Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 januari 2014

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

Datum:	dinsdag 14 januari 2014
Aanvang:	19:30 uur
Locatie:	Oude raadzaal
Voorzitter:	mevr. A. Postma
Griffier:	mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

Opening
Bijlage - 2014-01-14 uitnodigingsbrief RW 2e vs (pdf)

A Algemeen deel

A2. Opening en mededelingen

A3. Vaststelling agenda

A4. Afspraken en planning
Bijlage - 2013-12-04 besluitenlijst R&W (pdf)
Bijlage - LTA R&W voor januari 2014 (pdf)
Bijlage - IM lijst R&W januari 2014, niet afgehandeld (pdf)
Bijlage - IM lijst R&W januari 2014, afgehandeld (pdf)

A5. Conformstukken

a. Grondexploitaties Bessemoerstrook corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid grijs groen en Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname
(Raadsvoorstel 12 december 2013)
Raadsvoorstel - Grondexploitaties Bessemoerstrook corporatieve herstructurering Paddepoel Zuidoost grijs groen en Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname (pdf)
Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex Bessemoer (pdf)
Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP grijsgroen (pdf)
Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP in en uit (pdf)

b. Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Sontwegtracé
(Raadsvoorstel 12 december 2013)

Raadsvoorstel - Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Sontwegtracé (pdf)
Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld (pdf)
bp Sontwegtracé 2012-2014 bijlage rv staat van wijzigingen (pdf)
Bijlage - NL IMRO 0014 BP515Sontwegtrace-vg02 (pdf)

c. Vaststelling bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap
(Raadsvoorstel 29 november 2013)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap (pdf)
Vaststelling bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap Bijlage I - Bestemmingsplan (pdf)
Vaststelling bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap Bijlage II - Bijlagen bij bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap bestand te groot voor inclusie

A6. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B1. Initiatiefvoorstel Mantelzorgwoningen mogelijk maken
(initiatiefvoorstel CDA 7-10-2013)
Preadvies initiatiefvoorstel CDA Mantelzorgwoningen mogelijk maken
(Collegebrief 22-11-2013)
Initiatiefvoorstel - Mantelzorgwoningen mogelijk maken, CDA (pdf)
Collegebrief - Preadvies Initiatiefvoorstel CDA Mantelzorgwoningen mogelijk maken (pdf)

B2. Actualisatie bouw-en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum
(raadsvoorstel 19-12-2013)
Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde (pdf)
Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bouw- en grondexploitatie - geheim (pdf)
Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van grex overzicht - geheim (pdf)
Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv Bijlage 2 van grex plankaart - geheim (pdf)
Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 3 van grex risicomanagement - geheim (pdf)
Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van bijlage 3 van grex - geheim (pdf)

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv verschillenanalyse - geheim (pdf)

B3. Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-
Tynaarlo
(Raadsvoorstel 7-1-2014)
Raadsvoorstel - Vaststellingsovereenkomst__mediation_Groningen_-_Tynaarlo (pdf)

C Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken
Lijst ingekomen stukken R&W 14 januari 2014 (pdf)

C2. Vaststelling verslag van 4 december 2013
Verslag R&W 4 december 2013 (pdf)

D Besloten deel

Bijlagen Vaststelllingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo
Bijlage 1a Machtiging van wethouders aan de zijde van Groningen, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Bijlage 1b. machtiging van wethouders aan de zijde van Tynaarlo - Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Vaststellings OV mediation Tynaarlo bijlage rv bijlage 2 kaartje gebied, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Bijlage 3 mediationovereenkomst met het daarvan deel uitmakende mediation-reglement, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Bijlage 4 tijdens de mediationsessie van 21 december 2012 reeds door partijen gemaakte afspraken, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Vaststellings OV mediation Tynaarlo bijlage rv bijlage 5 Memo Alternatieve Grex Kranenburg Zuid, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Vaststellings OV mediation Tynaarlo bijlage rv bijlage 6 Alternatieve Grex Kranenburg Zuid, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Vaststellings OV mediation Tynaarlo bijlage rv concept VOK, Geheim ex art 10, lid 2, sub B van WoB (pdf)
Vaststellings OV mediation Tynaarlo bijlage rv geheime notitie financiën, Geheim ex art 25 Gemeentewet (pdf)

Sluiting
Bij de inhoudelijke agendapunten onder A en B kunnen burgers gebruik maken van het inspreekrecht. Men krijgt daarvoor maximaal drie minuten. De totale inspreektijd per vergadering is maximaal een kwartier. Insprekers dienen zich minimaal 24 uur voor de vergadering aan te melden bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

Bijlage - 2014-01-14 uitnodigingsbrief RW 2e vs

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 19 november 2013

Datum 7 januari 2014 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw A. Postma, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op dinsdag **14 januari 2014 van 19.30 tot 22.00 uur in de oude raadzaal.**

Afspraken en planning
Graag maak ik u attent op de LTA - en IM lijst met voorgestelde aanpassingen.
Met name het voorstel om punt 2013-5 op de IM-lijst af te voeren n.a.v. collegebrief 31-10-2013. Is uw motie hiermee voldoende afgehandeld? Zo nee, wilt u dit dan aangeven. Zo ja, dan worden de aanpassingen met uw goedkeuring na de raadsvergadering definitief aangepast.
Tevens is de besluitenlijst van 4 december 2013 toegevoegd.

A4 Conform stukken

a. *Herziene grondexploitaties Bessemoerstrook corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid grijs groen en Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname*
(Raadsvoorstel 12-12-2013)
Gevraagd wordt om vaststelling tweejaarlijkse herziening van de Grondexploitaties en in te stemmen met de begrotingswijziging, waarvoor de dekking is aangegeven. De bijlagen zijn i.v.m. de geheimhouding te vinden achter de code (tab raadsleden- kalender- 14 jan. RenW)

b. *Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Sontwegtracé*
(Raadsvoorstel 12-12-2013)
Hiermee wordt voldaan aan de tussenuitspraak van de Raad van State m.b.t. de wijze waarop de bouwhoogte van de brug moet worden geregeld in het bestemmingsplan, waarbij niet opnieuw de gelegenheid tot zienswijzen moet worden geboden. De tussenuitspraak heeft vooralsnog geen consequenties voor de vergunningprocedure en geen financiële consequenties. Er wordt geen vertraging in de planning verwacht.

c. *Vaststelling bestemmingsplan Aduard-Nieuweklap*
(Raadsvoorstel 29-11-2013)
Op verzoek van de provincie is het bestemmingsplan ter plaatse van het viaduct Nieuwklap gewijzigd om het viaduct iets in zuidelijke richting te verplaatsen, zodat de nieuwe rondweg in Zuidhorn kan aansluiten op de N355 bij Nieuwklap. Er zijn voor het Groninger deel van het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. De provincie heeft de nodige bijdrage aan de gemeentelijke (plan)kosten geleverd en in geval van planschade zal de provincie deze ook voor de gemeente vergoeden.

Bijlage - 2014-01-14 uitnodigingsbrief RW 2e vs

Discussiestukken

B.1 Initiatiefvoorstel Mantelzorgwoningen mogelijk maken
(initiatiefvoorstel CDA 7-10-2013)
Preadvies initiatiefvoorstel CDA Mantelzorgwoningen mogelijk maken
(Collegebrief 22-11-2013)

B.2 Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum
(Raadsvoorstel 19-12-2013)
Hierin wordt ook ingegaan op de toezegging LTA 2013-184 en aandacht besteed aan de economische effecten tijdens en na de bouwfase. Er is een paragraaf opgenomen over het economisch belang van het Forum en de risicobeheersing en worden een drietal risico's met een aanmerkelijke financiële impact besproken.
(LTA 2013-163)
Hierbij kunt u indien gewenst ook de collegebrief Partiële herziening bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand' d.d. 5-12-2013 betrekken.

B.3 Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo
(Raadsvoorstel 7-1-2014)
I.v.m. de afstemming over de communicatie met de gemeente Tynaarlo is dit raadsvoorstel u op 7-1-2014 nagezonden.
De vaststellingsovereenkomst en bijbehorende bijlagen en de bijlage "notitie financiën" zullen i.v.m. de geheimhouding te vinden zijn achter de code (tab raadsleden- kalender- 14 jan. RenW)
I.v.m. alle geheime bijlagen zal nadere bespreking m.b.t. de inhoud van die bijlagen dan ook dienen plaats te vinden in beslotenheid.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
commissiegriffier Ruimte en Wonen

Bijlage - 2013-12-04 besluitenlijst R&W

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 december 2013
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 20.00-22.50 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 18 december 2013

CONFORM

- Slotcalculaties 2013
  (raadsvoorstel 21 november 2013)

- Beheers verordening Sledemennerbuurt/Westerhaven
  (raadsvoorstel 21 november 2013)

- Revitaliseringsplan Woonschepenhaven
  (raadsvoorstel 21 november 2013)

- Herziening grondexploitaties (raadsvoorstellen 21 november 2013)
  1. Herziene grondexploitatie CiBoGa 2013
  2. Integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2013
  3. Herziene grondexploitatie Eemskanaalzone 2013
  4. Herziene grondexploitatie Reitdiep fase III en IV 2013
  5. Herziene grondexploitatie Europapark, Station Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp
  6. Herziene grondexploitatie Eemspoort 2013
  7. Herziene grondexploitatie Roodehaan 2013
  8. Herziene grondexploitatie Westpoort 2013
  9. Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2013
  10. Herziene grondexploitatie Zernike Campus Groningen 2013

- Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014
  (Raadsvoorstel 21 november 2013)

1-MINUUT-INTERVENTIE

Grondexploitatie Meerstad 2013
(raadsvoorstel 21 november 2013)
De PvdA overweegt een motie m.b.t. de financiering

DISCUSSIE

- Jongerenhuisvesting en overlast
  (collegebrief 31-10-2013)
  Op verzoek van de Stadspartij en D'66
  bespreekpunt "fietsklemmen" (Stadspartij)
  bespreekpunt "categorisering van het meldpunt zorg en overlast" (D'66)

2. TOEZEGGINGEN

Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee
Wethouder van der Schaaf zegt toe geen onomkeerbaar besluit te nemen, voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college en de raad de mogelijkheid is geboden om dit te bespreken.

Bijlage - 2013-12-04 besluitenlijst R&W

Vaststelling Herziening grondexploitaties
Wethouder van der Schaaf zegt toe de raad in de reguliere rapportages over de voortgang van de grondexploitaties ook te informeren over het tijdelijk gebruik.

Jongerenhuisvesting en overlast
Wethouder van der Schaaf belooft te kijken naar wat de gemeente zou kunnen doen aan de toenemende klachten bij de kamerbemiddeling en komt daar begin volgend jaar op terug.

Wethouder van der Schaaf zegt toe om de nog openstaande vragen schriftelijk te beantwoorden

1. Wat zijn de gevolgen van het verdwijnen in 2014 van de fietsklemmen en de zichtbaarheid in de Kei-week? Wat is de reactie van het college daarop? (Student & Stad)
   (ook CU en Stadspartij vragen naar de bezuiniging m.b.t. de fietsklemmen)
2. Is er ook geïnventariseerd hoeveel mensen reageren op de advertenties van het kameraanbod?
3. Wat is de stand van zaken m.b.t. de Zwarte Doos? (SP)
4. Kun je de onttrekkingsvergunningen ook aan de persoon hangen i.p.v. het pand, zodat je de ongewenste effecten kunt tegengaan.? (CU)
5. Hoe zit het met de ontwikkeling rondom Zonnelaan/Grote Beerstraat waarbij een flat voor een flat wordt gezet om jongerenhuisvesting te realiseren? (CU)
6. Hoe staat het met het aantal verkopen van de corporaties in de gemeente? Daardoor kunnen ze ook weer bouwen. Hoe ziet het college dat?

LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN
Alle voorgestelde wijzigingen zijn akkoord en worden aangepast.

4. VERSLAGEN
Het verslag van 19 november 2013 is ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN ETC.
Woensdag 11 december a.s. staat het gesprek gepland met de corporatiedirecteuren van 10.00-11.45 uur in de Oude Raadzaal.

Lange Termijn Agenda per 02-01-2014

]

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad		opmerkingen
19-nov-13	2013-249	R&W	Resultaten onderzoek randvoorwaarden atelierruimten (rol Carex)			Istha	zie brief 29-5-2013, wordt cie. R&W (was cie. O&W)
4-dec-13	2013-357	R&W	Businesscase Meerstad-Noord/Energielandschap			v. der Schaaf	Cbrf.27-11-13 Afvoeren
PM	2013-471	B&V / R&W	Raad ontvangt z.s.m. rapport Prorail over Stationsgebied (B2/B3) als dat er is	brief	kennis nemen	v. Keulen	n.a.v. cie. B&V 9-10-13
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogebrug	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
PM	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	Fonds orienteert zich op toekomst
1e kw 14	2013-109	R&W	uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM Oostzijde			Istha	Bijeenkomst Forum 27-2-'13 vervolg 1e kw.'14 cbrf. 8-11-13
14-jan-14	2013-184	R&W	Rapport commissie Terlouw en reactie college; Intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringestraat wordt ter visie gelegd.	brief	kennis nemen	Istha	Toezegging De Vries 6-4-2011. bij grondexploitatie. cbrf. 1-11-13 Rv 18-12-13 afvoeren
14-jan-14	2013-163	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	kennis nemen	Istha	Grex zal in 2013 volgen na Masterplan/visie Rv 18-12-13 + nw.planning 4kw.14
14-jan-14	2014-70	R&W	Voorontwerp best.plan Oranjebuurt-Noorderplantsoen	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
14-jan-14	2014-71	R&W	Aanpassing best.plan Sontwegtracé	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	Rv. 12-12-2013 Afvoeren
14-jan-14	2014-72	R&W	Voorontwerp best.plan Kardinge	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	Ctrb. 12-12-13 Afvoeren
14-jan-14	2014-73	R&W	Vaststellingsovereenkomst mediation Tynaarlo	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
14-jan-14	2014-74	R&W	Ontwerp best.plan Cortinghborg II	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	Cbrf 12-12-2013 Afvoeren
22-jan-14	2014-6	B&V/ R&W	Brainstorm toekomst Drafbaan i.c.m. herijking evenementenbeleid			v.der Schaaf	zie collegebrief hierover 11/6/13 zie ook 2013-378
29-jan-14	2013-259	R&W	Stadsdebat structuurvisie	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	Let's Gro 21 en 22 nov. Cbrf. 25-11-13

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel arcering = belangrijke politieke beleidsstukken, bv kadernota's

Lange Termijn Agenda per 02-01-2014

]

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad		opmerkingen
5-feb-14	2013-449	R&W	Welstand- en reclame beleid	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	Cbrf 12-12-2013
5-feb-14	2013-448	R&W	Stand van zaken Bouwoffensief	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
5-feb-14	2013-451	R&W	Notitie tussen stand van zaken (vs) aanpak Selwerd	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
5-feb-14	2013-166	R&W	Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	cbrf. 26-4-13
5-feb-14	2014-69	R&W	Suikerunieterrein organisatievorm	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
5-feb-14	2014-70	R&W	Aanvraag omgevingsvergunning bouw Moskee	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
5-feb-14	2014-75	R&W	Beëindiging plankostencomplex Helperwestsingel fase 2	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-apr-14	2014-76	R&W	(Technische) herziening grex Meerstad	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-apr-14	2014-77	R&W	Slotcalculatie grex Hoendiep-Noord-Westpark	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-mei-14	2014-78	R&W	Vaststeling best.plan woningsplitsing	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-mei-14	2014-79	R&W	Slotcalculatie grex Lewenborg	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-mei-14	2014-80	R&W	Rapportage grondbedrijf	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
1-mei-14	2014-81	R&W	Vaststelling best.plan Cortinghborg II	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
1-mei-14	2013-266	R&W	Raadsvoorstel ouderenhuisvesting + nota	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	Cbrf. 10-1-2013. cbrf. 25-7-13 stavaza. Planning rv. met nota 1 kw.2014
2e kw 14	2013-198	B&V/ R&W	TB Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	v.der Schaaf / v. Keulen	
2e kw 14	2014-8	R&W	Opheffen verbod kamerverhuur Selwerd	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-67	R&W	Herziening bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand	voorstel	besluiten	Istha	cbrf. 5-12-13

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel arcering = belangrijke politieke beleidsstukken, bv kadernota's

Lange Termijn Agenda per 02-01-2014

]

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad		opmerkingen
2e kw 14	2014-68	R&W	NLA (Nieuw Lokaal Akkoord)	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-82	R&W	Ontwerp best.plan Oranjebuurt-Noorderplantsoen	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-83	R&W	Ontwerp best.plan Kardinge	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-84	R&W	Ontwerp best.plan Binnenstad	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-85	R&W	Voorontwerp best.plan Woonschepenhaven	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-86	R&W	Ontwerp best.plan Winschoterweg 11 (boer de Wildt) + MER	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-87	R&W	Ontwerp herziening best.plan Hoogkerk-Gravenburg (betr. Suikerunie n.a.v. uistpraak R.v.S.)	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-88	R&W	Voorontwerp best.plan Helpermaar	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-89	R&W	Voorontwerp best.plan Bruilweering	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-90	R&W	Voorontwerp best.plan Halfweg	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 14	2014-91	R&W	Sleutelprojectenrapportage	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
2e kw 2014	2013-127	W&I/ B&V/ R&W	Visualisering toekomst Grote Markt / toekomst binnenstad	brief	kennis nemen	v. Keulen	Presentatie Raad 27 aug. Stadsdebat Let's Gro 21/22 nov. '13 cbrf. 25-10-13, via R&W. Zie vervolg stadsdebat.
3e kw 14	2014-92	R&W	Nota Grondprijzenbeleid 2014	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
3e kw 14	2014-93	R&W	Nota Ouderenhuisvesting	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	
3e kw 14	2014-94	R&W	Monitor Jongerenhuisvesting (incl. resultaten onderzoek jongerenhuisvesting)	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
4e kw 14	2014-95	R&W	Nieuwe woonvisie	voorstel	besluiten	v.der Schaaf	

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel arcering = belangrijke politieke beleidsstukken, bv kadernota's

3/4

Lange Termijn Agenda per 02-01-2014

]

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad		opmerkingen
4e kw 14	2014-96	R&W	Sleutelprojectenrapportage	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	
4e kw 14	2013-452	R&W	Slagen in toetsen slaagkans. Beter toetsingsmechanisme van slaagkans v. jongeren op de goede woonruimte	brief	kennis nemen	v.der Schaaf	Rv. 21-11-13, afvoeren. Planning nieuwe systematiek dec.-2014. Slagen in toetsen slaagkans

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel arcering = belangrijke politieke beleidsstukken, bv kadernota's

Bijlage - IM lijst R&W januari 2014, niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2012-71	11	S&S, PvdA, GL, CDA	**Slagen in toesten slaagkans**	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W	raad ontvangt brief in dec. '13		*motie*	Gemeentebegroting 2013	v. der Schaaf
2013-10	2	CDA, SP, PvdA, VVD, Stadspartij	**Motie prioriteit voor probleemstraten**	bij het onderzoek naar de maatregelen om woonsplitsingen te voorkomen, prioriteit te geven aan straten waar de 15%-norm voor kamerverhuur is bereikt en de urgentie groot blijkt.	R&W	Cbrf. en ontwerp bestemmingsplan Woningsplitsing 6 juni 2013 vaststellen bestemmingsplan mei 2014		*motie*	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf
2013-57	10	D66	**Wijkconferenties**	* een pilot op te zetten waarbij in een of twee wijken een wijkconferentie wordt georganiseerd; * daarbij ervaringen uit andere gemeenten te gebruiken bij het voorbereiden van de wijkconferentie(s); * na afloop van de wijkconferentie(s) deze te evalueren met bewoners, wijkvertegenwoordigingen en betrokken instanties; * deze evaluatie te delen met de gemeenteraad.	R&W			*Initiatiefvoorstel*		v. der Schaaf
2013-58	10	PvdA	**Bewoners nemen heft in eigen handen**	* om te komen tot een plan van aanpak "Bewoners nemen heft in eigen handen" waarin de genoemde voorstellen een plaats krijgen.	R&W			*Initiatiefvoorstel*		v. der Schaaf
2013-82	12	D66, S&S, GL en PvdA	**Student: geen lastpak!**	de categorie 'Studentenoverlast' niet langer apart te hanteren bij de verslaglegging van het meldpunt Zorg en Overlast.	R&W			*motie*	Jongeren-huisvesting en overlast	v. der Schaaf
2013-83	12	CDA, SP	**Categorie kamerverhuur zichtbaar**	bij het administreren van Buren- of Geluidsoverlast, ook de betreffende woonvorm, zoals bijvoorbeeld kamerverhuurpand, te registreren	R&W			*motie*	Jongeren-huisvesting en overlast	v. der Schaaf

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2011-60	9	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	**Erfpacht**	1. erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoont de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; 2. de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebepaling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting 16 okt. '12. voorstel naar cie. 4-9-'13, raad 25-9-13	*Afgehandeld*	*motie*	Erfpacht	v. der Schaaf
2012-03	1	GL, PvdA	**Visie Plandeel Noord**	1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandeel Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengsttaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen.	R&W	(B&V 5 juni)	Afgehandeld	*motie*	Meerstad	v. der Schaaf
2012-47	6	CU, S&S	**Heroverwegen inzet ISV-middelen**	1. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetten cq kaas schaven	R&W	Begroting 2013 Begroting 2014	Afgehandeld	*motie*	Voorjaars-brief	v. der Schaaf
2012-52	7	S&S	**Oplossing voor krapte**	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Collegebrf. 14-6 Woningmarkt-ontwikkelingen en Monitor Jongeren-huisvesting	v. der Schaaf
2012-61	11	GL, D66	**Op naar 4000**	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd	R&W		Afgehandeld	*motie*	Gemeentebegrot ing 2013	
2012-75	11	PvdA, S&S, D66	**Leven in Stad,' gelden slimmer besteden**	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklemmen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Gemeentebegrot ing 2013	

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2012-82	12	PvdA en Stadspartij	**Leefbaarheid Woonschepenhaven**	De raad uiterlijk 1 mei te informeren welke vervangingsinvesteringen en onderhoudswerkzaamheden voor de Woonschepenhaven mogelijk niet uitgevoerd worden en daarbij een onderscheid maken tussen wenselijke en noodzakelijke werkzaamheden. In ieder geval de noodzakelijke werkzaamheden voor de Woonschepenhaven die niet gerealiseerd worden in de integrale aanpak, alsnog te betrekken bij het totaal van de afwegingen in het meerjarenplan 2012-2016.	B&V/ R&W	voorstel december 2013 (LTA)	Afgehandeld	*motie*	Krediet-aanvraag 2013 vervangings-investeringen en aanvullen langcyclisch onderhoud openbare ruimte.	Seton
2013-5	1	D66, CDA, PvdA, VVD	**Structurele Startersleningen**	om te onderzoeken of in grondexploitaties die inzetten op verkoop van starterswoningen, budget kan worden vrijgemaakt dat kan worden ingezet voor het aanbieden van startersleningen voor de aankoop van woningen binnen de betreffende grondexploitatie. Teneinde de verkoop van woningen binnen de betreffende grondexpoitatie te stimuleren. En hierbij expliciet in te gaan op: 1. welke grondexploitaties dit zou moeten betreffen; 2. hoeveel leningen er maximaal worden uitgegeven; 3. onder welke voorwaarden deze leningen worden verstrekt; 4. het verwacht effect van deze startersleningen op de grondexploitatie en verkoop.	R&W	Meegenomen in Cbrf Bouwoffensief 27-5-'13 cbrf. 31-10-13	Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties.	v. der Schaaf
2013-6	1	GL, PvdD, CU en PvdA	**Tijdelijk gebruik**	1. om de locaties en mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van grond (zoals kleine groenplaatsen, braakliggende terreinen, leegstaande gebouwen en daken van grote panden) in kaart te brengen; 2. deze zichtbaar maken voor de inwoners van de stad; 3. de raad voor de zomer hierover te informeren.	R&W	Actuele leegstandskaart voor bewoners en initiatiefnemers in november online	Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	v. der Schaaf
2013-8	1	Stadspartij, VVD, D66 en CDA	**"Driekhoekje van Dijkhuis"**	1. te onderzoeken of het laten vervallen van het fietspad en het wijzigen van de bestemming van de "Driehoek van Dijkhuis" mogelijk, haalbaar en wenselijk is; 2. dit voorjaar in het kader van de bestemmingsplanherziening en de lopende afweging van projecten en ambities een brief over mogelijke afruil van de twee projecten aan de raad te sturen.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Vaststelling herziening aantal grote grond-exploitaties	v. der Schaaf

