaat maken. In de afgelopen periode hebben we hierover goed en constructief overleg met Vindicat gevoerd en dat geeft vertrouwen voor het verdere verloop van het planproces.

### **Poelestraat achterzijde.**

Tussen het Groninger Forum en de Poelestraat achterzijde wordt een nieuwe straat gerealiseerd. Dat biedt de eigenaren in dit gebied nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Met de eigenaren van de Poelestraatpanden hebben we de afgelopen periode intensief overleg gevoerd om de plannen verder in te vullen. Voor dit onderdeel van het plangebied streven we er naar eind dit jaar overeenstemming te hebben over de hoofdlijnen van het programma.

## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

3

### **Groninger Forum c.a.**

Vorig jaar – in de raadsvergadering van 27 juni 2007 – hebben wij het Programma van Eisen voor het Groninger Forum c.a. (inclusief parkeergarage en fietsparkeerkelder) aan u gepresenteerd. Daarmee werden de uitgangspunten vastgelegd voor het door NL Architects uit te werken voorlopig ontwerp.

Ook werd het rapport "Identiteit en exploitatie Groninger Forum" gepresenteerd. Daarmee werd de aanzet gegeven voor de inhoudelijke invulling van het Forum en werd de basis gelegd voor het uit te werken voorlopig bedrijfsplan.

In nauwe samenwerking tussen architect, technische adviseurs en stichting Groninger Forum is de afgelopen periode intensief gewerkt aan de uitwerking van het voorlopig ontwerp en het voorlopig bedrijfsplan.

Het uitwerken van de plannen voor het Groninger Forum is een spannend en bijzonder ingewikkeld proces. Onze ambities met betrekking tot de vormgeving en de uitstraling van het gebouw zijn hoog. We willen een uitdagend en spraakmakend gebouw realiseren. Ook ten aanzien van de inhoud hebben we de lat hoog gelegd. Het Groninger Forum moet gaan fungeren als centrum voor uitwisseling van kennis, cultuur, historie en informatie. Het is een vernieuwend concept dat nog nergens is gerealiseerd. Het Groninger Forum moet een publiekstrekker van formaat worden; zowel op regionaal als (in)ternationaal niveau. Het moet bovendien de ontmoetingsplaats worden voor een brede groep stadigers.

De uitwerking van het ontwerp voor het gebouw en de uitwerking van de inhoud van het Forum – vertaald in het bedrijfsplan – gaan hand in hand. Vorm en inhoud moeten uitermate goed op elkaar worden afgestemd.

De afgelopen periode is veel tijd en capaciteit gestoken in de uitwerking van het Forumconcept.

Het rapport "More Progress" dat wij u november vorig jaar hebben aangeboden als voorloper van het voorlopig bedrijfsplan is verder uitgewerkt. Daarmee is belangrijke informatie verzameld voor de bedrijfsmatige invulling van het Forum, maar ook voor de uitwerking van het voorlopig ontwerp van het gebouw.

Het was ons streven zowel het voorlopig bedrijfsplan als het voorlopig ontwerp voor de zomervakantie aan u voor te leggen. We hebben echter moeten constateren dat dit moment te vroeg komt en dat er meer tijd nodig is om de voorlopige ontwerpfase af te ronden.

Ondanks de grote inspanningen van de ontwerpgroep beschikken we nog niet over een voorlopig ontwerp dat we ter besluitvorming aan u voor kunnen leggen. Het ontwerp dat ons is aangeboden roept nog een aantal vragen op die we eerst beantwoord willen zien. Deze vragen zijn naar onze mening cruciaal en kunnen niet worden doorgeschoven naar de fase van het definitief ontwerp. Vanwege de nauwe samenhang tussen het ontwerp voor het gebouw en de inhoudelijke invulling van het Forum moet daar nog in de voorlopige ontwerpfase duidelijkheid over komen. In hoofdzaak gaat het daarbij om de volgende punten:

#### *Functionaliteit van het Forum.*

In de afgelopen periode is parallel gewerkt aan het voorlopig bedrijfsplan en het voorlopig ontwerp. Bij de ontwikkeling van het voorlopig bedrijfsplan heeft het Forumconcept meer vorm gekregen. Daarmee is ook meer kennis en inzicht verkregen in de eisen die aan het gebouw worden gesteld om het Forumconcept op een goede manier te realiseren en te exploiteren.

## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

4

In het voorlopig ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verkregen kennis en inzichten bij de ontwikkeling van het bedrijfsplan. Echter (nog) niet alle wensen en eisen zijn in het voorlopig ontwerp verwezenlijkt. Zo dienen er onder andere nog aanpassingen of verduidelijkingen te komen over de verdeling en in-deling van de filmzalen, de omvang van het auditorium, het uiteindelijk beschikbare netto oppervlak voor presentaties in de "Sferen" en de daarbij behorende klimaat-omstandigheden.

Ook hebben we geconstateerd dat een aantal technische punten nog niet goed is opgelost. Dat betreft bijvoorbeeld de aansluiting van het gebouw op het maaiveld. Het plangebied wordt gekenmerkt door een aantal natuurlijke hoogteverschillen. Door de hoogteverschillen op maaiveldniveau dient er een logische en natuurlijke overgang te worden gecreëerd met de niveaus in het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Ten aanzien van de toegankelijkheid van het Forum is dit nog niet goed opgelost.

### *Kostenraming in relatie met het budget.*

Uit de eerste berekeningen van het voorlopig ontwerp is gebleken dat de kostenraming nog niet in overeenstemming is met het budget dat de ontwerpgroep bij de start van het planproces heeft meegekregen. Hoewel dat bij dit soort zeer ingewikkelde bouwprojecten in deze fase van het planproces niet ongebruikelijk is willen wij – door middel van het vragen van een second opinion – een nadere analyse van de kostenraming en de mogelijkheden om de kosten terug te brengen.

- De hogere kostenraming kan voor een deel worden verklaard door het feit dat de bouwinflatiecijfers in de afgelopen periode aanmerkelijk hoger lagen dan waar in de bouwkostenraming rekening mee is gehouden. Dit soort autonome ontwikkelingen vertaalt zich in de bouwkosten van het Forum.
- Daarnaast worden nu ten opzichte van het vastgestelde Programma van Eisen extra voorzieningen voorgesteld in het kader van de duurzaamheid van het gebouw. Wij hebben samen met uw raad uitgesproken dat het Forum een voorbeeld moet zijn van duurzaam bouwen. Deze ambitie is nu vertaald in een aantal extra voorzieningen, waar bij het vaststellen van het budget geen rekening mee is gehouden (het gaat daarbij ondermeer om het toepassen van een warmte-koude-opslag, het uitvoeren van de glazen gevel als klimaat-gevel, het toepassen van warmtewinning op de gesloten natuurstenen gevels, het gebruikmaken van LED-verlichting etc.). Het realiseren van deze voorzieningen en de daarbij behorende extra kosten is een keuzevraagstuk voor uw raad die wij bij de aanbidding van het voorlopig ontwerp aan u voor zullen leggen. Hierover zijn wij overigens ook in gesprek met potentiële sponsors.
- Tenslotte moet een belangrijk deel worden toegeschreven aan de zeer gecompliceerde hoofddraagconstructie van het gebouw en een ongunstige verhouding van het bruto- en netto-("bruikbaar")vloeroppervlak. Dit laatste is een gevolg van de draagconstructie en wordt ook veroorzaakt door de opbouw van het gebouw met veel schuine gevels en veel verticaal verkeer van het ene deel van het gebouw naar het andere.

## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

5

Om hier een afgewogen besluit over te kunnen nemen vinden we het noodzakelijk de gekozen constructie en de bruto-netto-verhouding – mede door middel van een second opinion – nader te analyseren. Daarbij moeten ook mogelijke alternatieven in beeld worden gebracht.