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	*Mnd*	*Indieners*	*Titel*	*Dictum* *verzoekt het college:*	*Cie*	*Geplande afhandeling / overige opmerkingen*	*Afgehandeld*	*Soort*	*Agenda-punt / Thema*	*Porte-feuille houder*
2013-9	2	CU, CDA, VVD, PvdA, D66	**Motie Investeren**	1. om, samen met de woningbouwcorporaties, actief in gesprek te gaan met investeerders om hen op de hoogte te brengen van de mogelijkheden om zelfstandig of in samenwerking met corporaties woningbouw in het kader van het project BouwJong te realiseren in Groningen; 2. met een voorstel te komen waarbij in ieder geval ingegaan wordt op: 1. welke opties er zijn voor investeerders en/of investeringsmaatschappijen om woningbouw in Groningen te realiseren; 2. welke voor- en nadelen er voor de gemeente, de corporaties en voor investeerders er zijn in het realiseren van vastgoed op hierboven beschreven wijze; 3. de uitkomsten (het akkoord) en het vervolg van het gesprek tussen de gemeente Groningen, (particuliere) investeerders en mogelijk de corporaties.	R&W		Afgehandeld	*motie*	Meerjaren-programma Structuurvisie Wonen 2013	v. der Schaaf
2013-27	6	PvdA, GL, D66, VVD, CDA, S&S, PvdD en CU	**Benutten leegstand gemeentelijk vastgoed**	1. het voortouw te nemen om middels een quick-scan de kansen die er zijn in kaart te brengen om leegstaand gemeentelijk vastgoed tijdelijk maat-schappelijk te laten renderen door de gebouwen tegen een schappelijke vergoeding beschikbaar te stellen, met name voor culturele en maatschappelijke instellingen en startende ondernemers; 2. de hiervoor genoemde doelgroepen bij de quick-scan te betrekken; 3. de quick-scan vóór 15 oktober 2013 aan de gemeenteraad te presenteren zodat de uitkomsten betrokken kunnen worden bij de begrotingsbehandeling.	R&W	Inventarisatie van leegstand vastgoed derden en onbenut vastgoed en braakliggende grond van gemeente in vorm van leegstandskaart vóór 15 okt.'13 (Cbrf.10-07-'13)	afgehandeld	*motie*	Voorjaarsbrief	v. der Schaaf
2013-40	6	VVD, PvdA, CDA	**Actiever stimuleren grondverkopen en huizenbouw**	1. te onderzoeken in hoeverre de methode van Almere toepasbaar is in de stad Groningen; 2. te onderzoeken in hoeverre de methode van het Hoogeveen Bouwpakket voordelen zou kunnen bieden voor de Stad Groningen.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	*Afgehandeld*	*motie*	Bouwoffensief Groningen	v. der Schaaf
2013-43	6	PvdA, D66, VVD, SP en CDA	**Campus Groningen**	Met een voorstel te komen het jongerenhuisvesting bouw plan 'Bouwjong' voortaan in de communicatie verder te laten gaan als 'Campus Groningen', een naam die aansluit op Healthy Aging Campus en Zernike Campus.	R&W	cbrf. 12 sept. 2013	*Afgehandeld*	*motie*		v. der Schaaf
2013-46a	9	D77 en PvdA	**Kamerkeurmerk**	waar noodzakelijk ondersteuning te verlenen aan de verdere totstandkoming van het kamerkeurmerk.	R&W	rv 21-11-13, meerjarenprogr. Structuurvisie Wonen	afgehandeld	*motie*	Motie Vreemd aan de Orde van de Dag	v. der Schaaf

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.4004764
Datum raadsvergadering	29-01-2014	Datum B&W besluit	10 december 2013
Raadscommissie	R&W	Portefeuillehouder	vd Schaaf
Datum raadscommissie	14-01-2014	Steller	Kees Muller
Bijlagen	3	Telefoon	3678320
		E-mail	kees.muller@ groningen.nl

Onderwerp

Herziene grondexploitaties Bessemoerstrook, Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-oost grijs/groen en Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de herziene grondexploitatie Bessemoerstrook vast te stellen;

II. de totale kosten voor de Bessemoerstrook te bepalen op € 3.116.000,-- en deze kosten te dekken uit:

-	Wijkvernieuwing Tuinwijk Paddepoel (3LM2015)	€ 190.000,--
-	Wijkvernieuwing Selwerd Paddepoel (3LM2016)	€ 102.000,--
-	Wijkvernieuwing Tuinwijk (3LE2310)	€ 167.000,--
-	Bessemoerpark (3LE2630)	€ 41.000,--
-	BLS Bessemoerstrook	€ 1.100.000,--
-	BDU fietspad	€ 70.000,--
-	bijdrage OCSW	€ 100.000,--
-	NLA Paddepoel (3LM3100)	€ 600.000,--
-	NLA Tuinwijk (3LM3120)	€ 100.000,--
-	ISV III – Bessemoerstrook 2011	€ 200.000,--
-	ISV III – Bessemoerstrook 2012	€ 150.000,--
-	Trebbe projectontwikkeling bv	€ 105.000,--
-	renteopbrengsten	€ 191.000,--

III. voor de Bessemoerstrook voor de jaren 2014 en 2015 een aanvullend krediet van € 1.430.000,-- ter beschikking te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 3.116.000,--;

IV. de herziene begroting van het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost grijs/groen vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.588.000,--;

V. de kosten te dekken uit:

a.	bijdrage Stadsbeheer	€ 106.000,--
b.	bijdrage uit "inbrengs en uitname"	€ 569.000,--
c.	ISV	€ 4.914.000,--

VI. voor het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost grijs/groen het totaal
beschikbaar uitvoeringskrediet voor de boekwaarde, de verplichtingen en de jaarschijven 2014 en 2015 van € 5.276.000,-- met € 1.976.000,-- te verlagen tot € 3.300.000,--;

VII. de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering vast te stellen en de totale kosten te bepalen op
€ 5.567.000,--;

VIII. de kosten te dekken met grondopbrengsten;

IX. voor het project Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering een vervolgkrediet beschikbaar te stellen van € 316.000,-- voor
de jaren 2014 en 2015. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee op
€ 5.211.000,--;

X. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlagen, op grond van de artikel 10, lid 2,
sub b van de Wet openbaarheid van bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet;

XI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

(Publieks-)samenvatting

In 2011 zijn de grondexploitaties Bessemoerstrook, Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-oost grijs/groen en Paddepoel Zuidoost inbreng en uitname vastgesteld. Door actuele ontwikkelingen en omdat het 2 jaren geleden is dat de vorige grexen zijn herzien, is het nodig de grondexploitaties te herzien.

Inleiding

In 2011 zijn de vorige grondexploitaties van de drie projecten vastgesteld door de raad. Wij vragen u de herziene grondexploitaties vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van de herziene grondexploitaties Bessemoerstrook, Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuidoost grijs/groen en Paddepoel Zuidoost inbreng en uitname.

Kader

De grondexploitaties van deze projecten worden elke twee jaar herzien. We vragen uw raad geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlagen in verband met de nog te realiseren
verkopen. Door de openbaarheid van alle cijfers wordt de marktwerking ondermijnd.

Argumenten/afwegingen

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Periodiek worden de omwonenden en alle belanghebbenden in het gebied bijgepraat en middels
informatiebrieven over de ontwikkelingen geïnformeerd.

Financiële consequenties

Bessemoerstrook.
Door allerlei kleine wijzigingen zijn de totale kosten verhoogd met € 291.000,--. Deze verhoging wordt gedekt door het saldo van extra inkomsten van derden, een iets lager BDU-subsidie en rente-inkomsten. Wij vragen uw raad om voor de realisering van het project een aanvullend uitvoeringskrediet van € 1.430.000,-- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee uit op € 3.116.000,--.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene grondexploitatie Bessemoerstrook 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Aanvullend uitvoeringskrediet Bessemoerstrook		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
8.3 Bestaande woningvoorraad	1.430	1.430	0
			0
Totalen begrotingswijziging	1.430	1.430	**0**

Paddepoel Zuidoost grijs/groen.
Door allerlei kleine wijzigingen worden de totale investeringskosten € 1.000,--lager geraamd dan in de vorige grex. De bijdragen blijven gelijk zodat er een positief exploitatie resultaat wordt verwacht van € 1.000,--. Er is een nieuwe afspraak gemaakt met uw raad om uitvoeringskredieten voor maximaal 2 jaren aan te vragen. Om te voldoen aan deze afspraak wordt het uitvoeringskrediet verlaagd met € 1.976.000,--. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee uit op
€ 3.300.000,--.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziene grondexploitatie Paddepoel Zuidoost grijs groen 2013			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	Aanvullend uitvoeringskrediet Paddepoel Zuidoost		
Tijdsplanning krediet	2014 - 2015		
Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
8.3 Bestaande woningvoorraad	-1.976	-1.976	0
			0
Totalen begrotingswijziging	-1.976	-1.976	**0**

Paddepoel Zuidoost inbreng en uitname.
De kosten, exclusief rente tijdens de exploitatieperiode, worden geraamd op € 4.916.000,-- en zijn daarmee ten opzichte van de begroting van 2011 met € 132.000,-- toegenomen. De renteverliezen tijdens de exploitatieperiode zijn geraamd op € 651.000,--. De kosten, inclusief rente tijdens de exploitatieperiode, worden geraamd op € 5.567.000,--. De bijdragen worden gevormd door de boekwaarden van de slotgecalculeerde complexen Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Vinkhuizen en bedragen - € 3.347.000,--. De opbrengsten uit grondverkoop (uitname) worden geraamd op € 8.914.000,--. Kosten, bijdragen en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het tot en met 2015 gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 316.000,--. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt hiermee uit op € 5.211.000,--. Het aanvullend krediet kan worden gedekt met opbrengsten uit grondverkoop.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Herziening grondexploitatie Paddepoel-Zuidoost Inbreng en uitname 2013

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	aanvullend uitvoeringskrediet Paddepoel Zuidoost (inbreng en uitname)
Tijdsplanning krediet	2014-2015

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten
Bestaande woningvoorraad	316.000	316.000
Totalen begrotingswijziging	**316.000**	**316.000**

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Exploitatiebegroting
Bessemoerstrook 2013
Complex 8003320

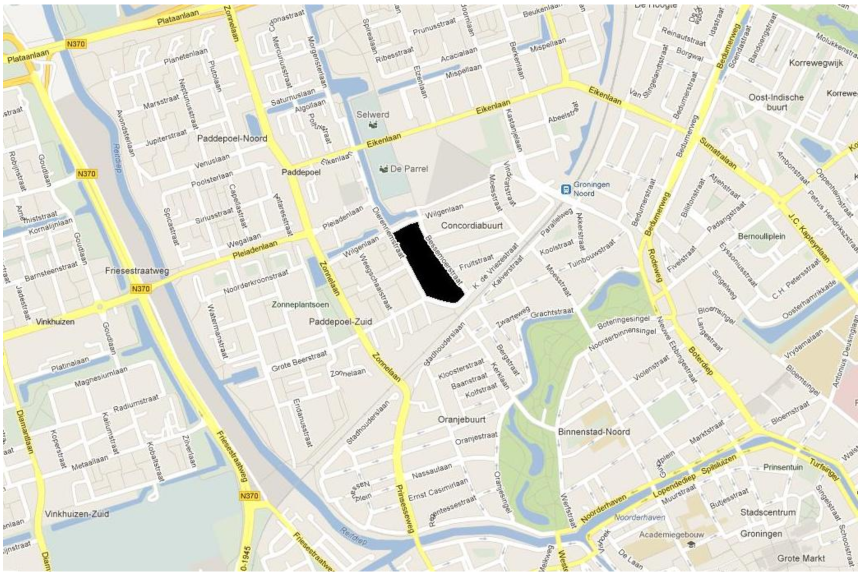
Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team Planeconomie

VERTROUWELIJK

RUIMTELIJKE ORDENING EN ECONOMISCHE ZAKEN

Exploitatiebegroting Bessemoerstrook

Complex 8003320



Afdeling: Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team: Planeconomie
Peildatum: oktober 2013
Status: definitief

Inhoudsopgave

Inleiding			3
1	Exploitatiegebied		5
	1.1	Exploitatiegebied	5
	1.2	Ruimtegebruik	5
	1.3	Programma	5
2	Financiële uitgangspunten		7
3	Kosten en opbrengsten		9
	3.1	Begrotingsresultaat (box 1 en 2)	9
	3.2	Kosten	10
	3.3	Bijdragen en opbrengsten	11
4	Verschillenanalyse		13
	4.1	Kosten	13
	4.2	Bijdragen	14
5	Kansen en risico's		15
	5.1	Kansen en risico's (box 3)	15
	5.2	Bandbreedteanalyse	15
6	Financiële samenvatting		17
	6.1	Resultaat en dekking	17
	6.2	Kansen en risico's	17
	6.3	Krediet	17

Bijlagen

1 Eigendomskaart
2 Exploitatiekaart
3 Grondexploitatiebegroting

Inleiding

De Bessemoerstrook ligt tussen de wijken Tuinwijk en Paddepoel. Het is de bedoeling dat de Bessemoerstrook wordt omgevormd naar een groene zone met een open karakter: Het Bessemoerpark.

Het bessemoerpark is het sluitstuk van de wijkvernieuwing tussen beiden wijken en maakt onderdeel uit van de woningbouwafspraken uit het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA). In het park zijn 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt het huidige wijkgebouw gesloopt en vervangen door een nieuw wijkgebouw. Op 25 maart 2009 heeft de gemeenteraad de groenstructuur in de Bessemoerstrook als basisgroenstructuur aangewezen. Op 25 mei 2011 is de exploitatiebegroting door de gemeenteraad vastgesteld, na een intensieve periode van planontwikkeling.

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het complex, sinds de vaststelling van de exploitatiebegroting. In deze herziening van de exploitatiebegroting brengen wij de volgende zaken onder de aandacht:

1. woningbouw;
2. vertraging grondoverdracht;
3. definitief ontwerp;
4. planontwikkeling.

1. Woningbouw
Op de plaats van het voormalig Alfa-college, heeft Trebbe Projecten samen met de woningbouwcorporatie de Huismeesters 32 grondgebonden woningen gerealiseerd in de sociale huur voor starters in de woningmarkt. De woningen hebben drie bouwlagen met een dakterras. Alle woningen zijn inmiddels verhuurd.

2. Vertraging grondoverdracht
Begin maart 2013 zijn op een deel van het voormalig Alfa-college terrein, direct naast de nieuw gebouwde woningen, enkele stukjes asbest en asbestverdacht materiaal gevonden. Het terrein is na een sanering door Trebbe Projecten overgedragen aan de gemeente Groningen. Door deze vervuiling heeft de overdracht van de grond meer tijd gekost dan aanvankelijk gepland, waardoor de aanleg van het park en de voorzieningen zijn vertraagd. Daarnaast is er een aanvullende sanering noodzakelijk rondom de aanleg van een zogenaamde “wadi”. De gemeente Groningen zal zorg dragen voor deze aanvullende sanering, waarvoor Trebbe Projecten een extra bijdrage van € 52.000 heeft verstrekt.

3. Definitief ontwerp
In overleg met de bewonersorganisatie van zowel Tuinwijk als Paddepoel Zuidoost is een definitief ontwerp gemaakt, waarin de wensen van alle partijen zoveel mogelijk zijn verwerkt. Door gebruik te maken van natuurlijke half verharding op de diverse paden en pleinen en het laten vervallen van een fietsverbinding van noord naar zuid, is er een besparing haalbaar van € 267.000. Voorgesteld wordt om deze besparing met € 157.000 in te zetten voor het afkoppelen van het regenwaterriool in zowel de Bessemoerstrook als in Paddepoel Zuidoost. Door de aanleg van een “wadi” te combineren met deze afkoppeling van het regenwaterriool kunnen extra kosten in vooral Paddepoel Zuidoost worden voorkomen.

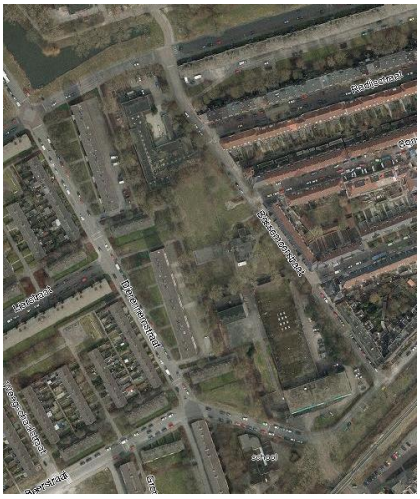
4. Planontwikkeling
Er wordt voorgesteld om de overige besparing in het ontwerp, een rentevoordeel en een bijdrage in de planvoorbereiding van Trebbe voor € 312.000 in te zetten om de hoge planontwikkelingskosten op te vangen en € 64.000 toe te voegen aan de voorbereiding en toezicht. Een zorgvuldige participatie met de buurt, in samenwerking met Trebbe en de Huismeesters, heeft deze extra kosten met zich mee gebracht. Door het lagere investeringsniveau van het project, is de verhouding met de

planontwikkelingskosten niet representatief te noemen. Het percentage is opgelopen van 22% naar 45% van de uitvoeringskosten.

De rapportage geeft in hoofdstuk 1 een beschrijving van het exploitatiegebied, het ruimtegebruik en het programma. Hoofdstuk 2 gaat in op de financiële uitgangspunten van de voorliggende exploitatiebegroting. Hoofdstuk 3 beschrijft de kosten en opbrengsten, waarna hoofdstuk 4 ingaat op de verschillen van de kosten en opbrengsten in vergelijking met de begroting van 2011. De kansen en risico's van de exploitatiebegroting worden vervolgens in hoofdstuk 5 behandeld. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een financiële samenvatting van de voorliggende hoofdstukken.

1. Grondgebruik

1.1 Exploitatiegebied
De Bessemoerstrook is het gebied tussen de Dierenriemstraat in de wijk Paddepoel en de Bessemoerstraat in de Tuinwijk. Aan de noordzijde wordt de Bessemoerstrook begrensd door de Wilgenlaan en aan de zuidzijde door de Dierenriemstraat en de spoorverbinding Groningen-Roodeschool /Delfzijl.



1.2 Ruimtegebruik
De bestaande situatie van de Bessemoerstrook wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies. Portieketageflats en bejaardenwoningen vormen de westkant. De oostzijde van het terrein wordt gevormd door het voormalige Alfa-college, de dependance van de W.A. van Lieflandschool (voorheen de Wilgenborg) en het daartussen gelegen buurtcentrum Tuinwijk. Tussen al deze functies ligt enig groen, met daarin opgenomen een aantal speelvoorzieningen.

In de stadsdeelvisie Noord West is aan de strook een park-betekenis toegekend. Vanuit de stadsrand is er een "groene vinger" die zou moeten lopen vanaf de spoorverbinding Groningen-Roodeschool /Delfzijl tot aan het buitengebied, Selwerderhof en de zone langs het van Starkenborghkanaal.

1.3 Programma
De doelstellingen van het gebied zijn een groenstructuur en een verbindingszone tussen de Tuinwijk en Paddepoel. Daarnaast is er met een bestemmingsplanwijziging een mogelijkheid gecreëerd voor 32 grondgebonden huur woningen, in de sociale sector. Bijlage 1 geeft een overzicht van de huidige eigendomssituatie. Grond en opstallen zijn nog in het bezit van woningbouwcorporatie Nijestee, Trebbe projectontwikkeling bv en de gemeente Groningen. Het totale oppervlak van het exploitatiegebied is circa 2,4 hectare. Tabel 1 geeft een overzicht van het toekomstige ruimtegebruik van de Bessemoerstrook.

Tabel 1: ruimtegebruik

	Begroting 2013		Begroting 2011	
	Opp./m2	%	Opp./m2	%
Woningbouw + parkeren	3.200	14	3.000	13
Buurtcentrum & voorzieningen	1.000	4	2.000	8
Verharding	3.300	14	4.000	17
Groen + water	16.000	68	14.500	62
Totaal	23.500	100	23.500	100

Een tweetal portiekflats van woningbouwcorporatie Nijestee zijn gesloopt en krijgen de beoogde groene inrichting. Een fysieke verbindingszone tussen de wijken Paddepoel en Tuinwijk wordt hiermee gerealiseerd. De verplaatsing van het wijkgebouw naar het midden van de Bessemoerstrook versterkt deze verbindende doelstelling. Door de voorziening van een voetbalveld in de openbare ruimte te realiseren, is er een kleine verschuiving in het ruimtegebruik. Ook het vervallen van de noord-zuid fietsverbinding draagt bij aan deze verandering van ruimtegebruik en laat het karakter van park beter tot zijn recht komen.

Aan de zuidkant van de Bessemoerstrook is het Alfa-college gesloopt en heeft Trebbe projectontwikkeling bv in samenwerking met woningbouwcorporatie De Huismeesters, 32 grondgebonden huurwoningen gerealiseerd. Bijlage 2 geeft een overzicht van het ruimtegebruik in de vorm van een exploitatiekaart.

2. Financiële uitgangspunten

De begroting is opgezet volgens de methode van de dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat de kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd, waarbij rekening wordt gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen en de factor rente. Voor de (resterende) exploitatieperiode zijn de uitgangspunten van tabel 2 gehanteerd. De diverse parameters worden kort toegelicht.

Tabel 2: parameters

	Begroting 2013	Begroting 2011
Looptijd	2015	2014
Rente	3,35%	3,75%
Kostenstijging	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	0%	0%
Planontwikkeling	45%	22%
Voorbereiding en toezicht	22%	17%
Onvoorzien	5,0%	5,0%
Prijspeildatum	1 januari 2013	1 januari 2011

Looptijd
De looptijd van de exploitatiebegroting is met 1 jaar toegenomen en eindigt op 31 december 2015. De wettelijke procedures voor het bestemmingsplan, inspraak- en stedenbouwkundigplan en de omgevingsvergunningen zijn in 2011 en 2012 afgerond. De bouw van de grondgebonden woningen is in 2012 gestart en is begin 2013 afgerond. Medio 2013 wordt gestart met de bouw van het buurtcentrum. Aansluitend kan in 2014 het bestaande buurtgebouw worden afgebroken en het park en voorzieningen worden gerealiseerd. De verwachting is dat medio 2015 het project is afgerond.