### *Parkeergarage/fietsparkeerkelder.*

Uit de ontwerpfase van de afgelopen periode is naar voren gekomen dat een parkeergarage kan worden gerealiseerd met circa 385 parkeerplaatsen. In het Programma van Eisen dat vorig jaar juni aan u is gepresenteerd is een parkeergarage met een capaciteit van 350 tot 450 plaatsen opgenomen. Dit aantal was gebaseerd op het parkeerbehoefteonderzoek van Grontmij Parkconsult van mei 2007.

Wij hebben bij de presentatie van het Programma van Eisen en het parkeerbehoefteonderzoek aangegeven dat bij de uitwerking van de Forumparkeergarage een optimaal evenwicht zal worden gezocht tussen kosten en opbrengsten. Uit de eerste doorrekeningen bij de ontwerp- en onderzoeksfase van de afgelopen periode is gebleken dat het optimale evenwicht ligt bij 385 plaatsen.

Een grotere capaciteit leidt – vanwege de daarvoor vereiste aanlegdiepte – tot te grote constructieve problemen. Een parkeergarage met een lagere capaciteit is qua exploitatieresultaat ongunstiger. We gaan daarom voorlopig uit van een parkeergarage met 385 parkeerplaatsen. In de komende maanden zullen de meerjarige kosten en opbrengsten nader worden uitgewerkt. Dit leidt dan tot een definitieve bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

Wat betreft de fietsparkeerkelder is op verzoek van uw raad onderzocht of deze een grotere omvang kan krijgen dan het aantal van 1000 dat in het Programma van Eisen is opgenomen. In december 2007 hebben wij de uitkomsten van het fietsparkeerbehoefteonderzoek aan u voorgelegd. Daarbij is uitgesproken dat het streven is om het aantal plaatsen – ten opzichte van het Programma van Eisen – te verhogen naar 1500. Ook werd aan het ontwerpteam de vraag voorgelegd of eventueel een nog grotere fietsparkeerkelder (met 2500 plaatsen) kan worden gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het ontwerp voor de fietsparkeerkelder is rekening gehouden met het handhaven van de waardevolle bomen in het binnengebied en de begrenzing van de omliggende bebouwing. Optimale benutting van daarmee beschikbare ruimte levert een fietsparkeerkelder op met 1790 plaatsen. Verdere capaciteitsverhoging is alleen mogelijk met het aanbrengen van een tweede parkeerlaag. Dat is kostbaar en bovendien is het de vraag of deze tweede laag wel dermate gebruiksvriendelijk is dat de kosten daarvan opwegen tegen de baten.

Voor de realisatie van een fietsparkeerkelder is door uw raad een apart budget gereserveerd (gebaseerd op 1000 plaatsen). Als de capaciteit naar uw mening moet worden vergroot naar 1790 plaatsen zal daarvoor extra budget beschikbaar moeten worden gesteld. Dat is een afweging die door uw raad zal moeten worden gemaakt.

### *Het vervolg.*

Hierboven hebben we beschreven welke analyses en nader onderzoeken in onze ogen noodzakelijk zijn om de voorlopige ontwerpfase af te ronden. Ons streven is om de uitkomsten daarvan in oktober/november aan u te presenteren. We zullen dan ook de aangepaste uitvoeringsplanning aan u voorleggen.

Wij realiseren ons dat we voor de voorlopige ontwerpfase meer tijd nemen dan aanvankelijk gedacht. Dat is in onze ogen onontkoombaar, want een goede afronding





## Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde

7

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de nadere analyses en onderzoeken voor de afronding van de voorlopige ontwerpfase van het Groninger Forum c.a.;
- II. op basis van het Beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand de welstandsnota te wijzigen door hoofdstuk vier van het Beeldkwaliteitsplan Grote Markt oostwand toe te voegen aan de gebiedsgerichte criteria van de welstandsnota;
- III. een planvoorbereidingskrediet van € 1.250.000,- beschikbaar te stellen, met als dekking een deel van de incidentele vrijval van de structurele kapitaallasten Grote Markt 2009 en een deel van de incidentele vrijval van de structurele kapitaallasten Grote Markt 2010;
- IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.