Rente
Het rentepercentage voor grondexploitaties is vastgesteld op 3,35%. Het percentage is gebaseerd op de Rente Omslag Percentage (ROP) welke jaarlijks wordt vastgesteld met de jaarrekening. Een mogelijke rente stijging vormt door een redelijke balans tussen inkomsten en uitgaven geen noemenswaardig risico.

Kostenstijging
Er moet uitgegaan worden van een kostenstijging van 3,0%, gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), de Grond-, Weg- en Waterbouwsector (GWW-sector) en Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). De verwachting is dat deze inflatiefactor nagenoeg gelijk zal blijven voor de komende jaren.

Opbrengstenstijging
Omdat er geen gemeentelijke verkopen plaats vinden binnen het gebied, heeft deze parameter geen invloed op het financiële resultaat van de exploitatiebegroting.

Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht
Voor de planontwikkeling en de voorbereiding & toezicht wordt een percentage van respectievelijk 45% en 22% gehanteerd over de bouwkosten. Deze bouwkosten bestaan uit de kosten van: bouw- en woonrijp maken (incl. groen en kunstwerken) en bodemonderzoek & sanering. Het percentage voor de planontwikkeling is 28% hoger dan de door het DB vastgestelde ‘Normering van Planontwikkelingskosten’ op 9 mei 2006. De voornaamste redenen zijn een moeizame invulling door Trebbe Projecten van het voormalig Alfa-college en een uitgebreide voorbereiding van het definitieve ontwerp van de Bessemoerstrook met inspraak door wijkteams en klankbordgroep.

Onvoorzien
De bouwkosten zijn begroot aan de hand van een aantal ramingen, waarbij het gebruikelijk is om een financiële buffer binnen het project in te bouwen. Eventuele civieltechnische aanpassingen en risico's kunnen hierdoor financieel worden opgevangen. Met de afronding van het project kan deze parameter op termijn op nul worden gesteld. Een percentage van 5% moet voldoende zijn voor deze onvoorziene aanpassingen en risico's.

Prijspeildatum
De prijspeildatum is de datum die gehanteerd is voor het doorrekenen van de diverse civieltechnische bouwkosten. De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden toegepast vanaf prijspeildatum.

3. Kosten en opbrengsten

3.1 Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

De resultaten worden gepresenteerd in een 3-tal boxen. Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 3: herziene grondexploitatie Bessemoerstrook. Box 1 zijn de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen (AGV). Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbesteding en opdrachtverstrekking moeten nog plaats vinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad met het stedenbouwkundigplan. De projectgroep heeft deze keuzes gemaakt in het planontwikkelingsproces die hierbij wordt voorgelegd. Daarmee is box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep van mening is dat deze aansluit bij het stedenbouwkundig plan. Indien er een (substantiële) wijziging optreedt wordt de exploitatie herzien. Het resultaat van box 1 en 2 is in tabel 3 op eindwaarde 31-12-2015 weergegeven.

Tabel 3: resultaten

Kosten	**Box 1**	**Box 2**	**Totaal**
Verwerving	6.000	4.000	10.000
Bodemonderzoek/-sanering	0	118.000	118.000
Bouw- en woonrijp maken	1.004.000	366.000	1.370.000
Planontwikkeling	544.000	123.000	667.000
Voorbereiding en toezicht	187.000	144.000	331.000
Renteverliezen (exploitatielasten) *	-130.000	-61.000	-191.000
Bijdrage aan overig	0	620.000	620.000
Totale kosten	1.611.000	1.314.000	2.925.000
Bijdragen			
Wijkvernieuwing TuinWijk Paddepoel (3LM2015)	190.000	0	190.000
Wijkvernieuwing Selwerd Paddepoel (3LM2016)	102.000	0	102.000
Wijkvernieuwing Tuinwijk (3LE2310)	167.000	0	167.000
Bessemoerpark (3LE2630)	41.000	0	41.000
BLS Bessemoerstrook	1.100.000	0	1.100.000
BDU fietspad	0	70.000	70.000
Bijdrage OCSW	0	100.000	100.000
NLA Paddepoel (3LM3100)	600.000	0	600.000
NLA Tuinwijk (3LM3120)	100.000	0	100.000
ISV III – Bessemoerstrook 2011	200.000	0	200.000
ISV III – Bessemoerstrook 2012	150.000	0	150.000
Trebbe projectontwikkeling bv	105.000	0	105.000
Totale opbrengsten en bijdragen	2.755.000	170.000	2.925.000
Exploitatieresultaat	1.144.000	-1.144.000	0

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2015, excl. BTW.

* De rentebate is geen onderdeel van de kredietaanvraag en wordt beschouwd als dekking.
De kredietaanvraag is daardoor: 2.925.000+191.000=3.116.000 euro.

3.2 Kosten

Verwerving
Voor de grondoverdracht van Trebbe Projecten is een bedrag gereserveerd voor bijkomende kosten.

Bodemonderzoek en -sanering
Voor diverse wettelijke onderzoeken en een aanvullende sanering rondom een aan te leggen "wadi" is een bedrag gereserveerd. De onderzoeken betreffen: archeologie, flora & fauna en milieuonderzoek.
De Bessemoerstrook ligt in een archeologische zone en is daardoor een interessant gebied.
Halverwege de 19e eeuw lag het aan de rand van een reeks moestuinen. De naam 'Tuinwijk' is vermoedelijk ontstaan uit deze periode.
Aan de zuidkant van de Bessemoerstrook zijn een aantal historisch verdachte plekken met bodemverontreiniging. Nader milieu onderzoek moet uitwijzen of er een sanering moet plaats vinden. Beide onderzoeken vormen een gering risico. Naast extra kosten is een vertraging van het project het grootste risico.

Bouw- en woonrijpmaken
Na overleg en inspraak met de buurt, is de definitieve inrichting van de Bessemoerstrook duidelijk.
De doelstelling van de Bessemoerstrook is de omvorming naar een groene zone met een open karakter.
De volgende onderdelen worden uitgevoerd om deze doelstelling te halen, nl.:

- Groene herinrichting van de 20 gesloopte appartementen van Nijestee aan de Dierenriemstraat,
- Sloop en centrale herbouw buurtcentrum,
- Herinrichting van de Dierenriemstraat, aan de zuidkant van de Bessemoerstrook,
- Opbreken bestaande voetpaden en aanleg verbindende voetpaden door de bessemoerstrook.

Naast deze onderdelen zijn er kosten opgenomen voor een groene inrichting, speelvoorzieningen en enig straatmeubilair. Ook een eventuele verplaatsing van voorzieningen bij het buurtcentrum behoort tot de mogelijkheden binnen de voorliggende exploitatiebegroting.

Planontwikkeling en Voorbereiding & Toezicht
De kosten in box 1 zijn vooral het gevolg van een moeizame invulling door Trebbe van het Alfa-college en een uitgebreide voorbereiding met inspraak door de wijkteams en klankbordgroep van de wijken Paddepoel en Tuinwijk. Voor de totale kosten van planontwikkeling en voorbereiding & toezicht wordt een percentage van respectievelijk 45% en 22% gehanteerd over de bouwkosten. Deze bouwkosten bestaan uit de kosten van: bouw- en woonrijp maken (incl. groen en kunstwerken) en bodemonderzoek & sanering. Het percentage voor de planontwikkeling is als gevolg van de eerder genoemde moeizame invulling, 28% hoger dan de vastgestelde 'Normering van Planontwikkelingskosten'.

Rente
Doordat de diverse dekkingsmiddelen tijdig zijn ingeboekt (zie resultaat box 1), is er een positieve balans in de rente ontstaan. Een rentebate heeft in de voorliggende begroting de kosten positief beïnvloed. De rentebate is geen onderdeel van de kredietaanvraag en wordt beschouwd als dekking.
De kredietaanvraag is daardoor: 2.925.000+191.000=3.116.000 euro.

Bijdrage aan overig
De kosten bestaan uit een bijdrage voor de verwerving en vervanging van het buurtcentrum Tuinwijk. Met OCSW is er afgesproken dat bij een herinrichting van een locatie het bestaande vastgoed wordt vervangen door nieuwe.

3.3 Bijdragen en opbrengsten

Stadsdeelbudget Noordwest – Wijkvernieuwing en Bessemoerparpark
Het budget bestaat uit een viertal dekkingsbronnen, te weten:

- Wijkvernieuwing TuinWijk Paddepoel € 190.000 (3LM2015)
- Wijkvernieuwing Selwerd Paddepoel € 102.000 (3LM2016)
- Wijkvernieuwing Tuinwijk € 167.000 (3LE2310)
- Bessemoerpark € 43.000 (3LE2630)

Een aanzienlijk deel van het ter beschikking gestelde budget van de afdeling Stadsdeelcoördinatie is gebruikt in de voorbereiding van het project. De overleggen met de wijkteams, klankbordgroep en projectontwikkelaar Trebbe hebben uiteindelijk tot het voorliggende resultaat geleid.

BLS Bessemoerstrook
Het Besluit Lokatie gebonden Subsidie (BLS) is een Rijkssubsidie. De subsidie heeft de gemeente ontvangen in de periode 2005-2009 voor de stimulering van de woningbouwproductie. In de eerste helft van 2009 heeft het college in het kader van de bankencrisis besloten om de subsidie voor een aantal maatregelen te reserveren. Een van de maatregelen is de ontwikkeling van de Bessemoerstrook, waar een bedrag van € 1.100.000 is gereserveerd.

BDU fietspad
In de infrastructurele ontsluiting en verbinding tussen de wijken Paddepoel en Tuinwijk is er de intentie om een voet- en fietsverbinding te realiseren aan de zuidzijde van de Bessemoerstrook, de Dierenriemstraat. Een BDU subsidie is in dat kader aangevraagd bij de provincie. BDU staat voor Brede Doeluitkering. Het is een Rijksbijdrage die op grond van gebiedsgerichte structuurkenmerken (bv: inwoneraantal, oppervlakte, bevolkingsdichtheid) wordt verstrekt aan- en beheerd door de provincie. Vanaf 2005 is het OV-budget en de GDU (gebundelde doeluitkering) bij elkaar gevoegd in de BDU. Daarmee is er een zogenaamde 'ontschotting' ontstaan. Geld voor de infrastructuur mag gebruikt worden voor de exploitatie en exploitatiegeld mag gebruikt worden voor infrastructurele projecten, als bijvoorbeeld een fietspad.

Bijdrage OCSW
De verwerving en vervanging van het buurtcentrum Tuinwijk is een kostbare aangelegenheid. Kostbaar voor het project, omdat met OCSW (de dienst Onderwijs, Cultuur, Sport en Wetenschap) is afgesproken dat bij een herinrichting van een locatie het bestaande vastgoed wordt vervangen door nieuwe. Toch ziet ook OCSW de wenselijkheid van deze ontwikkeling als voorwaarde voor de verbinding tussen de twee wijken. Men is dan ook bereid om, ondanks de afspraken, een bescheiden financiële bijdrage te leveren aan het project.

NLA gelden Paddepoel / Tuinwijk
In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) hebben de wijkteams van Paddepoel en Tuinwijk een bedrag gereserveerd voor de inrichting van het groene gebied tussen hun wijken.

ISV III – Bessemoerstrook 2011/2012
Om de leefbaarheid in de wijken te vergroten is er de intentie om Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) middelen fysiek in te zetten.
De ISV subsidie is een doeluitkering, waarbij subsidieregelingen van de Ministeries van VROM, OCW en LNV zijn gebundeld. De subsidie is speciaal ingesteld om de aantrekkelijkheid van de steden te vergroten. Deze moeten leefbaarder worden en hun positie versterken. Met het ISV-geld kan het stedelijke voorzieningenpakket worden uitgebreid en vernieuwd. Dit is primair een zaak van de gemeente samen met de lokale partijen. Het ISV-geld is bedoeld voor het nemen van fysieke maatregelen op de terreinen wonen, ruimte, milieu, fysieke stadseconomie en grootschalig groen.
Om alle wenselijke fysieke maatregelen te kunnen uitvoeren zijn de dekkingsmiddelen aangevuld met ISV-geld.

Trebbe projectontwikkeling bv
Het Alfa-college aan de Dierenriemstraat is aangekocht door Trebbe projecten bv. Trebbe heeft samen met woningbouwcorporatie De Huismeesters de locatie ontwikkeld en met een wijziging van het bestemmingsplan geschikt gemaakt voor woningbouw. Er zijn 32 grondgebonden woningen gerealiseerd in de sociale huur voor starters op de woningmarkt. De gemeente heeft in gesprek met Trebbe projecten bv een anterieure overeenkomst gesloten. Ondanks het sociale karakter van het programma heeft Trebbe een financiële bijdrage geleverd (€ 53.000) in de ontwikkeling van de openbare ruimte en het wijzigen van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft Trebbe projecten bv een bijdrage geleverd (€ 52.000) voor een aanvullende sanering rondom een aan te leggen “wadi” door de gemeente.

4. Verschillenanalyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillen tussen de herziene grondexploitatie 2013 en de grondexploitatie uit 2011. Tabel 4 geeft een overzicht van de verschillen in de kosten en dekking van het project tussen beide grondexploitaties. In de twee volgende paragrafen worden de verschillen per kosten- en opbrengstensoort nader verklaard.

Tabel 4: verschillenanalyse

Kosten	**Begroting 2013**	**Begroting 2011**	**Verschillen**
Verwerving	10.000	630.000	620.000
Bodemonderzoek/-sanering	118.000	93.000	-25.000
Bouw- en woonrijp maken	1.370.000	1.480.000	110.000
Planontwikkeling	667.000	355.000	-312.000
Voorbereiding en toezicht	331.000	267.000	-64.000
Renteverliezen (exploitatielasten) *	-191.000	25.000	216.000
Bijdrage aan overig	620.000	0	-620.000
Totale kosten	2.925.000	2.850.000	-75.000
Bijdragen			
Wijkvernieuwing Tuinwijk Paddepoel (3LM2015)	190.000	190.000	0
Wijkvernieuwing Selwerd Paddepoel (3LM2016)	102.000	102.000	0
Wijkvernieuwing Tuinwijk (3LE2310)	167.000	167.000	0
Bessemoerpark (3LE2630)	41.000	41.000	0
BLS Bessemoerstrook	1.100.000	1.100.000	0
BDU fietspad	70.000	100.000	30.000
Bijdrage OCSW	100.000	100.000	0
NLA Paddepoel (3LM3100)	600.000	600.000	0
NLA Tuinwijk (3LM3120)	100.000	100.000	0
ISV III – Bessemoerstrook 2011	200.000	200.000	0
ISV III – Bessemoerstrook 2012	150.000	150.000	0
Trebbe projectontwikkeling bv	105.000	0	-105.000
Totale opbrengsten en bijdragen	2.925.000	2.850.000	-75.000
Exploitatieresultaat	0	0	0

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2015, excl. BTW.
* De rentebate is geen onderdeel van de kredietaanvraag en wordt beschouwd als dekking.
De kredietaanvraag is daardoor: 2.925.000+191.000=3.116.000 euro.

4.1 Kosten

De totaal verwachte kosten zijn met € 75.000 naar boven bijgesteld van € 2.850.000 in 2011 naar € 2.925.000 in 2013. De samenstelling en de oorzaken van de belangrijkste wijziging van de kosten zijn als volgt:

- De kosten van verwerving zijn met € 620.000 naar beneden bijgesteld. De kosten bestonden uit een bijdrage voor de verwerving en vervanging van het buurtcentrum Tuinwijk. Met OCSW is er afgesproken dat bij een herinrichting van een locatie het bestaande vastgoed

wordt vervangen door nieuw. Omdat het een bijdrage betreft, zijn de kosten overgeheveld naar de kostensoort: bijdrage aan overig.

- De kosten voor bodemonderzoek/-sanering zijn met € 25.000 naar boven bijgesteld. De hogere kosten zijn het gevolg van een aanvullende sanering rondom een aan te leggen "wadi". Daarnaast heeft er een saldering van extra kosten plaats gevonden, omdat een aantal onderzoeken zijn uitgevoerd onder de kostensoort planontwikkeling. Voor de extra kosten van de sanering is overigens een aanvullende bijdrage ontvangen van Trebbe projectontwikkeling.
- De kosten voor het bouwrijp- en woonrijpmaken zijn met € 110.000 naar beneden bijgesteld. De lagere kosten zijn het gevolg van een aantal planaanpassingen. In overleg met de bewonersorganisatie van zowel Tuinwijk als Paddepoel Zuidoost is een definitief ontwerp gemaakt, waarin de wensen van alle partijen zoveel mogelijk zijn verwerkt. Door gebruik te maken van natuurlijke half verharding op de diverse paden en pleinen en het laten vervallen van een fietsverbinding van noord naar zuid, is er een besparing haalbaar van € 267.000. Deze besparing wordt voor € 157.000 ingezet voor het afkoppelen van het regenwaterriool in zowel de Bessemoerstrook als in Paddepoel Zuidoost. Door de aanleg van een "wadi" te combineren met deze afkoppeling van het regenwaterriool kunnen extra kosten in vooral Paddepoel Zuidoost worden voorkomen.
- De kosten van planontwikkeling zijn met € 312.000 naar boven bijgesteld. De verhoging van de kosten zijn, evenals de voorgaande wijzigingen, het gevolg van de langere looptijd van het project. Deze langere looptijd is het gevolg van een zorgvuldige participatie met de buurt, in samenwerking met Trebbe en de Huismeesters. Door het lagere investeringsniveau van het project, is de verhouding met de planontwikkelingskosten niet representatief te noemen. Met de verhoging van de kosten is het percentage opgelopen van 22% naar 45% van de uitvoeringskosten.
- De kosten van voorbereiding & toezicht zijn met € 64.000 naar boven bijgesteld. De verhoging van de kosten zijn, evenals de voorgaande wijzigingen, het gevolg van de langere looptijd van het project. Daarnaast moeten er een aantal kosten worden overgeboekt van planontwikkeling, welke zijn gemaakt in het kader van een aantal onderzoeken. Met de verhoging van de kosten is het percentage opgelopen van 17% naar 22% van de uitvoeringskosten.
- De kosten voor renteverliezen zijn met € 216.000 naar beneden bijgesteld. De verlaging van de rente is vooral het gevolg van de ingeboekte dekkingsmiddelen. De hoogte van de renteopbrengst is getemperd door een verlaging van de gehanteerde ROP rente van 3,75% naar 3,35%. De rentebate is geen onderdeel van de kredietaanvraag en wordt beschouwd als dekking. De kredietaanvraag is daardoor: 2.925.000+191.000=3.116.000 euro.
- De kosten voor de bijdrage aan overige is met € 620.000 naar boven bijgesteld. De kosten bestonden uit een bijdrage voor de verwerving en vervanging van het buurtcentrum Tuinwijk. Met OCSW is er afgesproken dat bij een herinrichting van een locatie het bestaande vastgoed wordt vervangen door nieuw. Omdat het geen verwerving betreft, zijn de kosten overgeheveld naar de kostensoort: bijdrage aan overig.

4.2 Bijdragen

De totaal verwachte opbrengsten, inclusief subsidies en bijdragen, zijn met € 75.000 naar boven bijgesteld van € 2.850.000 in 2011 naar € 2.925.000 in 2013. De samenstelling en de oorzaken van de belangrijkste wijziging van de opbrengsten zijn als volgt:

- De bijdrage van BDU fietspad is met € 30.000 naar beneden bijgesteld. Door het vervallen van het fietspad van Noord naar Zuid, is het aannemelijk dat de aanvraag in het kader van de BDU naar beneden wordt bijgesteld.
- De bijdrage van Trebbe projectontwikkeling is met € 105.000 naar boven bijgesteld. De oorzaak van de toename zijn een bijdrage (€ 53.000) in diverse onderzoeken die hebben plaats gevonden en een bijdrage (€ 52.000) voor een aanvullende sanering rondom een aan te leggen "wadi".

5. Kansen en risico's

Binnen de exploitatie is het benoemen van de kansen en risico's en de bijbehorende bandbreedte belangrijk om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven. De bandbreedteanalyse geeft inzicht in de financiële gevolgen hierbij.

5.1 Kansen en risico's (box 3)

De volgende kansen en risico's zijn te benoemen:
1. Aanbestedingsvoordeel (-10%);
2. Saneringskosten hoger;
3. BDU-fietspad gelden vervallen;
4. OCSW bijdrage vervalt.

1. Aanbestedingsvoordeel (-10%).
Nu het economisch minder gaat is de vraag om werk vrij groot. Civiele ondernemers zijn geneigd om laag in te schrijven op werk. Continuïteit (personeel behoud) is belangrijker dan een goed rendement. Bij een economische recessie is de kans groot dat er een voordeel behaald kan worden bij een aanbesteding.
Toch bestaat er ook een risico bij een economische recessie. Civiele ondernemers kunnen failliet gaan tijdens een lang aanhoudende recessie. Het gevolg is dat het werk opnieuw moet worden aanbesteed, waardoor extra kosten eerder regel dan uitzondering zijn. Dit risico wordt overigens altijd beperkt door een bankgarantie te vragen van een ondernemer, voordat het werk wordt gegund.

2. Saneringskosten hoger.
Aan de zuidkant van de Bessemoerstrook zijn een aantal historisch verdachte plekken met bodemverontreiniging. Aanvullend milieu onderzoek moet uitwijzen of er een sanering moet plaats vinden. Mocht dit het geval zijn, dan zijn er beperkte financiële middelen voor gereserveerd. Het is erg lastig om op voorhand exact te bepalen wat er aan grond gesaneerd moet worden. Het risico bestaat uit de beperkte financiële middelen en een mogelijke vertraging van het project. Voor de waardering van het risico wordt uitgegaan van twee keer de gereserveerde middelen.

3. BDU-fietspad gelden vervallen.
Na de uitvoering van het definitieve inrichtingsplan, kan aansluitend de Brede Doeluitkering Fietspad (BDU-fietspad) worden afgerekend met de provincie. Het risico is groot dat er een gunstige aanbesteding plaats vind, waardoor de uitvoeringskosten lager worden en er een lager bedrag kan worden afgerekend met de provincie.

4. OCSW bijdrage vervalt.
Het definitieve ontwerp van het wijkgebouw valt financieel hoger uit dan verwacht, waardoor OCSW moet bezuinigen. Er bestaat daarom een gering risico waardoor OCSW kan besluiten om de financiële bijdrage te laten vervallen.

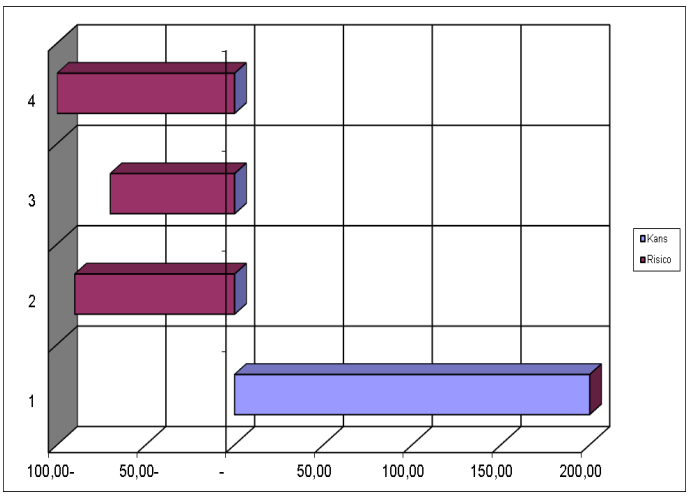
5.2 Bandbreedteanalyse

De kansen en risico's zijn uitgedrukt als effect op het huidige positieve eindresultaat van € 0,= op eindwaarde 31-12-2015. In tabel 5 zijn de effecten op het saldo op eindwaarde weergegeven.

Tabel 5: Box 3

Omschrijving	Kans (+)	Risico (-)
1. Aanbestedingsvoordeel (-10%)	200.000	-
2. Saneringskosten hoger	-	90.000-
3. BDU gelden vervallen	-	70.000-
4. OCSW bijdrage vervalt	-	100.000-
Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2015	200.000	260.000-

Tabel 5 laat zien dat de bandbreedte ligt tussen + € 200.000,= en - € 260.000,= ten opzichte van het huidige budget neutraal saldo van € 0. Indien deze kansen en risico's optreden melden wij dit conform de afspraken aan de raad.



In figuur 1 zijn de effecten van deze bedragen als eindwaarde-effect op het budget neutraal saldo van €0,= grafisch gepresenteerd.

Figuur 1: Bandbreedteanalyse

6. Financiële samenvatting

6.1 Resultaat & dekking

De onderliggende grondexploitatie Bessemoerstrook in bijlage 3 geeft een uitgebreid overzicht van de financiële zaken van het project.
Bijlage 2 geeft door middel van de exploitatiekaart een visuele invulling van het plangebied.
In deze notitie is in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Bessemoerstrook,
worden geraamd op € 3.116.000,= op eindwaarde 31-12-2015.

De bijdragen (inclusief rentebate) worden geraamd op € 3.116.000,= eindwaarde 31-12-2015.

Het verwachte positieve resultaat bedraagt € 0,= op eindwaarde 31-12-2015.

6.2 Kansen en Risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van de volgende kansen en risico's. Voor de toelichting zie paragraaf 5.1.

Kansen:
Aanbestedingsvoordeel.

Risico's:
Saneringskosten hoger;
BDU-fietspad gelden vervallen;
OCSW bijdrage vervalt.

6.3 Kredietaanvraag

In onderstaande raadsbesluiten is een krediet ter beschikking gesteld van:

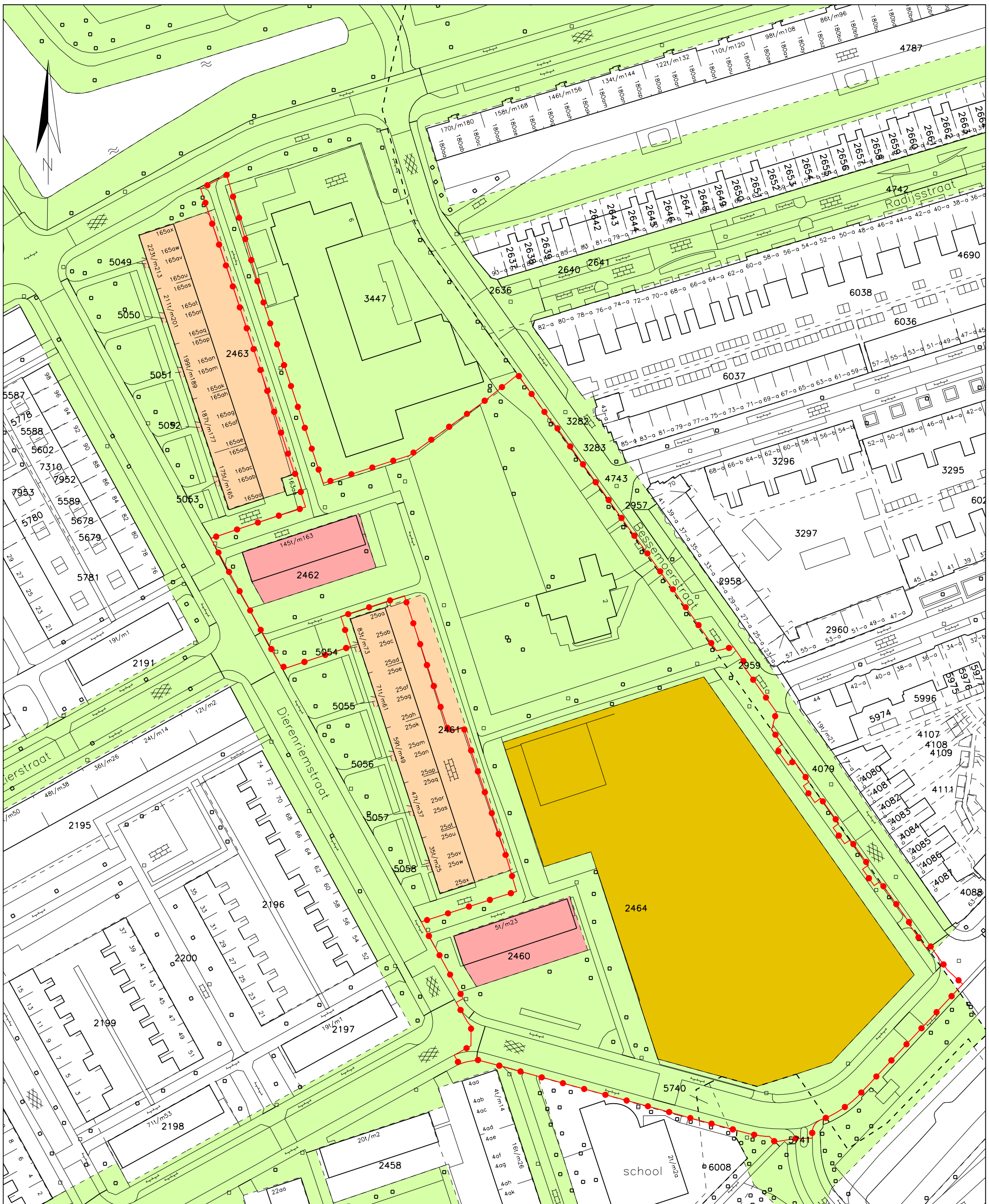
	€
Raadsbesluit 25 mei 2011, nr. 6d, krediet	1.686.000
Totale toegestane kosten van het plan	1.686.000

Voor de realisering van het project wordt een aanvullend en geknipt uitvoeringskrediet aangevraagd van € 1.430.000,= incl. kostenstijging. Dit is de benodigde investering, inclusief boekwaarde en aangegane verplichtingen tot en met 2015. Het totale krediet komt daarmee op € 3.116.000,=. Wij stellen voor het krediet te dekken uit de bijdragen en opbrengsten behaald uit de grondexploitatie Bessemoerstrook.

Bijlage 1

Eigendomskaart

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex Bessemoer



Gemeente Groningen	ca	13968 m2
Nijestee	ca	1242 m2
Nijestee / particulier (appartementen)		250 m2
Trebbe Projecten BV	ca	8295 m2

1e – aan de gegevens betreffende de infrastructuur c.a. aangegeven bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.

2e – de kadastrale uitmeting is bepalend voor hetgeen in eigendom / erfpacht wordt overgedragen.

Gemeente Groningen
DIENST RO/EZ
Beleid en Ontwerp
VTH & Geo-Informatie
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen
tel 050 - 3679111
stad.

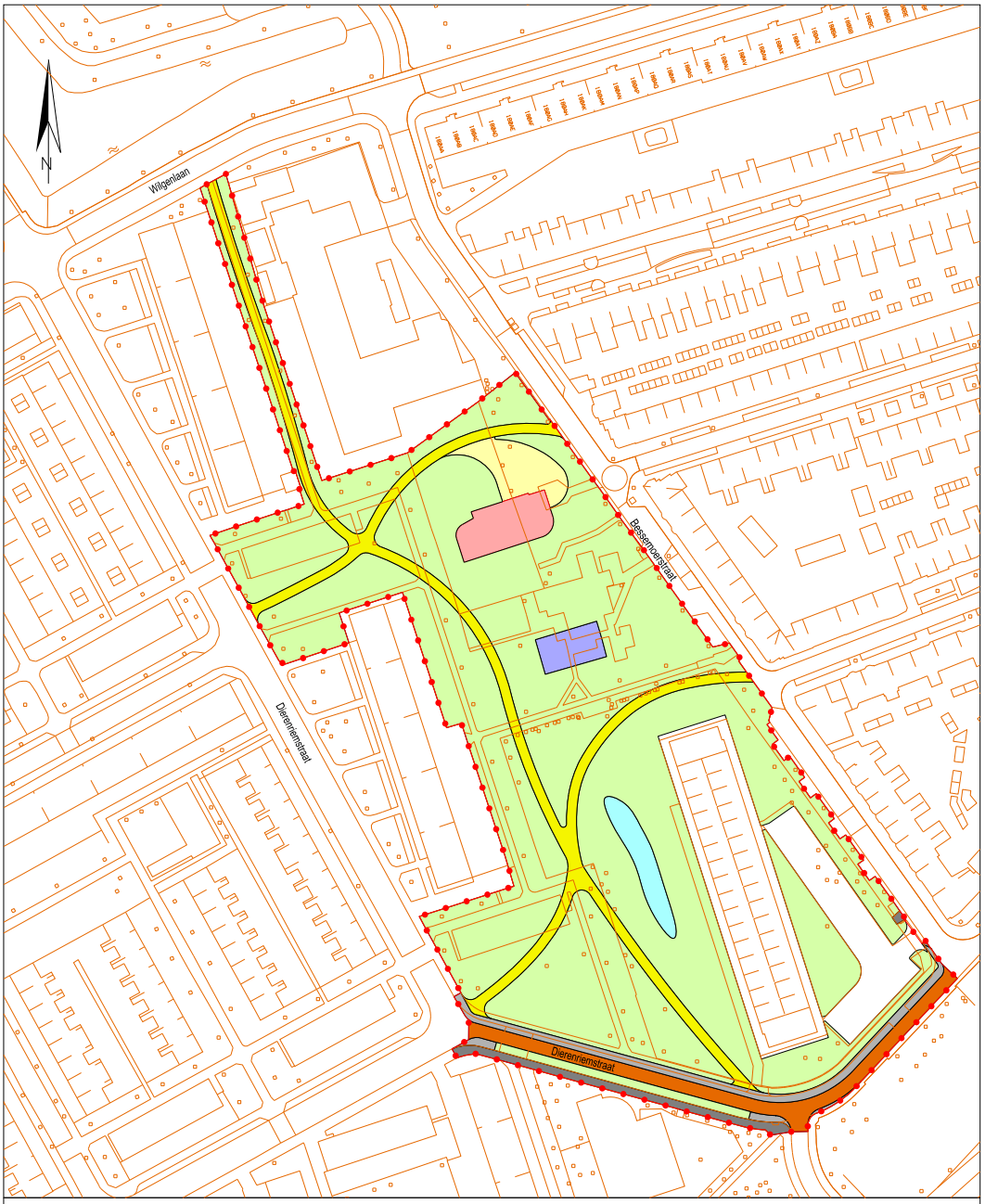
Eigendomssituatie Bessemoerstrook
(23755 m2)
schaal 1 : 1500

naam : HvdP
datum : 18–03–2013
tek. nr.: eigendomssituatie.dgn

Bijlage 2

Exploitatiekaart

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex Bessemoer



verharding nieuw	ca	500 m2	multifunctioneel gebouw	ca	385 m2
verharding nieuw	ca	1785 m2	voetbalkooi	ca	215 m2
verharding bestaand	ca	265 m2	water	ca	285 m2
fietsstraat	ca	700 m2	groen	ca	16060 m2
plein	ca	385 m2	woningbouw + parkeren	ca	3175 m2

Gemeente Groningen
DIENST RO/EZ
Beleid en Ontwerp
VTH & Geo-Informatie
Gedempte Zuiderdiep 98
9711 HL Groningen
tel 050 - 3679111
stad.

Exploitatie Bessemoerstrook
(23755 m2)
schaal 1 : 1500

naam : HvdP
datum : 18-03-2013
tek. nr.: exploitatie.dgn

Bijlage 3

Grondexploitatiebegroting

Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Afdeling Vastgoedontwikkeling, vakgroep Planeconomie

Naam van project: Bessemoerstrook
PBS-Code: 8003320
Deelgebied: n.v.t.
Deelgebied: Fase #

Datum 09-okt-13
Directory G:\VGO\LEODEK1R\8.500050 Bessemoerstrook\02. Exploitatieberekeningen en toelichting\Exploitatie 2013
Bestandsnaam Exploitatie Bessemoerstrook Concept 16-04-2013
Standaard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
boek	**VERWERVING**	reeds verworven, in boekwaarde				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
B1	Aankoop en vervangen buurthuis	post	600.000	1		2014	2014				-	-	-	0
B1	Reservering kosten grondruil	post			10.000	2013	2013	6.000			4.000	-	-	10.000
B1	onvoorzien	%	5,0%	0		2014	2014				-	-	-	0
	totaal verwerving				10.000			6.000	0	0	4.000	0	0	10.000
														0
boek	**BODEMONDERZOEK/SANERING-**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
boek	Archeologisch vooronderzoek	m2	36.000	0,25		n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	0
boek	Flora en Fauna onderzoek	m2	36.000	0,25		n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	0
A1	Milieukundig bodem- en wortelonderzoek	m2	20.580	0,50	10.290	2013	2014				5.145	5.145	-	10.290
A1	Bodemsanering - Stelpost	post	50.000	1	50.000	2013	2014				25.000	25.000	-	50.000
A1	Extra sanering terrein Trebbe (zie bijdrage)	post	52.000	1	52.000	2013	2014				26.000	26.000	-	52.000
A1	Bomenwacht	post	10.000	1 ,		2013	2015				-	-	-	0
A1	onvoorzien	%	5%	112.290	3.615	2013	2014				1.807	1.807	-	3.615
	totaal bodemsanering en archeologie				115.905			0	0	0	57.952	57.952	0	115.905
														0
boek	**WOONRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
F1	Voorzieningen kabels en leidingen, alles blijft liggen				50.000	2014	2014				-	50.000	-	50.000
F1	Reservering aanvullende inrichting buurthuis eo				25.000	2014	2014				-	25.000	-	25.000
F1	800332010001 JPV: Sloop buurthuis	st	1	30.000	30.000	2014	2014			25.000	-	5.000	-	30.000
F1											-	-	-	0
F1	**Grote Beerstraat verwijderen en aanleg fietspad**										-	-	-	0
F1	Totaal					2013	2014				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Fiets(voetpad) noord-zuid verbinding**										-	-	-	0
F1	Totaal					2013	2014				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Voetpaden - bestaand opknappen**										-	-	-	0
F1	Totaal					2013	2014				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Voetpaden - Oost-West**										-	-	-	0
F1	Totaal					2013	2014				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Groen en meubilair**										-	-	-	0
F1	Totaal					2014	2015				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Buurthuis + voorzieningen**										-	-	-	0
F1	Totaal					2014	2015				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	**Woonomgeving**										-	-	-	0
F1	Totaal					2013	2014				-	-	-	0
F1											-	-	-	0
F1	Opschonen terrein (excl sloop opstallen)	m2	20.580	5,00	102.900						-	-	-	0
F1	Ramingen IGG 16-04-2013:										-	-	-	0
F1	Bessemoerpark fase 1				345.000						-	-	-	0
F1	Bessemoerpark fase 2 (rest)				585.000						-	-	-	0
F1	Totaal				1.032.900						-	-	-	0
boek	800332060001 IGG: wrm fase 1+2				979.000			15.000		964.000	-	-	-	979.000
F1	Rest				53.900	2014	2014				-	53.900	-	53.900
F1											-	-	-	0
F1	Rioolafwatering (incl. watercompensatie en afkoppeling P'Poel ZO)				157.000	2014	2014				-	157.000	-	157.000
F1						2012	2013				-	-	-	0
F1	onvoorzien	%	5%	1.294.900	63.745	2014	2015				-	31.873	31.873	63.745
	totaal woonrijpmaken				1.358.645			15.000	0	989.000	0	322.773	31.873	1.358.645

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex Bessemoer

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
boek	**PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**					n.v.t.	n.v.t.		0	0				0
K2	PRO	%	1.474.550	9,78%	144.164	2014	2015	163.000			-	9.418-	9.418-	144.164
K2	VGO + FIA	%	1.474.550	11,61%	171.219	2014	2015	94.000		16.000	-	30.609	30.609	171.219
K2	RP	%	1.474.550	9,78%	144.164	2014	2015	102.000		2.000	-	20.082	20.082	144.164
K2	V&V	%	1.474.550	3,67%	54.045	2014	2015	3.000		4.000	-	23.523	23.523	54.045
K2	JZ	%	1.474.550	1,22%	18.037	2014	2015	20.000		1.000	-	1.482-	1.482-	18.037
K2	GEO	%	1.474.550	2,45%	36.073	2014	2015	0			-	18.037	18.037	36.073
K2	IGG (géén v+t)	%	1.474.550	2,45%	36.073	2014	2015	139.000			-	51.463-	51.463-	36.073
K2	MD - budget naar IGG en PRO	%	1.474.550	1,83%	27.055	2014	2015	0			-	13.528	13.528	27.055
K2	COM - budget naar PRO	%	1.474.550	1,22%	18.037	2014	2015	0			-	9.018	9.018	18.037
K2											-	-	-	0
K2	Extra reservering projectoverdracht				13.000	2014	2015				-	6.500	6.500	13.000
	totaal planontwikkelingskosten		2.994.399	**44,0%**	661.867			521.000	0	23.000	0	58.933	58.933	661.867
boek	**VOORBEREIDING EN TOEZICHT**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
K3	V&T kosten	%	1.474.550	**22,0%**	324.401	2014	2015	41.000		146.000	-	68.700	68.700	324.401
K3	-	-	-	-		2014	2015				-	-	-	0
	totaal voorbereiding en toezicht		1.474.550	**22,0%**	324.401			41.000	0	146.000	0	68.700	68.700	324.401
boek	**MAKELAARSKOSTEN**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
K3	- verkoop-, promotie- en aquisitiekosten	%	0	0,00%	0	2013	2015				-	-	-	0
K3	-	-	-	-	0	2013	2015				-	-	-	0
	totaal makelaarskosten		0	**0,00%**	0			0	0	0	0	0	0	0
														0
boek	**BIJDRAGE AAN FONDSEN**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
O2	- bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen				0	2013	2015				-	-	-	0
O3					0	2013	2015				-	-	-	0
	totaal bijdrage aan fondsen				0			0	0	0	0	0	0	0
boek	**BIJDRAGE AAN OVERIGE**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0				0
P2	Bijdrage aan OCSW tbv aankoop en vervanging buurthuis				600.000	2013	2013				600.000	-	-	600.000
P2					0	2013	2013				-	-	-	0
P2	onvoorzien - reservering kosten grondruil	%	5%	600.000	20.000	2013	2013				20.000	-	-	20.000
	totaal bijdrage aan fondsen				620.000			0	0	0	620.000	0	0	620.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				**3.090.817**			**583.000**	**0**	**1.158.000**	**681.952**	**508.359**	**139.506**	**3.090.817**

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2013	2015	0	0	0	57.952	57.952	0	115.905
B1	VERWERVING	2013	2014	6.000	0	0	4.000	0	0	10.000
C1	SLOOPWERKEN	2012	2012	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2010	2013	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	2012	2015	15.000	0	989.000	0	322.773	31.873	1.358.645
G1	GROENVOORZIENINGEN	2015	2015	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2014	2014	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2013	2015	521.000	0	23.000	0	58.933	58.933	661.867
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2014	2015	41.000	0	146.000	0	68.700	68.700	324.401
K1	MAKELAARSKOSTEN	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2013	2013	0	0	0	620.000	0	0	620.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	**t/m**	**2015**	**583.000**	**0**	**1.158.000**	**681.952**	**508.359**	**159.506**	**3.090.817**
	percentage kostenstijging 3,0%									
	kostenstijgingsfactor			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0609	
	KOSTENSTIJGING			0	0	0	0	15.251	9.714	24.965

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE (basis voor de kredietaanvraag)

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2013	2015	0	0	0	58.000	59.700	0	118.000
B1	VERWERVING niet kostenstijging [wel=1, niet= 0]: 0	2013	2014	6.000	0	0	4.000	0	0	10.000
C1	SLOOPWERKEN	2012	2012	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2010	2013	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	2012	2015	15.000	0	989.000	0	332.500	33.800	1.370.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	2015	2015	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2014	2014	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2013	2015	521.000	0	23.000	0	60.700	62.500	667.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2014	2015	41.000	0	146.000	0	70.800	72.900	331.000
K1	MAKELAARSKOSTEN	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2013	2013	0	0	0	620.000	0	0	620.000
	Totale kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw			583.000	0	1.158.000	682.000	523.700	169.200	3.116.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE			-130.000	0	0	-46.500	-11.100	-3.200	-191.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE OVER DE BTW			0	0	0	0	0	0	0
A.	**Totale kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw**	**t/m**	**2015**	**453.000**	**0**	**1.158.000**	**636.000**	**513.000**	**166.000**	**2.925.000**

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving				aanvang	einde	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
	Nb. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!												
	Gemeentelijke bijdragen												0
121	Wijkvernieuwing TuinWijk Paddepoel (3LM2015)		190.000							-	-	-	0
121	Wijkvernieuwing Selwerd Paddepoel (3LM2016)		102.000							-	-	-	0
122	Wijkvernieuwing Tuinwijk (3LE2310)		167.000							-	-	-	0
123	Bessemoerpark (3LE2630)		41.000							-	-	-	0
boek	Totaal Stadsdeelbudget Noordwest			500.000	2013	2014	500.000			-	-	-	500.000
boek	Versnellingsimpuls - College/Raadsvoorstel d.d. …….	BLS		1.100.000	2013	2015	1.100.000			-	-	-	1.100.000
126	Bijdrage BDU fietspad			70.000	2014	2014				-	70.000	-	70.000
126	Bijdrage OCSW			100.000	2014	2014				-	100.000	-	100.000
boek	ISV III - Bessemoerstrook 2011/2012			350.000	2014	2014	350.000			-	-	-	350.000
	Subsidies												0
boek	NLA gelden Paddepoel (3LM3100)			600.000	2013	2014	600.000			-	-	-	600.000
boek	NLA gelden Tuinwijk (3LM3120)			100.000	2013	2014	100.000			-	-	-	100.000
129	Stimuleringsregeling woningbouw (WWI), 40+wijken en ISV gelden				2013	2013				-	-	-	0
	Bijdragen derden												0
boek	Corporaties - Bijdrage Trebbe				2013	2013	53.000			-	-	-	53.000
boek	Corporaties - Bijdrage Trebbe ivm sanering				2013	2013	52.000			-	-	-	52.000
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)												0
	- vrijval exploitatie-resultaat per 01-07	0								0	0	0	0
B.	**Totale bijdragen**						**2.755.000**	**0**	**0**	**0**	**170.000**	**0**	**2.925.000**

-1.000

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschrijving				aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	Totaal
	Opbrengsten:												
10	**Grondverkoop woningbouw**				2014	2015	0	0	0				0
10.1	- sociale huur (woningwet)			0	2014	2015				-	-	-	0
10.2	- premiekoop			0	2014	2015				-	-	-	0
10.2	- vrije sector			0	2014	2015				-	-	-	0
10.2	- niet nader gespecificeerd	m2		0	2014	2015				-	-	-	0
	totaal Grondverkoop woningbouw			**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
11	**Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen**				2015	2015	0	0	0	-	-	-	0
11.1	- zichtlocaties/IBG	m2	0	0	2015	2015				-	-	-	0
11.1	- bedrijven	bvo		0	2015	2015				-	-	-	0
11.2	- kantoren	bvo		0	2015	2015				-	-	-	0
11.3	- winkels / horeca	bvo		0	2015	2015				-	-	-	0
11.4	- bijzondere bebouwing (gevangenis)	m2	0	0	2015	2015				-	-	-	0
11.4	- interne levering, onbelast	m2	0	0	2015	2015				-	-	-	0
	totaal Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen			**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Verkooprente												0
	Reserveringsvergoeding						0			-	-	-	0
	Overboeking naar andere kavels									-	-	-	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond									-	-	-	0
kan erui:	**Doorgeschoven BTW**	m2	0	0						-	-	-	0
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging			**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	percentage opbrengstenstijging	2,0%	op jaarbasis										
	opbrengstenstijgingsfactor									1,0000	1,0000	1,0200	
	OPBRENGSTENSTIJGING									0	0	0	0
C.	**Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging**						**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Totaal BELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging						0	0	0	0	0	0	0
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging						0	0	0	0	0	0	0

SALDO A - B - C	**-2.302.000**	**0**	**1.158.000**	**636.000**	**343.000**	**166.000**	**0**
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis				-2.302.000	-508.000	-165.000	1.000
			controle	-2.302.000	-508.500	-165.900	0

Negatief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2015), afgerond	**-1.000**
Negatief exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2013, afgerond	**-1.000**

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Comple: **8003320**

code	Omschrijving	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen 2013	2014	2015	Totaal
A.	**KOSTEN:**							
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	0	0	0	58.000	59.700	0	118.000
B1	VERWERVING	6.000	0	0	4.000	0	0	10.000
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	0	0	0	0	0	0	0
F1	WOONRIJPMAKEN	15.000	0	989.000	0	332.500	33.800	1.370.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	521.000	0	23.000	0	60.700	62.500	667.000
K1	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	41.000	0	146.000	0	70.800	72.900	331.000
K1	MAKELAARSKOSTEN	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	0	0	0	620.000	0	0	620.000
	RENTE	-130.000	0	0	-46.500	- 11.100	-3.200	- 191.000
Totaal A		453.000	0	1.158.000	635.500	512.600	166.000	2.925.000
B.	**BIJDRAGEN**							
	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	1.950.000	0	0	0	170.000	0	2.820.000
	Bijdragen derden	805.000	0	0	0	0	0	105.000
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)				0	0	0	0
Totaal B		2.755.000	0	0	0	170.000	0	2.925.000
C.	**OPBRENGSTEN**							
	Grondverkoop woningbouw	0	0	0	0	0	0	0
	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoopprente	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-tuingrond	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		-2.302.000	0	1.158.000	635.500	342.600	166.000	0

Negatief exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2015), afgerond	**-1.000**
Negatief exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2013, afgerond	**-1.000**

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatierente **3,4% op jaarbasis**

					nog te besteden of te ontvangen			
		boekwaarde	**boekingen '13**	**agv**	**2013**	**2014**	**2015**	**Totaal**
Boekwaarde op 1 januari	(a)	0			-2.302.000	-508.500	-165.900	0
A. Totale kosten		583.000	0	1.158.000	682.000	523.700	169.200	3.116.000
B. Totale bijdragen		2.755.000	0	0	0	170.000	0	2.925.000
C. Totale opbrengsten		0	0	0	0	0	0	0
Saldo tussen kosten en opbrengsten	(b)	-2.172.000	0	1.158.000	682.000	353.700	169.200	191.000
rente volgens renteberekening	(c)	-130.000	0		-46.500	-11.100	-3.200	-190.800
Boekwaarde op 31 december	(a)+(b)+(c)	-2.302.000			-508.500	-165.900	100	

RENTEBEREKENING

	rente in boekwaarde	**31-12-13**	**31-12-14**	**31-12-15**	**Totaal**
Rente op 31 december:					
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	-130.000	-77.100	-17.000	-6.000	-230.000
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)		30.600	5.900	2.800	39.000
					0
renteverlies/rentewinst op 31 december		-46.500	-11.100	-3.200	-191.000

rente tijdens de exploitatie-periode **-191.000**

Nb.: In de berekening van de rente over het saldo van kosten en opbrengsten van 2013 wordt ook het saldo van de boekingen in 2013 en de agv's meegenomen.
De boekingen in het lopende jaar en de agv's worden geacht te worden verwerkt in 2013 en worden derhalve opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2014.

VRIJVAL EXPLOITATIERESULTAAT

omschrijving		**boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13**	**aangegane verpl. (agv)**	**2013**	**2014**	**2015**	**Totaal**
Boekwaarden op 1 januari				-2.302.000	-508.500	-165.900	0
Te maken kosten per jaar (gemiddeld per 01-07)		0	1.158.000	682.000	523.700	169.200	3.116.000
Te maken kosten op 1 januari (indien <0, dan 0)				1.809.933	515.142	166.435	
Saldo te maken kosten en boekwaarde op 1 januari				189.511	173.078	535	
Vrijval exploitatie-resultaat medio het jaar				**0**	**0**	**0**	**0**
vrijval op 1 januari (staat-P)				**0**	**0**	**0**	

Exploitatiebegroting
Corporatieve Herstructurering
Paddepoel Zuid-Oost
Grijs / groen
Complex 8000610

Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team Planeconomie

VERTROUWELIJK

RUIMTELIJKE ORDENING EN
ECONOMISCHE ZAKEN

Exploitatiebegroting
Corporatieve Herstructurering
Paddepoel Zuid-Oost

Grijs / groen
Complex 8000610

Afdeling:	Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team:	Planeconomie
Peildatum:	9 oktober 2013
Status:	definitief

Inhoudsopgave

Inleiding			3
1	Exploitatiegebied		4
	1.1	Exploitatiegebied	4
	1.2	Ruimtegebruik	4
	1.3	Programma	4
2	Financiële uitgangspunten		5
3	Kosten en opbrengsten		6
	3.1	Begrotingsresultaat (box 1 en 2)	6
	3.2	Kosten	6
	3.3	Bijdragen en opbrengsten	7
4	Verschillenanalyse		9
	4.1	Kosten	9
	4.2	Bijdragen	10
5	Kansen en risico's		11
	5.1	Kansen en risico's (box 3)	11
	5.2	Bandbreedteanalyse	11
6	Financiële samenvatting		13
	6.1	Resultaat en dekking	13
	6.2	Kansen en risico's	13
	6.3	Krediet	13

Bijlagen

1 Exploitatiekaart
2 Grondexploitatiebegroting

Inleiding

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau, wat onder meer inhoudt dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in het openbaar gebied ("grijs en groen") en voor de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood"). De voorliggende herziene exploitatiebegroting betreft de investeringen in het openbare gebied van Paddepoel Zuid-Oost.

Op 28 september 2011 is de laatste herziening van de exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost vastgesteld. Eind 2013 zijn er twee jaar verstreken en presenteren we de derde herziene exploitatiebegroting. Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het complex: Paddepoel Zuid-Oost (grijs/groen).
Met deze herziening van de exploitatiebegroting, brengen we de volgende zaken onder uw aandacht:

1. vertraging herstructurering;
2. herverdeling van kosten;

1. Vertraging herstructurering.
Nijestee heeft, in reactie op de economische crisis, de woningbouwplannen aangepast en getemporiseerd. In overleg met de gemeente is het inrichtingsplan gedetailleerd en opnieuw doorgerekend. Het gevolg van voorgaande acties is een vertraging in de herstructurering van Paddepoel Zuid-Oost. De looptijd van de exploitatiebegroting is met twee jaar toegenomen en loopt door tot en met 2019.

2. Herverdeling van kosten.
Door het detailleren van het inrichtingsplan en het temporiseren van de herstructurering, zijn de kosten voor de voorbereiding en toezicht en het woonrijp maken toegenomen. Om het investeringsniveau (lees: benodigd krediet) niet op te laten lopen, wordt voorgesteld om een herverdeling van de kosten te maken.
De inschatting van eventuele saneringskosten is naar beneden bijgesteld waardoor het mogelijk wordt om een geprognosticeerd tekort van circa € 63.000 bij voorbereiding en toezicht op te vangen.
De hogere kosten van circa € 235.000 in het woonrijp maken wordt gecompenseerd door vrijgekomen budget in het bouwrijp maken. Binnen het bouwrijp maken wordt het afkoppelen van het regenwaterriool door de Dierenriemstraat uitgevoerd in het complex Bessemoerstrook (complex 8003320). In de Bessemoerstrook wordt de aanleg van een "wadi" gecombineerd met de afkoppeling van het regenwaterriool. Per saldo betekent dit voor beide complexen minder kosten en bestaat er binnen het voorliggende complex Paddepoel Zuid-Oost de mogelijkheid voor een herverdeling van kosten.

De rapportage geeft in hoofdstuk 1 een beschrijving van het exploitatiegebied, het ruimtegebruik en het programma. Hoofdstuk 2 gaat in op de financiële uitgangspunten van de voorliggende exploitatiebegroting. Hoofdstuk 3 beschrijft de kosten en opbrengsten, waarna hoofdstuk 4 ingaat op de verschillen van de kosten en opbrengsten in vergelijking met de begroting van 2011. De kansen en risico's van de exploitatiebegroting worden vervolgens in hoofdstuk 5 behandeld. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een financiële samenvatting van de voorliggende hoofdstukken en worden in hoofdstuk 7 de besluitpunten weergegeven. De besluitpunten vormen het zogenaamde "dictum" dat van het collegebesluit leidt tot een raadsvoorstel betreffende het vaststellen van de exploitatiebegroting.

1. Grondgebruik

1.1 Exploitatiegebied
Het exploitatiegebied Paddepoel Zuid-Oost is gelegen aan- en ten zuiden van de Grote Beerstraat en wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door respectievelijk de spoorlijn Groningen-Delfzijl en de Zonnelaan.

Binnen het plangebied wordt in het kader van de corporatieve herstructurering op basis van het convenant wijkvernieuwing het corporatieve woningbezit gesloopt. Daarnaast is een schoolgebouw (van Lieflandschool) en een gymlokaal van de dienst OCSW gesloopt. Op de vrijkomende ruimte wordt een woningbouwplan gerealiseerd op basis van het stedenbouwkundige plan.

Paddepoel Zuid-Oost is in de overeenkomst wijkvernieuwing aangemerkt als een herstructureringsgebied van hoog niveau. Op grond van de met de corporaties overeengekomen verrekeningssystematiek voor de waardering van gronden is voor Paddepoel Zuid-Oost naast de voorliggende begroting voor de aanleg van “grijs en groen” (complex 8000610), ook een exploitatiebegroting opgesteld voor de “inbreng en uitname van gronden” (complex 8000530).

1.2 Ruimtegebruik
Binnen het voorliggende complex Paddepoel Zuid-Oost wordt uitsluitend openbaar gebied ingericht. Alles wat met verwerving, inbrengwaarden, sloop en gronduitgifte te maken heeft wordt geadministreerd in een afzonderlijk complex 8000530, Paddepoel Zuid-Oost, “inbreng en uitname van gronden”. Een onderverdeling van het openbare gebied naar bestemming is daarom voor de herziene exploitatiebegroting niet relevant.

1.3 Programma
Het programma is om dezelfde reden als bij het ruimtegebruik niet relevant voor de voorliggende herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuid-Oost – grijs/groen.

2. Financiële uitgangspunten

De begroting is opgezet volgens de methode van de dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat de kosten en opbrengsten zijn uitgezet in de tijd, waarbij rekening wordt gehouden met kosten- en opbrengstenstijgingen. Voor de (resterende) exploitatieperiode zijn de uitgangspunten van tabel 1 gehanteerd. De diverse parameters worden kort toegelicht.

Tabel 1: parameters

	Begroting 2013	Begroting 2011
Looptijd	2019	2017
Rente	n.v.t.	n.v.t.
Kostenstijging	3,0%	3,0%
Opbrengstenstijging	n.v.t.	n.v.t.
Planontwikkeling	32%	32%
Voorbereiding en toezicht	18%	18%
Onvoorzien	5,0%	5,0%
Prijspeildatum	1 januari 2013	1 januari 2011

Looptijd
De looptijd van de herziene exploitatiebegroting eindigt op 31 december 2019. Dit betekent een vertraging van 2 jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt door de economische recessie, waardoor er vertraging ontstaat in de planontwikkeling, de sloop van de bestaande opstallen en de realisering van het programma. De voortgang in de bouwplanontwikkeling (complex “inbreng en uitname gronden”) is leidend voor de voortgang van de voorbereiding en uitvoering van bouw- en woonrijpmaken (voorliggend complex “grijs en groen”).

Rente
De investeringen en baten zullen op kasbasis worden verrekend met subsidie (doeluitkering) uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing – ISV subsidie. Hierdoor zal binnen de exploitatiebegroting geen sprake zijn van renteverliezen en/of rentebaten.

Kostenstijging
Anno 2013 moet er uitgegaan worden van een kostenstijging van 3,0%, gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor Statistiek (CBS), de Grond-, Weg- en Waterbouwsector (GWW-sector) en Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB).

Opbrengstenstijging
Er is geen sprake van opbrengsten binnen het complex Paddepoel Zuid-Oost.
De (geïndexeerde) kosten worden op kasbasis verrekend met ISV subsidie.

Planontwikkeling en Voorbereiding en Toezicht
Het percentage planontwikkeling en voorbereiding & toezicht is gelijk gebleven ten op zichtte van de begroting van 2011 en ook van 2008. Het project is gestart voordat de normering plankosten door het college is vastgesteld. Een vergelijking met deze norm is daarom niet aan de orde.

Onvoorzien
Het percentage onvoorzien is gelijk gebleven. Met de afronding van het project kan deze parameter op termijn op nul worden gesteld.

Prijspeildatum
De prijspeildatum is de datum die gehanteerd is voor het doorrekenen van de diverse civieltechnische bouwkosten. De parameters voor kosten- en opbrengstenstijging worden toegepast vanaf prijspeildatum.

3. Kosten en opbrengsten

3.1 Begrotingsresultaat (box 1 en 2)

De resultaten worden gepresenteerd in een 3-tal boxen. Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 2: grondexploitatie Paddepoel Zuid-Oost. Box 1 zijn de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen (AGV). Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbesteding en opdrachtverstrekking moeten nog plaats vinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad met het stedenbouwkundig plan. De projectgroep heeft deze keuzes gemaakt in het planontwikkelingsproces die hierbij worden voorgelegd. Daarmee is box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep van mening is dat deze aansluiten bij het stedenbouwkundige plan. Indien er een (substantiële) wijziging optreedt wordt de exploitatie herzien. Het resultaat van box 1 en 2 is in tabel 2 op eindwaarde 31-12-2019 weergegeven.

Tabel 2: resultaten

Kosten	**Box 1**	**Box 2**	**Totaal**
Bodemonderzoek/-sanering	5.000	110.000	115.000
Bouwrijp maken	704.000	1.155.000	1.859.000
Woonrijp maken	340.000	1.385.000	1.725.000
Planontwikkeling	873.000	299.000	1.172.000
Voorbereiding en toezicht	376.000	333.000	709.000
Renteverliezen (exploitatielasten)	3.000	0	3.000
Bijdrage aan overig	5.000	0	5.000
BTW	0	0	0
Totale kosten	2.306.000	3.282.000	5.588.000
Bijdragen			
Bijdrage Stadsbeheer ivm afkoppeling riolering	106.000	0	106.000
Bijdrage uit “inbreng en uitname” ivm bodemsanering	569.000	0	569.000
ISV	1.357.000	3.557.000	4.914.000
Totale opbrengsten en bijdragen	2.032.000	3.557.000	5.589.000
Exploitatieresultaat	-274.000	275.000	1.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2019, excl. BTW.

3.2 Kosten

Bodemonderzoek en -sanering

Een bedrag is geraamd en gereserveerd voor het opruimen van een lichte bodemverontreiniging in het plangebied. Het betreft een verontreiniging in de noord oostzijde van de Grote Beerstraat. Een verontreiniging in de bestaande sloot is met het bouwrijp maken gesaneerd.

Bouwrijp maken
Het bouwrijp maken voor fase 1 en fase 2 is afgerond. De nog te maken kosten hebben betrekking op het bouwrijpmaken van fase 3 en 4 en de herstructurering van de Grote Beerstraat. Daarnaast zijn er kosten begroot voor het verleggen van bestaande kabels en leidingen en is er een reservering gemaakt voor een viertal ondergrondse vuilcontainers.

Woonrijp maken
Het woonrijp maken van de 1e bouwfase aan de Grote Beerstraat en de Zonnelaan is afgerond en een begin is gemaakt met het woonrijp maken van fase 2. De afwerking van de Grote Beerstraat, de wadi's, de aanleg van het groen en de voetpaden, vormen de kosten in het woonrijp maken. Daarnaast is er een beperkt bedrag gereserveerd voor onderhoud tijdens de gefaseerde uitvoering en eventueel wat herstelwerkzaamheden om de periode te overbruggen tussen het woonrijp maken en de overdracht van het openbare gebied aan Stedelijk Beheer.

Planontwikkeling
De herontwikkeling van de plannen, van voor woningbouwcorporatie Nijestee, heeft meer tijd gekost dan in de oorspronkelijke begroting was voorzien. Er zijn verschillende planvoorstellen geweest ter beoordeling en er is door de crisis in de woningbouw vertraging in de verkoop en uitvoering. Toch is met de voorliggende herziene begroting het percentage van 32% als taakstellend gehandhaafd.

Voorbereiding & Toezicht
De uitvoering van het project is voor fase 1 afgerond en voor fase 2 in uitvoering. De resterende kosten van het Ingenieurs Bureau hebben betrekking op het voorbereiden, aanbesteden, begeleiden en opleveren van de rest van fase 2 tot en met 4, betreffende het bouw- en woonrijp maken.

Rente
Het bedrag aan betaalde rente (box 1) is een overgeboekt saldo uit een voorgaand complex van Paddepoel Zuid-Oost (2BC85). De afspraak voor herstructureringsprojecten is dat de kosten op kasbasis worden verrekend met subsidie (doeluitkering) uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing – ISV subsidie. Hierdoor zal er binnen het huidige complex en de exploitatiebegroting geen sprake zijn van verdere renteverliezen en/of rentebaten.

Bijdrage aan overig
De gemaakte kosten (box 1) zijn een bijdrage aan het complex Paddepoel Zuid-West voor een gezamenlijk gehouden "inloop markt", eind november 2003.

3.3 Bijdragen en opbrengsten

Bijdrage Stadsbeheer i.v.m. afkoppeling riolering
Voor de afkoppeling van hemelwaterafvoeren van het gemengde rioolstelsel is conform het vastgestelde beleid een bijdrage van Stedelijk Beheer opgenomen in de exploitatiebegroting.

Bijdrage uit "inbreng en uitname" ivm bodemsanering
Binnen de begroting van "inbreng en uitname" zijn kosten gereserveerd voor grondverzet en bodemsanering. Omdat beide werkzaamheden logischerwijs worden uitgevoerd in het kader van het bouwrijp maken van de lokatie, is het budget overgeheveld naar de voorliggende exploitatiebegroting van "grijs en groen".

ISV
Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is een doeluitkering, waarbij subsidieregelingen van de Ministeries van VROM, OCW en LNV zijn gebundeld. De subsidie is speciaal ingesteld om de aantrekkelijkheid van de steden te vergroten. Deze moeten leefbaarder worden en hun positie versterken. Met het ISV-budget kan het stedelijke voorzieningenpakket worden uitgebreid en vernieuwd. Dit is primair een zaak van de gemeente samen met de lokale partijen. Het ISV-geld is

bedoeld voor het nemen van fysieke maatregelen op de terreinen wonen, ruimte, milieu, fysieke stadseconomie en grootschalig groen.

Voor de totale stedelijke corporatieve herstructurering is voor de gemeente Groningen de investering, voor de periode van 1998 tot en met 2010, geraamd op afgerond € 63.500.000. De samenstelling van de middelen bestaat uit ISV subsidie, evenals Onroerend Zaak Belasting (OZB) middelen en subsidie uit de Stimuleringsregeling Herstructurering Goedkope Woningvoorraad (TSHGW).

In september 2011 is door de raad op basis van de exploitatiebegroting van het complex Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost een bijdrage uit de herstructureringsmiddelen vastgesteld op € 4.914.000. Op grond van de voorliggende herziene exploitatiebegroting kan worden geconstateerd dat voor een sluitende begroting geen aanvullende bijdrage uit de herstructureringsmiddelen nodig is.

4. Verschillenanalyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillen tussen de herziene grondexploitatie 2013 en de grondexploitatie uit 2011. Tabel 3 geeft een overzicht van de verschillen in de kosten en dekking van het project tussen beide grondexploitaties. In de twee volgende paragrafen worden de verschillen per kosten- en opbrengstensoort nader verklaard.

Tabel 3: verschilanalyse

Kosten	**Begroting 2013**	**Begroting 2011**	**Verschillen**
Bodemonderzoek/-sanering	115.000	176.000	-61.000
Bouwrijp maken	1.859.000	2.098.000	-239.000
Woonrijp maken	1.725.000	1.490.000	235.000
Planontwikkeling	1.173.000	1.165.000	8.000
Voorbereiding en toezicht	709.000	646.000	63.000
Renteverliezen (exploitatielasten)	3.000	3.000	0
Bijdrage aan overig	5.000	5.000	0
BTW	0	6.000	-6.000
Totale kosten	5.588.000	5.589.000	-1.000
Bijdragen			
Bijdrage Stadsbeheer ivm afkoppeling riolering	106.000	106.000	0
Bijdrage uit “inbreng en uitname” ivm bodemsanering	569.000	569.000	0
ISV	4.914.000	4.914.000	0
Totale opbrengsten en bijdragen	5.589.000	5.589.000	0
Exploitatieresultaat	1.000	0	1.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2019, excl. BTW.

4.1 Kosten

De totaal verwachte kosten zijn niet veranderd in de begroting van 2013 in vergelijking met de begroting van 2011. Wel zijn de kosten binnen de kostensoorten veranderd. De samenstelling en de oorzaken van de belangrijkste wijziging van de kosten zijn als volgt:

- De kosten voor bodemonderzoek/-sanering zijn met € 61.000 naar beneden bijgesteld. De lagere kosten zijn het gevolg van het overhevelen van geraamd budget naar de kostensoort voorbereiding en toezicht. De inschatting van eventuele saneringskosten is naar beneden bijgesteld waardoor het mogelijk wordt om een geprognosticeerd tekort bij voorbereiding en toezicht op te vangen. De crisis, een verandering van plannen en een gefaseerde uitvoering, zijn de oorzaak van stijgende kosten in de voorbereiding en toezicht.
- De kosten voor het bouwrijp maken zijn met € 239.000 naar beneden bijgesteld. Dit wordt veroorzaakt doordat het afkoppelen van het regenwaterriool door de Dierenriemstraat wordt uitgevoerd in het complex Bessemoerstrook (complex 8003320). Het vrijgekomen budget wordt overgeheveld naar de kostensoort woonrijp maken.
- De kosten voor het woonrijp maken zijn met € 235.000 naar boven bijgesteld. De crisis, een aanpassing en detaillering van de inrichtingsplannen en een gefaseerde uitvoering zijn de

oorzaak voor een toename in de kosten voor het woonrijp maken. De hogere kosten zijn gecompenseerd door het vrijgekomen budget van het bouwrijp maken.
- De kosten voor planontwikkeling zijn met € 8.000 naar boven bijgesteld. De stijging is voornamelijk het gevolg van de systeemwijziging. Met de overgang van AS/400 naar DaFinci is € 6.000 aan (btw) mutatie opgevoerd. De overige stijging van de kosten zijn het gevolg van afronding van geprognosticeerde kosten.
- De kosten voor voorbereiding en toezicht zijn met € 63.000 naar boven bijgesteld. De crisis, een verandering van plannen en een gefaseerde uitvoering, zijn de oorzaak van stijgende kosten in de voorbereiding en toezicht De hogere kosten zijn gecompenseerd door het vrijgekomen budget van bodemonderzoek en sanering.
- De kosten voor inkoop BTW en terug te vragen BTW zijn per saldo met € 6.000 naar beneden bijgesteld. De kosten zijn volledig het resultaat van de systeemwijziging. Met de overgang van AS/400 naar DaFinci is € 6.000 aan (btw) mutatie opgevoerd.

4.2 Bijdragen

De totaal verwachte bijdragen zijn niet veranderd in de begroting van 2013 in vergelijking met de begroting van 2011.

5. Kansen en risico's

Binnen de exploitatie is het benoemen van de kansen en risico's en de bijbehorende bandbreedte belangrijk om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven. De bandbreedteanalyse geeft inzicht in de financiële gevolgen hierbij.

5.1 Kansen en risico's (box 3)

De volgende kansen en risico's zijn te benoemen:
1. Aanbestedingsvoordeel (± 10%);
2. Vertraging verkoop in complex "inbreng en uitname", met als gevolg langere looptijd (+1 jaar);
3. Saneringskosten vallen tegen (25%).

1. Aanbestedingsvoordeel (± 10%).
Nu het economisch minder gaat is de vraag om werk vrij groot. Civiele ondernemers zijn geneigd om laag in te schrijven op werk. Continuïteit (personeel behoud) is belangrijker dan een goed rendement. Bij een economische recessie is de kans vrij groot dat er een voordeel behaald kan worden bij een aanbesteding.
Wanneer de recessie lang aanhoudt of erger wordt, slaat de kans om in een risico. Civiele ondernemers kunnen failliet gaan tijdens een lang aanhoudende recessie. Met minder ondernemers neemt de vraag naar werk af, waardoor de inschrijvingen stijgen.
Een tweede risico bij een lang aanhoudende recessie bestaat uit het failliet gaan van een civiele ondernemer tijdens de uitvoering van een aangenomen werk. Het gevolg is dat het werk opnieuw moet worden aanbesteed, waardoor extra kosten eerder regel dan uitzondering zijn. Dit tweede risico wordt overigens beperkt door een bankgarantie te vragen van een ondernemer, voordat het werk wordt gegund.

2. Vertraging verkoop in complex "inbreng en uitname" - langere looptijd (+1 jaar).
De verkoop van woningen is het laatste jaar moeizamer verlopen, waarmee er een reëel risico bestaat dat zowel het bouwrijp- als het woonrijpmaken wordt uitgesteld. Het risico is financieel inzichtelijk gemaakt met een jaar vertraging in de looptijd van de exploitatiebegroting.

3. Saneringskosten vallen tegen (25%).
Aan de noord oostzijde van de Grote Beerstraat zit nog een bodemverontreiniging. Aanvullend milieu onderzoek moet uitwijzen of er een sanering moet plaats vinden. Mocht dit het geval zijn, dan zijn er beperkte financiële middelen voor gereserveerd. Het is erg lastig om op voorhand exact te bepalen wat er aan grond gesaneerd moet worden. Het risico bestaat uit de beperkte financiële middelen en een mogelijke vertraging van het project. Voor de waardering van het risico wordt uitgegaan van een kostenverhoging van 25%.

5.2 Bandbreedteanalyse

De kansen en risico's zijn uitgedrukt als effect op het huidige eindresultaat van € 1.000,= op eindwaarde 31-12-2019. In tabel 4 zijn de effecten op het saldo op eindwaarde weergegeven.

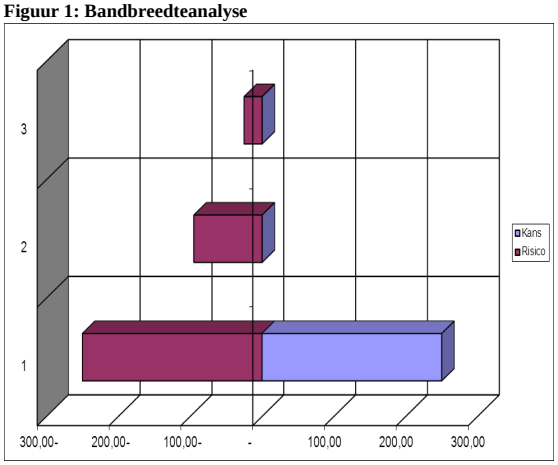
Tabel 4: Box 3

Omschrijving	Kans (+)	Risico (-)
1. Aanbestedingsvoordeel (± 10%)	250.000	250.000
2. Vertraging verkoop in complex "inbreng en uitname", met als gevolg langere looptijd (+1jaar)	-	95.000
3. Saneringskosten vallen tegen (+25%)	-	25.000

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2019

Tabel 4 laat zien dat de bandbreedte ligt tussen + € 250.000 en - € 370.000,= ten opzichte van het huidige saldo. Indien deze kansen en risico's optreden melden wij dit conform de afspraken aan de raad.

Figuur 1: Bandbreedteanalyse



Bedragen in 1.000 euro op eindwaarde 31-12-2019

In figuur 1 zijn de effecten van deze bedragen als eindwaarde-effect op het budget neutraal saldo grafisch gepresenteerd.

6. Financiële samenvatting

6.1 Resultaat & dekking

De onderliggende herziene grondexploitatie Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost in bijlage 2 geeft een uitgebreid overzicht van de financiële zaken van het project. Bijlage 1 geeft door middel van de exploitatiekaart een visuele invulling van het plangebied. In deze notitie is in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost, worden geraamd op € 5.589.000,= op eindwaarde 31-12-2019.

De bijdragen en opbrengsten worden geraamd op € 5.589.000,= op eindwaarde 31-12-2019.
In de begroting is de volgende dekking voorgesteld:

- Bijdrage Stadsbeheer	€ 106.000,=
- Bijdrage uit "inbreng en uitname"	€ 569.000,=
- ISV	€ 4.914.000,=
Totale dekking	€ 5.589.000,=

Het verwachte resultaat bedraagt € 1.000,= op eindwaarde 31-12-2019.

6.2 Kansen en Risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van de volgende kansen en risico's. Voor de toelichting zie paragraaf 5.1.

Kansen:
Aanbestedingsvoordeel (+10%).

Risico's:
Aanbestedingsnadeel (-10%);
Vertraging verkopen in complex "inbreng en uitname", met als gevolg langere looptijd (+1 jaar);
Saneringskosten hoger (+25%).

6.3 Krediet

In onderstaande raadsbesluiten is een krediet ter beschikking gesteld van:

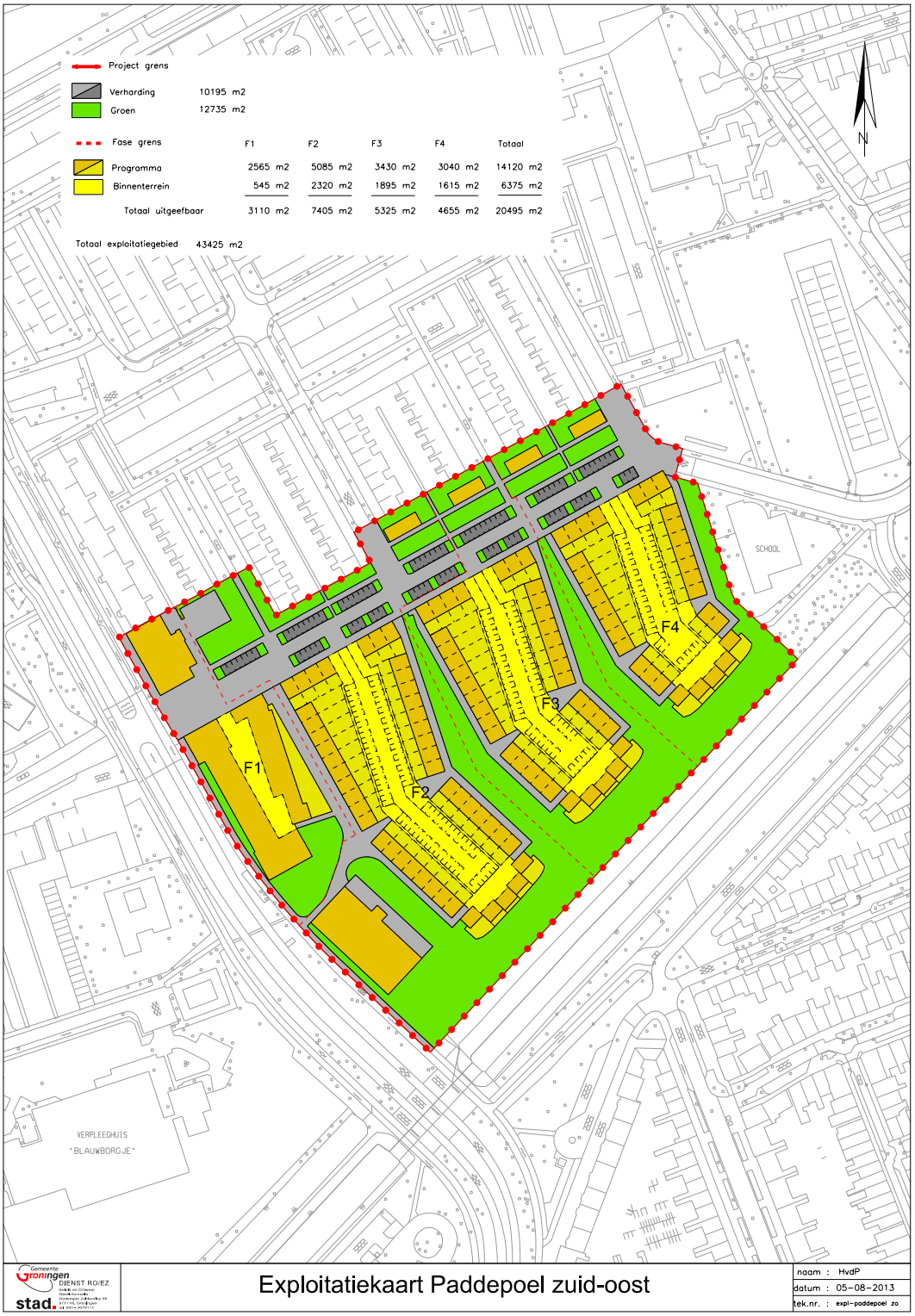
	€
Raadsbesluit 23 februari 2005, nr. 8	4.300.000
Raadsbesluit 18 juni 2008, nr. 5o, aanvullend krediet	976.000
Raadsbesluit 28 september 2011, nr. 6d, aanvullend krediet	0
Totale toegestane kosten van het plan	5.276.000

Ter verlaging van dit krediet wordt een uitvoeringskrediet teruggeboekt van € 1.976.000,= .
Het totale krediet tot en met 2015 komt daarmee op € 3.300.000,= van de totale begrote kosten van € 5.589.000,= , met als dekking de in de exploitatiebegroting genoemde middelen.

Bijlage 1

Exploitatiekaart

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP grijsgroen



Bijlage 2

Grondexploitatiebegroting

Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Afdeling Vastgoedontwikkeling, vakgroep Planeconomie

Naam van project: Corp. Herstr. Paddepoel ZO
PBS-Code: 8000610
Deelgebied: Nvt
Planeconoom: Leo Dekker

Datum 09-okt-13
Directory G:/V GZ\LEODEKIR\8000610 Paddepoel Zuid - Oost\02. Exploitatieberekeningen en toelichting\Herziene begroting 2013
Bestandsnaam Exploitatie begroting Paddepoel ZO grijsgroen 09-10-2013 Definitief
Standaard rekenmodel grondexploitatie, versie 3.3

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	eenheid	hoeveelheid	prijs per eenheid	kosten	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (ap/c)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
boek	**BODEMONDERZOEK/SANERING-**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	1.000	0	4.000								5.000
A1	Verwijderen bodemverontreiniging	post			100.000	2014	2015				-	50.000	50.000	-	-	-	-	100.000
A1	NB extra kosten vervuilde grond in kosten bouwrijpmaken (stortkosten c.a.)				0	2014	2015				-	-	-	-	-	-	-	0
A1	onvoorzien (5%)				5.000	2014	2015				-	2.500	2.500	-	-	-	-	5.000
	totaal bodemsanering en archeologie				105.000			1.000	0	4.000	0	52.500	52.500	0	0	0	0	110.000
																		0
																		0
boek	**BOUWRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.											0
E1			begroot	v&st +bijk.list							-	-	-	-	-	-	-	0
boek	8000610/50002: IGG: bouwrijpmaken fase 1	N	340.000	57.000	283.000	n.v.t.	n.v.t.	249.000			-	-	-	-	-	-	-	249.000
boek											-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Grote Beerstraat profiel 1, 60 ml	post			80.000	2014	2015				-	40.000	40.000	-	-	-	-	80.000
E2	Grote Beerstraat profiel 2, 120 ml	post			105.000	2016	2017				-	-	-	52.500	52.500	-	-	105.000
E2											-	-	-	-	-	-	-	0
E3	Terrein - 33885 m2 (fase 2, 3 en 4; was in 2007 902.000 euro)										-	-	-	-	-	-	-	0
boek	8000610/50003: IGG: bouwrijpmaken fase 2	N	655.000	105.000	550.000	n.v.t.	n.v.t.	455.000			-	-	-	-	-	-	-	455.000
E1	BRM fase 2 - rent				90.000	2014	2015				-	45.000	45.000	-	-	-	-	90.000
E1	BRM fase 3 & 4 - Raming IGG 15-04-2013				563.000	2015	2017				-	-	187.667	187.667	187.667	-	-	563.000
E1	Ondergrondse vuilcontainers (4st)				60.000	2014	2017				-	15.000	15.000	15.000	15.000	-	-	60.000
E1											-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 2) - uitgevoerd in IBRM										-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 3)	post			44.000						-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Opruimen/verleggen bestaande k&l (fase 4)	post			76.000						-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Totaal				120.000						-	-	-	-	-	-	-	0
boek	E1-					n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Rest opruimen en K&l.				120.000	2015	2017				-	-	40.000	40.000	40.000	-	-	120.000
E1											-	-	-	-	-	-	-	0
E1	Regenwateraftkoppeling door Dierenriemstraat	- In complex 8003320 Bessemoerstrook				2013	2013				-	-	-	-	-	-	-	0
E1						2014	2014				-	-	-	-	-	-	-	0
E1	onvoorzien (5%)				46.000	2014	2017				-	11.500	11.500	11.500	11.500	-	-	46.000
	totaal bouwrijpmaken							704.000	0	0	0	111.500	339.167	306.667	306.667	0	0	1.768.000
boek	**WOONRIJPMAKEN**	reeds uitgevoerd, in boekw.				n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
F1			begroot	v&st +bijk.list														0
F1	Grote Beerstraat profiel 1 -60 ml	post			244.000	2015	2016				-	-	122.000	122.000	-	-	-	244.000
F1	Grote Beerstraat profiel 2 -120 ml	post			312.000	2017	2019				-	-	-	-	104.000	104.000	104.000	312.000
F1	Totaal										-	-	-	-	-	-	-	0
boek	F1 - ...					n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	-	-	-	-	0
F1	Rest WRM					2013	2019				-	-	-	-	-	-	-	0
F1											-	-	-	-	-	-	-	0
boek	8000610/60001: IGG:paddpl ZO F2	N	176.000	41.000	135.000	n.v.t.	n.v.t.	148.000			-	-	-	-	-	-	-	148.000
F1	Parkeerplaats D-blok - uitgevoerd in 8000610/60001										-	-	-	-	-	-	-	0
F1											-	-	-	-	-	-	-	0
F2	WRM fase 2 (+ 1) - Raming IGG 15-04-2013	post			113.000						-	-	-	-	-	-	-	0
F2	Afvoer grond - Raming IGG 15-04-2013				10.000						-	-	-	-	-	-	-	0
F2	Voetpad fase 2 - Raming IGG 15-04-2013	post			25.000						-	-	-	-	-	-	-	0
F2	OV Deel - Raming IGG 15-04-2013	post			18.000						-	-	-	-	-	-	-	0
F2	Totaal	post			166.000						-	-	-	-	-	-	-	0
boek	8000610/60002 IGG: WRM fase 1 + 2	post			192.000	2013	2013	45.000		147.000	-	-	-	-	-	-	-	192.000
F2	Tekort = in agv meegenomen	post			-26.000						-	-	-	-	-	-	-	0
F2											-	-	-	-	-	-	-	0
F2											-	-	-	-	-	-	-	0
F2	WRM fase 3 + 4 - Raming IGG 15-04-2013	post			468.000	2017	2019				-	-	-	-	156.000	156.000	156.000	468.000
F2	OV Deel - Raming IGG 15-04-2013	post			42.000	2017	2019				-	-	-	-	14.000	14.000	14.000	42.000
F3	Aanbestedingsvoordeel over bouwsom (10%)	post			-	2013	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
F4	Onderhoud tijdens uitvoering	post			30.000	2014	2019				-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	30.000
F5	Totaal					2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
boek	F1 - ...				0	n.v.t.	n.v.t.				-	-	-	-	-	-	-	0
F5	Rest WRM				0	2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
F5											-	-	-	-	-	-	-	0
F5	Reservering deklaag Grote Beerstraat prof 1/2	post			35.000	2015	2016				-	-	17.500	17.500	-	-	-	35.000
F5	Reservering herstel uitgevoerd werk	post			27.000	2015	2016				-	-	13.500	13.500	-	-	-	27.000
F5											-	-	-	-	-	-	-	0
F1	onvoorzien (5%) (min overschrijding budget 8000610600 01)				61.000	2015	2019				-	-	12.200	12.200	12.200	12.200	12.200	61.000
	totaal woonrijpmaken							193.000	0	147.000	0	5.000	170.200	170.200	291.200	291.200	291.200	1.559.000
boek	**PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**					n.v.t.	n.v.t.	843.000		24.000								867.000
K2	- kosten planontwikkeling, diverse				270.000	2014	2019				-	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	270.000
boek	- systeemverschil (btw voor 01-01-2003)					2013	2017	6.000			-	-	-	-	-	-	-	6.000
	totaal planontwikkelingskosten		0	-	270.000			849.000	0	24.000	0	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	1.143.000
boek	**VOORBEREIDING EN TOEZICHT**					n.v.t.	n.v.t.	319.000		57.000								376.000
K1	- V&T (is 17,5% incl. boekw + agv)	%			300.000	2014	2019				-	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	300.000
K1						2013	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
K1	-	-	-	-		2013	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal voorbereiding en toezicht		0	**0,0 %**	300.000			319.000	0	57.000	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	676.000
																		0
boek	**BIJDRAGE AAN OVERIGE**					n.v.t.	n.v.t.	0	0	0								0
P1	Complex inbreng en uitname mbt bimente treinen	m2	7.815	60		2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
P1	Onvoorzien				0	2011	2017				-	-	-	-	-	-	-	0
boek	Bijdrage inloopmarkt				5.000	n.v.t.	n.v.t.	5.000			-	-	-	-	-	-	-	5.000
	totaal bijdrage aan fondsen				5.000			5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente				**702.000**			**2.071.000**	**0**	**232.000**	**0**	**264.000**	**656.867**	**571.867**	**692.867**	**386.200**	**386.200**	**5.261.000**

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2014	2015	1.000	0	4.000	0	52.500	52.500	0	0	0	0	110.000
B1	VERWERVING	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	2013	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2013	2017	704.000	0	0	0	111.500	339.167	306.667	306.667	0	0	1.768.000
F1	WOONRIJPMAKEN	2009	2019	193.000	0	147.000	0	5.000	170.200	170.200	291.200	291.200	291.200	1.559.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	2015	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2013	2019	849.000	0	24.000	0	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	1.143.000
K2	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2013	2019	319.000	0	57.000	0	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	676.000
K3	MAKELAARSKOSTEN	2013	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN (BTW)	2009	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2011	2017	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	**t/m**	**2019**	**2.071.000**	**0**	**232.000**	**0**	**264.000**	**656.867**	**571.867**	**692.867**	**386.200**	**386.200**	**5.261.000**
	percentage kostenstijging 3,0%													
	kostenstijgingfactor			1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0300	1,0609	1,0927	1,1255	1,1593	1,1941	
	KOSTENSTIJGING			0	0	0	0	7.920	40.003	53.027	86.961	61.512	74.943	324.366

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE (basis voor de kredietaanvraag)

PBS code	omschrijving	aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	2014	2015	1.000	0	4.000	0	54.100	55.700	0	0	0	0	115.000
B1	VERWERVING (met kostenstijging (wel=1, niet= 0): 0)	2013	2015	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	2013	2018	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	2013	2017	704.000	0	0	0	114.800	359.800	335.100	345.200	0	0	1.859.000
F1	WOONRIJPMAKEN	2009	2019	193.000	0	147.000	0	5.200	180.600	186.000	327.700	337.600	347.700	1.725.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	2015	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	2016	2016	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	2013	2019	849.000	0	24.000	0	46.400	47.700	49.200	50.600	52.200	53.700	1.173.000
K2	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	2013	2019	319.000	0	57.000	0	51.500	53.000	54.600	56.300	58.000	59.700	709.000
K3	MAKELAARSKOSTEN	2013	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN (BTW)	2009	2019	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	2011	2017	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
	Totale kosten incl. kostenstijging, excl. rente en excl. btw			2.071.000	0	232.000	0	272.000	696.800	624.900	779.800	447.800	461.100	5.586.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE			3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE OVER DE BTW			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A.	**Totale kosten incl. kostenstijging, incl. rente en excl. btw**	**t/m**	**2019**	**2.074.000**	**0**	**232.000**	**0**	**272.000**	**697.000**	**625.000**	**780.000**	**448.000**	**461.000**	**5.589.000**

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP grijsgroen

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving		aanvang	einde	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
							Cashflow	(274.000)	0	0	0	0	0		
	Nb. alle bijdragen incl. eventuele daarin betrokken BTW !!!														
	Gemeentelijke bijdragen														0
1.21	- Keuzenota 2013	0	2011	2011				-	-	-	-	-	-	-	0
1.22	- Keuzenota 2014	0	2011	2011				-	-	-	-	-	-	-	0
	Subsidies														0
1.27	ISV	4.914.000	2013	2019	1.357.000			274.000	272.000	697.000	625.000	780.000	448.000	461.000	4.914.000
1.35			2013	2017					-	-	-	-	-	-	0
	Bijdragen derden														0
boek	- SB thv aansl. rwa op Grote Beerstraat; raming ligg 04-12-2007; mail SB 06-12-2007. raming 13-05-2008 afgerekend - 20%				106.000			-	-	-	-	-	-	-	106.000
1.36	~~- SB RIST thv aansl. rwa op Grote Beerstraat: RIB4-RIB-105-ILT1-052147%~~	~~93.000~~						-	-	-	-	-	-	-	0
1.36	~~- Bijdrage Nijmeer-tem aanzuiging sloten~~	~~25.000~~						-	-	-	-	-	-	-	0
boek	- Bijdrage uit begroting inbreng en uitname mbt bodemsanering	569.250	n.v.t.	n.v.t.	569.000			-	-	-	-	-	-	-	569.000
	Afroming tbv Bestuursdienst inzake BCF (= btw in de bijdragen)														0
	- vrijval e xploitatie-er sultaat per 01-07	0						0	0	0	0	0	0	0	0
B.	**Totale bijdragen**				**2.032.000**	**0**	**0**	**274.000**	**272.000**	**697.000**	**625.000**	**780.000**	**448.000**	**461.000**	**5.589.000**
								0							

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschrijving		aanvang	gereed	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
	Opbrengsten:														
10	**Grondverkoop woningbouw**		2018	2019	0	0	0								0
10.1	- sociale huur (woningwet)	0	2018	2019				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop woningbouw	**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
11	**Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen**		2015	2019	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	0
11.1	- zichtlocaties/IBG m2	0	2015	2019				-	-	-	-	-	-	-	0
	totaal Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterreinen	**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Verkoopprentes														0
	Reserveringsvergoeding				0			-	-	-	-	-	-	-	0
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging	**0**			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	percentage opbrengstenstijging 2,0% op jaarbasis														
	opbrengstenstijgingsfactor							1,0000	1,0000	1,0200	1,0404	1,0612	1,0824	1,1041	
	OPBRENGSTENSTIJGING							0	0	0	0	0	0	0	0
C.	**Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging**				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Totaal BELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrengsten, incl. opbrengstenstijging				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C					**42.000**	**0**	**232.000**	**-274.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis								42.000	0	0	0	0	0	0	0
							controle	42.000	0	0	-200	-300	-500	-700	0

Budgettair Neutraal exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019), afgerond	**0**
Neutraal exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2013, afgerond	**0**

2.539.700

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex **800061 0**

code	Omschrijving	boekwaarde per 09-okt-13	boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen 2013	2014	2015	2016	2017	Nog te besteden of te ontvangen 2018	2019	Totaal
A.	**KOSTEN:**											
A1	BODEMONDERZOEK/SANERING-	1.000	0	4.000	0	54.100	55.700	0	0	0	0	115.000
B1	VERWERVING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
C1	SLOOPWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
E1	BOUWRIJPMAKEN	704.000	0	0	0	114.800	359.800	335.100	345.200	0	0	1.859.000
F1	WOONRIJPMAKEN	193.000	0	147.000	0	5.200	180.600	186.000	327.700	337.600	347.700	1.725.000
G1	GROENVOORZIENINGEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	KUNSTWERKEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	849.000	0	24.000	0	46.400	47.700	49.200	50.600	52.200	53.700	1.173.000
K2	VOORBEREIDING EN TOEZICHT	319.000	0	57.000	0	51.500	53.000	54.600	56.300	58.000	59.700	709.000
K2	MAKELAARSKOSTEN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
O1	BIJDRAGE AAN FONDSEN (BTW)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	BIJDRAGE AAN OVERIGE	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
	RENTE	3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.000
Totaal A		2.074.000	0	232.000	0	272.000	696.800	624.900	779.800	447.800	461.100	5.589.000
B.	**BIJDRAGEN**											
	Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	1.357.000	0	0	274.000	272.000	697.000	625.000	780.000	448.000	461.000	4.914.000
	Bijdragen derden	675.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	675.000
	Afroming tbv Bestuurdlient inzake BCF (= btw in de bijdragen)				0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal B		2.032.000	0	0	274.000	272.000	697.000	625.000	780.000	448.000	461.000	5.589.000
C.	**OPBRINGSTEN**											
	Grondverkoop woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfszerreinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoopopente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kawels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuingrond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo A - B - C		42.000	0	232.000	-274.000	0	-200	-100	-200	-200	100	0

Budgettair Neutraal exploitatie-resultaat op eindwaarde (eind 2019), afgerond	**0**
Neutraal exploitatie-resultaat, netto contante waarde medio 2013, afgerond	**0**

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatierente **0,0%** **op jaarbasis**

		boekwaarde	boekingen '13	agv	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
					nog te betalen of te ontvangen							
Boekwaarde op 1 januari	(a)	0			42.000	0	0	-200	-300	-500	-700	0
A. Totale kosten		2.071.000	0	232.000	0	272.000	696.800	624.900	779.800	447.800	461.100	5.586.000
B. Totale bijdragen		2.032.000	0	0	274.000	272.000	697.000	625.000	780.000	448.000	461.000	5.589.000
C. Totale opbrengsten		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo tussen kosten en opbrengsten	(b)	39.000	0	232.000	-274.000	0	-200	-100	-200	-200	100	-3.000
rente volgens renteberekening	(c)	3.000	0		0	0	0	0	0	0	0	3.000
Boekwaarde op 31 december	(a)+(b)+(c)	42.000			0	0	-200	-300	-500	-700	-600	

RENTEBEREKENING

	rente in boekwaarde	31-12-13	31-12-14	31-12-15	31-12-16	31-12-17	31-12-18	31-12-19	Totaal
Rente op 31 december:									
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	3.000	0	0	0	0	0	0	0	3.000
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)		0	0	0	0	0	0	0	0
									0
rentevoordeel/rentewinst op 31 december		0	0	0	0	0	0	0	3.000

rente tijdens de exploitatie-periode **3.000**

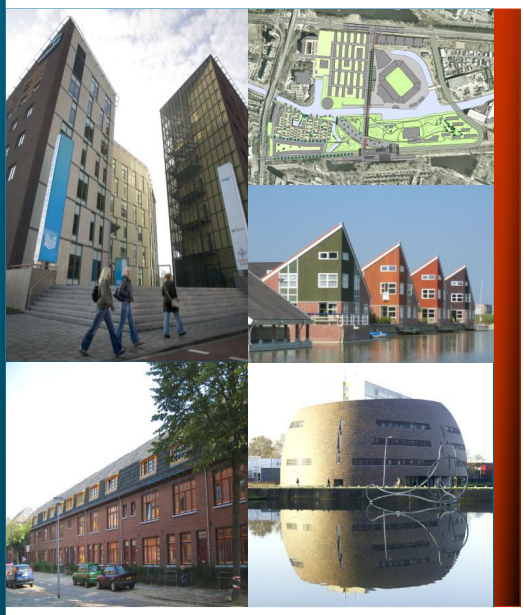
Nb.: In de berekening van de rente over het saldo van kosten en opbrengsten van 2013 wordt ook het saldo van de boekingen in 2013 en de agv's meegenomen.
De boekingen in het lopende jaar en de agv's worden apart te worden verwerkt in 2013 en worden derhalve opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2014.

VRIJVAL EXPLOITATIERESULTAAT

omschrijving		boekingen van 01-01 t/m 09-okt-13	aangegaane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwaarden op 1 januari				42.000	0	0	-200	-300	-500	-700	0
Te maken kosten per jaar (gemiddeld per 01-07)		0	232.000	0	272.000	696.800	624.900	779.800	447.800	461.100	5.586.000
Te maken kosten op 1 januari (indien <0, dan 0)				232.000	272.000	696.800	624.900	779.800	447.800	461.100	
Saldo te maken kosten en boekwaarde op 1 januari				3.556.400	3.282.400	3.010.400	2.313.400	1.688.400	908.400	460.400	
Vrijval exploitatie-resultaat medio het jaar				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
vrijval op 1 januari (stand-P)				**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	

Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost

inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering



Dienst RO/EZ
Afdeling Juridische zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)
Team Planeconomie

VERTROUWELIJK

Gemeente Groningen, RO/EZ -JPV

Herziene exploitatiebegroting
Paddepoel Zuidoost

inbreng en uitname van gronden
in het kader van de corporatieve
herstructurering

peildatum: 1 oktober 2013

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP in en uit

INHOUD blz

1.	Inleiding	3
2.	Exploitatiebegroting	3
3.	Financiële uitgangspunten	3
4.	Verwerving (inbreng)	5
5.	Uitvoering	6
6.	Nog uit te geven- en herwaardering gronden (uitname)	7
7.	Verschillen met de vorige begroting (2011)	9
8.	Begrotingsresultaat, box I en II	11
8.1.	Toelichting	11
8.2.	Stand van zaken	11
9.	Rente tijdens de exploitatieperiode	12
10.	Kosten en opbrengsten	12
11.	Exploitatieresultaat	12
12.	Kredieten	13

Bijlage:
- Herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP in en uit

1. Inleiding.
Het gebied Paddepoel Zuidoost wordt begrensd door de Zonnelaan, de spoorlijn Groningen CS/Groningen Noord, de groene Bessemoerstrook en de Wilgenlaan. Binnen het te herstructureren wijkvernieuwingsgebied staan/stonden 4 portiekflats met elk 24 appartementen, 6 blokken seniorenwoningen met elk 10 apartementen en de Van Lieflandschool.
Paddepoel Zuidoost is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg.

Corporaties en gemeente hebben in 2007, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveau's.

2. Exploitatiebegroting.
Op 23 februari 2005 is de exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname, d.d. 25 augustus 2004, nr. 7 vastgesteld als toegevoegd onderdeel van de herziene begroting van de vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak. Op 19 december 2007 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6t, de 'herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering' vastgesteld.
Daarbij heeft de raad besloten de in het vorig Lokaal Akkoord toegepaste rekenmethodiek, voor de waardering van in te brengen- en uit te nemen gronden, te beëindigen.
Op 28 september 2011 heeft de raad, bij raadsbesluit nr. 6e de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuidoost 'inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering' vastgesteld.

3. Financiële uitgangspunten.

Tabel 1

Parameters	
Looptijd	2013 t/m 2018
Calculatierente	3,35%
Rente grondtransacties	4,20%
Kostenstijging	0%
Opbrengstenstijging	0%
Planontwikkeling	2,90%
Prijspeildatum	1-jul-2013

Toelichting op de parameters.

Looptijd.
De looptijd van de herziene exploitatiebegroting eindigt op 31-12-2018 en bedraagt daarmee, gerekend vanaf 1oktober 2013, 5¼ jaar.

Calculatierente.
De calculatierente is gelijk aan het ROP omslagrentepercentage. Met dit rentepercentage worden de renteverliezen over de kosten en de rentebaten over de grondopbrengsten berekend.

Rente grondtransacties.
Het rentepercentage dat wordt toegepast bij grondtransacties bedraagt 4,2%.

Dit percentage is toegepast in de zogenaamde liquidatiebegroting 2007 waarin met de corporaties bindende afspraken zijn gemaakt over de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord.

Kosten- en opbrengstenstijging.
In afwijking van de gebruikelijke grondexploitaties, waarin zich gedurende de looptijd kostenstijgingen voordoen als gevolg van voortschrijdende inflatie, wordt in deze begroting over de kosten en opbrengsten een rentevergoeding berekend. Het percentage wordt toegepast op kosten en opbrengsten die plaatsvinden na het jaar waarin deze volgens de begroting van 2007 hadden zullen plaatsvinden.
De rentevergoeding komt niet tot uitdrukking in de post ‘rente tijdens de exploitatieperiode’ maar wordt berekend binnen de desbetreffende kosten en opbrengstrubrieken.

Planontwikkeling.
In de begroting van 2007 werd voor de planontwikkeling een percentage van 2,5% gehanteerd, berekend over de grondopbrengsten. Als gevolg van de herontwikkeling en de daaraan gepaard gaande meerdere kosten van planvoorbereiding en -begeleiding is het percentage met 0,4% verhoogd tot 2,9%.

4. Verwerving (inbreng).
De grondinbreng van de corporaties in het complex Paddepoel Zuidoost is gebaseerd op 152 woningen en 54 garageboxen. De gemeentelijke inbreng betreft de van Lieflandschool en een gymzaal.
In 2007 zijn de gronden ingebracht waarop sloop van 44 woningen heeft plaatsgevonden voor de eerste bouwfase. Ten opzichte van de planning en fasering waarmee in de in 2007 vastgestelde begroting rekening is gehouden, bedraagt de projectvertraging zeven jaar en is de periode waarover gronden worden ingebracht uitgelopen tot 2016. De planning, waarop de in 2007 vastgestelde begroting is gebaseerd, hield rekening met de inbreng van gronden van 2007 tot en met 2011. Inbreng van gronden, in de begroting van 2007, geraamd in 2009 en 2011 is in deze herziene begroting gefaseerd naar 2016 en 2017.
In 2013 zijn gronden aan de oostzijde van de Dierenriemstraat ingebracht, waarop 2 blokken ouderenwoningen stonden die in 2012 zijn gesloopt. Deze gronden maken van oorsprong deel uit van het exploitatiegebied van Paddepoel Zuidoost, ook al liggen ze separaat van het aaneengesloten gebied waarin vervangende nieuwbouw plaatsvindt. De ingebrachte gronden krijgen in het kader van de ontwikkelingen in de Bessemoerstrook een groenbestemming.

Overzicht ingebrachte- en nog in te brengen gronden.

5. Uitvoering.
In 2007 is de bouw in uitvoering genomen van 28 vrije sector huurappartementen, 16 koopappartementen, 20 soc. huurappartementen, 18 vrije sector huurappartementen en 9 woon-/zorgunits plus gemeenschappelijke ruimten.
In 2012 heeft de grondverkoop aan Nijestee plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van in totaal 46 grondgebonden rijenwoningen in fase 2 van de in totaal 5 te onderscheiden ontwikkelingsfasen binnen het exploitatiegebied Paddepoel Zuidoost.
In 2012 zijn 16 grondgebonden rijenwoningen (fase 1 en 2 binnen fase 2) gebouwd en in 2012/2013 opgeleverd. Deze 16 (ZON-) woningen betreffen de eerste twee van de in totaal 7 te bouwen rijen in de 2^{e} fase. De nog te realiseren rijen in de 2^{e} fase bestaan per rij uit respectievelijk 5, 8, 10, 4 en 3 woningen tot een totaal aantal van 46 woningen.
Per 1 oktober 2013 zijn in twee volgende rijen 13 woningen in de verkoop, waarvan reeds een aantal verkocht en/of onder optie is.
De nog te realiseren grondopbrengsten zijn in deze herziene exploitatiebegroting gefaseerd over de jaren 2015 tot en met 2018. Eventuele uitloop ten opzichte van deze fasering heeft geen financiële consequenties voor de begroting van inbreng en uitname, aangezien door de ontwikkelaar aan de gemeente rente wordt vergoed over eventueel uitgestelde grondopbrengsten.

Woningbouwfasering binnen fase 2

Het aantal tot 1 oktober 2013 gerealiseerde nieuwe woningen bedraagt 197, waarvan 135 wooneenheden voor jongerenhuisvesting in het complex “De Kleine Beer”.
De voortgang in de ontwikkeling van de 2^{e} en volgende fasen is sterk afhankelijk van de marktvraag. Tenzij er sprake zal zijn van een onverwacht sterke opleving in de woningmarkt mag verwacht worden dat verkoop en bouw kunnen voortduren tot na 2016.

6. Nog uit te geven- en herwaardering gronden (uitname).
Nog uit te geven gronden.
In deze herziene begroting van 2013 zijn de boekwaarden van de drie slotgecalculeerde herstructureringsgebieden van hoog niveau: Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest en Lewenborg opgenomen in categorie B:Bijdragen. Per saldo bedragen de totale bijdragen - € 3.347.000.
Naast de boekwaarden van de drie genoemde herstructureringsgebieden zijn ook de nog te realiseren grondopbrengsten in deze gebieden opgenomen in deze herziene begroting.

Dit betreft twee locaties.
- In Vinkhuizen ligt aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat een uit te geven bouwterrein waarop door Lefier een appartementencomplex (Olivijn) in 7 lagen zou worden gerealiseerd.

- In Paddepoel-Zuidwest kan, nadat een herinrichting van en rond Blauwbörgje is voltooid, een bouwterrein worden vervaardigd voor de bouw van 16 grondgebonden woningen. Hiertoe wordt

de Andromedastraat vanuit de aansluiting op de Grote Beerstraat tot aan de Zuiderkruislaan rechtgetrokken. Bij de slotcalculatie van het complex Paddepoel-Zuidwest, corporatieve herstructurering, grijs en groen, is met de nog te maken kosten rekening gehouden.

Herwaardering gronden.
Vinkhuizen-Siersteenlaan/Kwartsstraat.
In de Overeenkomst Wijkvernieuwing van 1999 is ondermeer vastgelegd dat Lefier de ontwikkelende partij is voor deze locatie. In 2007 is, met de vaststelling van de zogenaamde liquidatiebegroting, aan de gezamenlijke exploitatie van de vier herstructureringsgebieden met een hoog-niveau aanpak een einde gekomen.
In 2007 bestond voor deze locatie aan de Siersteenlaan een plan voor de bouw van een appartementencomplex in 7 lagen en in totaal 64 woningen met op de begane grond commerciële ruimten. De met de ontwikkelaar overeengekomen grondwaarde bedroeg € 1 miljoen.
De sterk veranderde vraag uit de markt, als gevolg van de economische crisis, noodzaakte Lefier in te grijpen in haar vastgoedportefeuille en bouwplannen te cancellen. Een van deze plannen betrof het

bouwplan voor de 'Olivijn' aan de Siersteenlaan. Met Lefier is meerdere malen onderhandeld over de afkoopsom voor het niet afnemen van de grond. Dit heeft in oktober 2013 geresulteerd in overeenstemming over de betaling door Lefier van een afkoopsom van € 150.000.
Mede gelet op de weerstand in de wijk tegen het bouwplan van de Olivijn vanwege de bouwhoogte is in deze herziene exploitatiebegroting gerekend met grondwaarden passend bij uitgifte voor de bouw van 8 grondgebonden woningen met een stichtingskostenniveau van € 200.000.
Conform het grondprijzenbeleid wordt de te realiseren grondopbrengst nu geraamd op ca. € 270.000. Deze grondopbrengst ligt € 580.000 beneden de in de begroting van 2007 en 2011 geraamde opbrengst van € 1 miljoen, minus de te ontvangen afkoopsom van € 150.000.

Paddepoel Zuidwest/Andromedastraat.
In het stedenbouwkundig plan Paddepoel Zuidwest van mei 2005 is rekening gehouden met het verplaatsen of aanpassen van de instelling Blauwbörgje. Met beide mogelijkheden is rekening gehouden met dit verschil dat er pas woningen aan de verlengde Orionlaan/Andromedastraat gebouwd kunnen worden als er aanpassingen op het terrein van Blauwbörgje aan de orde zijn.
Binnen de corporatieve herstructurering is rekening gehouden met de mogelijkheid tot de bouw van 16 grondgebonden woningen aan de Andromedastraat.
In de liquidatiebegroting van 2007 is voor de nog te vervaardigen bouwterreinen een grondwaarde geraamd van € 577.000.
Gelet op het uiterst onzekere karakter van eventuele ontwikkelingen met betrekking tot Blauwbörgje op korte en middellange termijn is de ten behoeve van woningbouw uit te geven grond in deze begroting behoudend gewaardeerd op een grondwaarde, behorend bij grondgebonden rijenwoningen met een stichtingskostenniveau van € 175.000. De te realiseren grondopbrengst voor 16 woningen bedraagt € 484.000 en is in de begroting geraamd in 2016. Gezien de afhankelijkheid van een ontwikkeling door derden is in de jaren nà 2016 de opbrengstenstijgingsindex op nul gehouden. Begrotingstechnisch treden vanaf 2016 wel renteverliezen op over de eventueel nog niet gerealiseerde grondopbrengst.

7. Verschillen met de vorige begroting (2011).

Verschillenanalyse.

KOSTEN	herziene expl. begroting 2013	vastgestelde begroting 2011	verschil
KOSTEN:			
BODEMONDERZOEK/-SANERING	38.000	36.000	2.000
VERWERVING	2.294.000	2.181.000	113.000
SLOOPWERKEN	60.000	60.000	0
BIJDRAGE AAN	2.299.000	2.135.000	164.000
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	225.000	210.000	15.000
INKOOP BTW	0	162.000	-162.000
KOSTEN, EXCL. RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	4.916.000	4.784.000	132.000
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	651.000	-97.000	748.000
TOTALE KOSTEN	**5.567.000**	**4.687.000**	**880.000**
BIJDRAGEN			
BIJDRAGEN UIT STOTGECALCULEERDE COMPLEXEN:			0
- VINKHUIZEN	101.000	0	101.000
- PADDEPOEL ZUIDWEST	3.792.000	0	3.792.000
- LEWENBORG	-7.240.000	0	-7.240.000
TOTALE BIJDRAGEN	**-3.347.000**	**0**	**-3.347.000**
OPBRENGSTEN			
TOTALE GRONDOPBRENGSTEN	**8.914.000**	**7.345.000**	**1.569.000**
EXPLOITATIERESULTAAT op eindwaarde 31-12-2018	**0**	**-2.658.000**	**2.658.000**

Toelichting op de verschillen.

Kosten.

De totaal verwachte kosten zijn, exclusief de rente tijdens de exploitatieperiode, met € 132.000 toegenomen van € 4.784.000 in de begroting van 2011 tot € 4.916.000 in deze herziene begroting 2013. Deze toename betreft een toename van de aan de ontwikkelaar te betalen rentevergoeding over de inbrengwaarden als gevolg van uitstel van de inbreng van gronden van 2012/2014 naar 2015/2016. De bijdrage aan is met € 164.000 toegenomen ten opzichte van de begroting van 2011. Daarentegen is de inkoop-btw met bijna hetzelfde bedrag afgenomen. De bijdrage betreft de bijdrage aan de bouwer van een gymzaal ten behoeve van OCSW in Paddepoel Zuidwest als vervangende nieuwbouw van een gymzaal die binnen het exploitatiegebied van Paddepoel Zuidoost is gesloopt.
De geboekte bijdragen zijn bedragen inclusief de verschuldigde btw. De btw is binnen de complexadmistratie niet geboekt als inkoop-btw.

Bijdragen.

De bijdragen zijn ten opzichte van de begroting van 2011 met - € 3.347.000 toegenomen.
De toename van de bijdragen is het gevolg van het binnen de complexadministratie van Paddepoel Zuidoost opnemen van de boekwaarden van de in 2010 slotgecalculeerde herstructureringsgebieden met hoog-niveau aanpak Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Lewenborg. Deze drie gebieden vormden met het complex Paddepoel Zuidoost één integrale exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in de corporatieve herstructurering.

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP in en uit

In de integrale begroting van inbreng en uitname kwamen de exploitatieresultaten tot uitdrukking in één exploitatieresultaat waardoor sprake was van verrekening van plussen en minnen.
Kortgezegd komt het erop neer dat het exploitatietekort van inbreng en uitname in Lewenborg van € 7,24 miljoen gedekt wordt met de exploitatieoverschotten in Vinhuizen, Paddepoel Zuidwest en -Zuidoost.

Opbrengsten.
De totaal verwachte grondopbrengsten zijn met € 1.569.000 toegenomen van € 7.345.000 in de in 2011 vastgestelde begroting naar € 8.914.000 in de begroting 2013.
De toename van de totaal verwachte grondopbrengsten met € 1.569.000 is voor € 903.000 het gevolg van het, ten opzichte van de begroting van 2011, in deze herziene begroting 2013 opnemen van de nog te realiseren grondopbrengsten in Vinkhuizen en Paddepoel-Zuidwest en van de nog te ontvangen afkoopsom van Lefier.
De opbrengsten uit grondverkoop voor fase 1 en 2 bedragen € 496.000 meer dan in de begroting van 2011 was geraamd. De gerealiseerde rentevergoeding over de uitgestelde grondopbrengst van fase 2 bedraagt € 433.000. In de begroting van 2011 was voorzichtzigheidshalve rekening gehouden met een rentederving van € 324.000 waarvan geen sprake is geweest.
Een eventuele vermindering van de rentevergoeding over de nog te realiseren grondopbrengsten is in deze herziene begroting 2013 met € 216.000 verlaagd, waardoor ten opzichte van de begroting van 2011 de opbrengsten met hetzelfde bedrag toenemen

Exploitatieresultaat.
In de laatst herziene exploitatiebegroting van Paddepoel Zuidoost is het totale exploitatieresultaat van de vier herstructureringsgebieden met een hoog-niveau aanpak geraamd op € 1.014.000.
In hoofdzaak als gevolg van de herwaardering van de nog uit te geven gronden is het in 2011 geraamde exploitatieresultaat volledig teniet gedaan.

8. Begrotingsresultaat, box I en II.
De resultaten worden gepresenteerd in een drietal boxen. Box I geeft de gemaakte kosten en gerealiseerde bijdragen en opbrengsten weer. Box II omvat de nog te maken kosten en de nog te realiseren bijdragen en grondopbrengsten.

8.1. Toelichting.
De grondexploitatie Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering, is gebaseerd op met corporaties gemaakte afspraken in het verleden (2007) en op aannames ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen,

8.2. Stand van zaken

Box I en box II.
De boekwaarde van complex Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering, bedraagt per 1 oktober 2013 € 2.430.000. Dit is exclusief aangegane verplichtingen. In de volgende tabellen zijn de gemaakte en geprognosticeerde kosten en opbrengsten weergegeven.

tabel kostenoverzicht

KOSTEN	totale kosten	Box I gemaakte kosten per 1-10-2013	Box II nog te maken kosten
KOSTEN:			
BODEMONDERZOEK/-SANERING	38.000	18.000	20.000
VERWERVING	2.294.000	1.184.000	1.110.000
SLOOPWERKEN	60.000	60.000	0
BIJDRAGE AAN	2.299.000	2.299.000	0
PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	225.000	190.000	35.000
INKOOP BTW	0	0	0
RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIEPERIODE	651.000	379.000	272.000
TOTALE KOSTEN	**5.567.000**	**4.130.000**	**1.437.000**

tabel bijdragen en grondopbrengsten

BIJDRAGEN EN GRONDOPBRENGSTEN	totale bijdragen en grondopbrengsten	Box I gerealiseerde bijdragen en grondopbrengsten per 1-10-2013	Box II nog te realiseren
BIJDRAGEN	-3.347.000	-3.347.000	0
GRONDOPBRENGSTEN	8.914.000	5.046.000	3.868.000
TOTALEN	**5.567.000**	**1.699.000**	**3.868.000**

Risico's, box III.
De volgende risico's zijn te benoemen:
- marktvraag en verkoopbaarheid woningen;
- oplopende rentelasten/grondprijzen in relatie tot haalbare stichtingskostenniveau's.

Een belangrijk risico wordt gevormd door de marktvraag en de verkoopbaarheid van de woningen. De ontwikkelaar, woningcorporatie Nijestee, heeft zich in 2007 gecommitteerd aan de te realiseren grondopbrengsten bij het toenmalige bouwplan op basis van de daarbij behorende planning. De ontwikkelaar heeft voorafgaand aan de ontwikkeling en grondaankoop van fase 2 de verwachting uitgesproken dat de oorspronkelijk geraamde grondkosten, verhoogd met rente vanaf de in de begroting van 2007 gehanteerde jaren, waarin de door de gemeente te realiseren opbrengsten waren geraamd, haalbaar zijn.

De door de ontwikkelaar te betalen rentevergoeding over de nog door de gemeente te realiseren grondopbrengsten wordt volgens de in 2007 gemaakte afspraken geraamd op € 811.500.
De neerwaartse ontwikkeling sinds 2008 van de verkoopprijzen (v.o.n.-prijzen) van nieuwbouw woningen is zodanig dat de in 2007 overeengekomen jaarlijkse indexering van- en rentevergoeding over de grondprijzen de economische haalbaarheid van de nog te realiseren nieuwbouw in Paddepoel Zuidoost onder steeds grotere druk zet.
Weliswaar heeft de ontwikkelaar (Nijestee) zich in 2007 gecommitteerd aan de destijds haalbaar geachte grondprijzen, de met rente geïndexeerde grondprijzen zijn nu zodanig opgelopen dat deze grondprijzen, conform het gemeentelijk grondprijzenbeleid 2010-2014, passen bij grondgebonden rijenwoningen met een v.o.n.-prijs van € 237.000. Dit stichtingskostenniveau wordt op deze locatie niet haalbaar geacht. De vrij-op-naam prijzen van de woningen in fase 2 bedragen momenteel € 185.000 tot 210.000.
De gemeente zet in op nakoming van de door de ontwikkelaar in 2007 aangegane verplichtingen. Desalniettemin is binnen deze herziene exploitatiebegroting een reservering aangehouden van € 426.000 om de economische haalbaarheid van de nieuwbouw op deze locatie zeker te kunnen stellen.

9. Rente tijdens de exploitatieperiode.
In de begroting van 2011 is de rente van de vier herstructureringsgebieden afzonderlijk in beeld gebracht. De totale rentekosten van de vier gebieden samen bedroeg € 1.040.000.
Doordat de boekwaarden van de complexen Vinkhuizen, Paddepoel Zuidwest en Vinkhuizen administratief zijn opgenomen binnen het complex Paddepoel Zuidoost en de rente van deze afzonderlijke complexen deel uitmaakt van die boekwaarden is een vergelijking van de rente in deze herziene exploitatiebegroting met de rente in de begroting van 2011 niet langer relevant.
De rente(verliezen) tijdens de exploitatieperiode van 2013 tot en met 2018 worden geraamd op € 651.000.

10. Kosten en opbrengsten.
De kosten worden geraamd op € 5.567.000. De (per saldo negatieve) bijdragen, bestaande uit de boekwaarden van de slotgecalculeerde complexen Vinkuizen, Paddepoel Zuidwest en Vinkhuizen bedragen - € 3.347.000.
De opbrengsten uit grondverkoop (uitname) worden geraamd op € 8.914.000.

11. Exploitatieresultaat.
Kosten, bijdragen en grondopbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

12. Kredieten.

Stand van de kredieten Paddepoel Zuidoost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering.

Omschrijving	datum Raadsbesluit	nr.	bedrag
Bruto uitvoeringskrediet	23 februari 2005	8	5.480.000
Af: Compensabele btw			-423.000
Aanvullend krediet (excl. rentesaldo)	19 december 2007	6t	-271.000
Aanvullend krediet	28 september 2011	6e	109.000
Totaal aan vastgestelde kredieten			**4.895.000**

Bij raadsbesluit van 28 september 2011, nr. 6e is voor Paddepoel Zuidoost een krediet beschikbaar gesteld van € 4.895.000. De tot 1 oktober 2013 gemaakte kosten bedragen € 4.130.000.
De kosten tot en met 2015 worden geraamd op € 5.211.000.
Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering is het tot en met 2015 gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend uitvoeringskrediet van € 316.000.

Gemeente Groningen, dienst RO/EZ, afd. Juridische Zaken, Parkeren en Vastgoedontwikkeling (JPV)

Herziene exploitatie-begroting Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering

Herziening van de begroting van 28 september 2011, nr. 6e

Datum: 1-okt-2013 (Nb. datum = datum boekwaarden en agv's) **25-okt-13**
file: g:\johvis1r\Paddepoel ZO 2011, 2012 en 2013\2013\HZPP-ZO 21-10-2013 **12:36 PM**

A. Raming van de kosten

PBS code	omschrijving	een-heid	hoeveel-heid	prijs per eenheid	kosten	jaar van inbreng	boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
B1	**VERWERVING**	normgrondkosten		10.592													
	Nb.: normgrondkosten geïndexeerd naar jaar waarin de gronden volgens begroting 2007 zouden zijn ingebracht																
	boekwaarde Van Lieflandschool				183.960		183.960										183.960
	vergoeding normgrondkosten (=inbreng)																
	bej. woningen (2005)	st	20	10.592	211.846		211.846										211.846
	portiek-/etagewoningen (2005)	st	24	10.592	254.215		254.215										254.215
	bej. woningen (2005)	*st*	*10*	*10.963*	*105.923*	*2007*											
	portiek-/etagewoningen (2006) (fase 2)	*st*	*24*	*10.963*	*254.215*	*2007*	488.887										488.887
	garages	*st*	*18*	*1.370*	*24.667*	*2007*											
	bej. woningen (2006)	st	30	11.346	317.768	2008						105.923	211.846				317.768
	bej. woningen (2007)	st	20	11.744	211.846	2009			281.626								281.626
	portiek-/etagewoningen (2009) (fase 3)	st	24	12.580	301.931	2011						301.931					301.931
	garages	st	18	1.324	23.832	2011	23.833					23.832					47.665
	rentevergoeding over de uitgestelde vergoeding inbrengwaarde v.a. 01-07-20.. tot inbreng				206.926		21.296		9.434			93.625	82.570				206.926
	exploitatielasten						220										220
	totaal verwerving						1.184.256	0	291.060	0	0	525.311	294.416	0	0	0	2.295.044
A1	**BODEMONDERZOEK/-SANERING**								0								0
	indicatief bodemonderzoek				36.000		18.305			10.000	10.000		0	0		0	38.305
																	0
	totaal bodemsanering						18.305	0	0	10.000	10.000	0	0	0	0		38.305
C1	**SLOOPWERKEN**						0	0	0								0
	sloopkosten Van Lieflandschool						59.919										59.919
	totaal sloopwerk						59.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.919
P1	**BIJDRAGE AAN:**																
	verhuizing/verplaatsing school/gymlokaal			*in bw*	18.500												0
	OCSW: bijdr. vervangende nieuwbouw school en gymlokaal			*in bw*	726.000		726.000										726.000
	IN: bouwkosten gymzaal						1.004.214										1.004.214
	bodemsanering ihkv uitvoering grijs en groen						569.250										569.250
							2.299.464		0	0	0	0	0	0	0	0	2.299.464
K1	**PLANONTWIKKELINGSKOSTEN**		% over de grondopbrengsten excl. bijdragen														
	- gemeentelijke kosten grondoverdrachten	%	2,5	8.914.000	222.850		176.857		5.921	5.000				0	0	0	187.778
	- voorbereiding en toezicht (ivm sloopwerken)						5.274										5.274
	- extra plankosten tgv herontwikkeling	%	0,4	8.914.000	36.408					10.000	10.000						20.000
	- FIA: Exploitatiebeheer						7.609		3.591								11.200
	totaal planontwikkelingskosten				259.258		189.740	0	9.512	15.000	10.000	0	0	0	0	0	224.252
	INKOOP BTW	%	0	19%	0					0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente						3.751.684	0	300.572	25.000	20.000	525.311	294.416	0	0	0	4.916.984

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN

PBS code	omschrijving		boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/-SANERING	0	18.305	0	0	10.000	10.000	0	0	0	0	0	38.305
B1	VERWERVING	0	1.184.256	0	291.060	0	0	525.311	294.416	0	0	0	2.295.044
C1	SLOOPWERKEN	0	59.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59.919
P1	BIJDRAGE AAN	0	2.299.464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.299.464
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	259.258	189.740	0	9.512	15.000	10.000	0	0	0	0	0	224.252
	INKOOP BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale kosten excl. kostenstijging en rente	259.258	3.751.684	0	300.572	25.000	20.000	525.311	294.416	0	0	0	4.916.984
	percentage kostenstijging	0,0%											
	kostenstijgingsfactor		1,000	1,000	1,000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000		
	KOSTENSTIJGING		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SAMENVATTING VAN DE KOSTEN INCL. KOSTENSTIJGING EN RENTE

PBS code	omschrijving	boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A1	BODEMONDERZOEK/-SANERING	18.305	0	0	10.000	10.000	0	0	0	0	0	38.305
B1	VERWERVING	1.184.000	0	291.000	0	0	525.000	294.000	0	0	0	2.294.000
C1	SLOOPWERKEN	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
P1	BIJDRAGE AAN	2.299.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.299.000
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	189.740	0	10.000	15.000	10.000	0	0	0	0	0	224.740
	INKOOP BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SUBTOTALEN	3.751.045	0	301.000	25.000	20.000	525.000	294.000	0	0	0	4.916.045
	RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE	378.660			43.415	91.628	75.637	38.041	16.000	8.000	0	651.381
A.	**Totale kosten incl. kostenstijging en incl. rente**	**4.129.705**	**0**	**301.000**	**68.415**	**111.628**	**600.637**	**332.041**	**16.000**	**8.000**	**0**	**5.567.426**

B. Bijdragen

PBS code	omschrijving			boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
			in slotcalculatie opgenomen eindresultaat											
	Bijdragen:													
	Resultaten slotgecalculeerde hoognivo gebieden:													
	- Lewenborg, inbreng en uitname (8000490)		-6.796.000	-7.240.108										-7.240.108
	- Paddepoel ZW, inbreng en uitname (8000500)		4.078.500	3.792.121										3.792.121
	- Vinkhuizen-totaal, inbreng en uitname (8000510 en 8000520)	Raamwerk:	1.075.000	101.456										101.456
		buurt 4, 5 en 6:	-1.704.031											
			-3.346.531											
	- Rijksbijdragen			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	- Overige bijdragen			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B.	Totale bijdragen			-3.346.531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.346.531

Minimale grondprijzen per 1 januari 2010

v.o.n.-prijs (vrij op naam) rijwoning	grondpr.	toename
van € 130.000,-- tot € 160.000,--	€ 22.400	
van € 160.000,-- tot € 200.000,--	€ 28.300	5.900
van € 200.000,-- tot € 250.000,--	€ 33.600	5.300
van € 250.000,-- tot € 300.000,--	€ 39.400	5.800
vanaf € 300.000,--	€ 50.500	11.100

Paddepoel Zuidoost

streng/blok	oningen			v.o.n.-prijs vlg ovk	-52,5% rente
6/6N	28	2014	38.022	238.000	
		2014	33.027		196.000
3/H, I en J	38	2015	37.829	236.000	
		2015	33.484		199.000
4/K en L	20	2016	29.327	165.000	
		2016	25.009		143.000

C. Raming van de opbrengsten

PBS code	omschrijving	aantal	stichtings-kosten			boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
	Opbrengsten:										fase 3	fase 6/6N		fase 4		
	volgens specificatie Nijestee wp\ppzo tot-borax.ov2 d.d. 9-2-2007											Gr. Beer NZ				
	streng 1 (= fase 1: blok D, B, C)			2.995.615		1.810.615										1.810.615
	- fase 1: blok A jongerentoren met 135 huurappartementen	135		1.746.842		3.235.842										3.235.842
	streng 2 (blok E, F en G zgn. "Zonwoningen" ggb-koop	46		1.489.000												0
	streng 3 (blok H, I en J)	38		1.294.000	2009						1.359.476					1.359.476
	streng 4 (blok K en L)	20		391.904	2010									422.041		422.041
	streng 5 (n.v.t.)	pm														
	streng 6 (blok 6N)	28		759.776	2009							798.221				798.221
	totaal	240	woningen													
	rentevergoeding over uitgestelde koopsommen, in exploitatiebegroting opgenomen in jaarschijven 2009 en 2010										380.639	266.405		164.497		811.541
	geraamde niet te realiseren rentevergoeding PPZO van 4,2%		52,5%								-199.835	-139.863		-86.361		-426.059
			0													
	naar inzichten 2013 haalbaar geachte grondopbrengsten:															
	Vinkhuizen: locatie Siersteenlaan (grprz bel 2010)	8	200.000	33.600	268.800							268.800				268.800
	Paddepoel ZW stadswoningen Andromeda (grprz bel. 2010)	16	175.000	30.250	484.000							484.000				484.000
	Afkoopsom Olivijn/Lefier									150.000						150.000
	totaal grondverkoop woningbouw				9.429.937	5.046.457	0	0	0	150.000	1.540.280	1.677.563	0	500.178	0	8.914.478
	kantoren/scholen/bedrijfsterreinen:								0						0	0
	totaal grondverkoop kantoren/scholen/bedrijfsterrein				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	verkooprente					0										0
	reserveringsvergoeding					0										0
	overboeking naar andere kavels				0				0							0
	opbrengst verkoop overig-/tuingrond				0	0										0
	verkoop BTW				0	344.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344.000
	af te dragen verkoop BTW				0	-344.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-344.000
	doorgeschoven BTW	bijv.	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totale opbrengsten excl. opbrengstenstijging				9.429.937	5.046.457	0	0	0	150.000	1.540.280	1.677.563	0	500.178	0	8.914.478
	percentage opbrengstenstijging	2,50%														
	opbrengstenstijgingsfactor	*)1							1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
	OPBRENGSTENSTIJGING								0	0	0	0	0	0	0	0
C.	**Totale opbrengsten incl. opbrengstenstijging**					**5.046.457**	**0**	**0**	**0**	**150.000**	**1.540.280**	**1.677.563**	**0**	**500.178**	**0**	**8.914.000**
	Totaal BELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging					5.046.457	0	0	0	150.000	1.540.280	1.677.563	0	500.178	0	8.914.478
	Totaal ONBELASTE verkoopopbrensten, incl. opbrengstenstijging					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO A - B - C						2.429.779	0	301.000	68.415	-38.372	-939.643	-1.345.522	16.000	-492.178	0	-43
Boekwaarde per 01-01 op exploitatie-basis									2.430.000	2.799.415	2.761.043	1.821.400	475.878	491.878	-300	-300
								controle	2.430.236	2.799.651	2.761.279	1.821.636	476.114	492.064	61	63

Positief exploitatie-resultaat op eindwaarde (31-12-2019), afgerond **0**

Positief exploitatie-resultaat per 01-01-2014, afgerond **0**

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

Complex: Paddepoel Z.O. 2BK13

code	Omschrijving	boekwaarde per 01-okt-13	boekingen	aangegane verpl. (agv)	Nog te besteden of te ontvangen 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
A.	KOSTEN:											
A1	BODEMONDERZOEK/-SANERING	18.000	0	0	10.000	10.000	0	0	0	0	0	38.305
B1	VERWERVING	1.184.000	0	291.000	0	0	525.000	294.000	0	0	0	2.294.000
C1	SLOOPWERKEN	60.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60.000
P1	BIJDRAGE AAN	2.299.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.299.000
K1	PLANONTWIKKELINGSKOSTEN	190.000	0	10.000	15.000	10.000	0	0	0	0	0	224.740
	INKOOP BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Rente tijdens de exploitatie-periode	378.660	0	0	43.415	91.628	75.637	38.041	16.000	8.000	0	651.381
Totaal A		4.129.660	0	301.000	68.415	111.628	600.637	332.041	16.000	8.000	0	5.567.426
B.	BIJDRAGEN											
	Rijksbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overige bijdragen	-3.346.531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.346.531
Totaal B		-3.346.531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.346.531
C.	OPBRENGSTEN											
	Woningbouw	5.046.000	0	0	0	150.000	1.540.000	1.678.000	0	500.000	0	8.914.000
	Kantoren/Scholen/Bedrijfsterreinen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkooprente	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Reserveringsvergoeding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Overboeking naar andere kavels	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Opbrengst verkoop overig-/tuigrond	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Verkoop BTW	344.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344.000
	Af te dragen verkoop BTW	-344.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-344.000
	Doorgeschoven BTW	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal C		5.046.000	0	0	0	150.000	1.540.000	1.678.000	0	500.000	0	8.914.000
Saldo A - B - C		2.430.191	0	301.000	68.415	-38.372	-939.363	-1.345.959	16.000	-492.000	0	-43

BEREKENING BOEKWAARDEN EN RENTE TIJDENS DE EXPLOITATIE-PERIODE

Calculatierente	3,33%

			boekwaarde	boekingen '13	agv	nog te besteden of te ontvangen 2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Boekwaarde per 01-01		(a)	0	0		2.430.236	2.799.651	2.761.279	1.821.636	476.114	492.064	61	63
A. Totale kosten			3.751.045	0	301.000	25.000	20.000	525.000	294.000	0	0	0	4.916.045
B. Totale bijdragen			-3.346.531	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.346.531
C. Totale opbrengsten			5.046.000	0	0	0	150.000	1.540.280	1.677.563	0	500.178	0	8.914.000
Saldo tussen kosten en opbrengsten		(b)	2.051.576	0	301.000	25.000	-130.000	-1.015.280	-1.383.563	0	-500.178	0	-651.424
rente volgens renteberekening		(c)	378.660	0		43.415	91.628	75.637	38.041	15.950	8.175	2	651.508
Boekwaarde per 31-12	(a)+(b)+(c)		2.430.236			2.799.651	2.761.279	1.821.636	476.114	492.064	61	63	

RENTEBEREKENING

			reste in boekwaarde		31-12-	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Rente per 31-12:													
- over de boekwaarde (1 jaar à rentepercentage)	aantal maanden rente in de boekwaarde	6	379.000	0		40.707	93.788	92.503	61.025	15.950	16.484	2	699.459
- over het saldo van kosten en opbrengsten (1/2 jaar à rentepercentage)	aantal maanden rente in bw x 0,5					2.708	-2.160	-16.866	-22.984	0	-8.309	0	-47.611
													0
renteverlies/rentewinst per 31-12						43.415	91.628	75.637	38.041	15.950	8.175	2	651.848

rente tijdens de exploitatie-periode	651.848

Paddepoel grijs-groen inbreng en Bessemoerstrook 2013 bijlage rv grex PP in en uit

Raadsvoorstel - Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan Sontwegtracé

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.4071592
Datum raadsvergadering	29-01-2013	Datum B&W besluit	10-12-2013
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Datum raadscommissie	14-01-2013	Steller	J. Dallinga
Bijlagen	2 (bijlage; bestemmingsplan)	Telefoon	367 81 09
		E-mail	jaap.dallinga@groningen.nl

Onderwerp

Hernieuwde vaststelling bestemmingsplan "Sontwegtracé".

Concept raadsbesluit

De raad besluit:
het bestemmingsplan "Sontwegtracé", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP515Sontwegtrace-vg01 en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van juni 2011, zoals vastgesteld bij besluit van 27 maart 2013, nummer 6c, hernieuwd vast te stellen en daarbij de wijzigingen in het plan aan te brengen vermeld in de bij dit besluit behorende staat van wijzigingen.

(Publieks-)samenvatting

Tegen het bestemmingsplan "Sontwegtracé" is bij de Raad van State een viertal beroepschriften ingediend, te weten door een bedrijf aan de Kopenhagenstraat, eigenaren van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Sontweg en de Vereniging Woonschepenhaven Groningen. In deze beroeps-procedure heeft de Raad van State op 20 november 2013 een tussenuitspraak gedaan. De Raad van State heeft hierbij naar aanleiding van het beroep van het bedrijf aan de Kopenhagenstraat een gebrek in het bestemmingsplan geconstateerd. Dit betreft de wijze waarop de bouwhoogte van de brug is geregeld. De Raad van State heeft uw raad de opdracht gegeven dit gebrek binnen 16 weken na verzending van de uitspraak te herstellen (de zogenaamde bestuurlijke lus). De overige drie beroepen heeft de Raad van State niet-ontvankelijk verklaard (de beroepen van de eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw) of ongegrond verklaard (het beroep van de Vereniging Woonschepenhaven Groningen). Ter voldoening aan de tussenuitspraak stellen wij u voor het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen met wijziging van de regeling voor de bouwhoogte van de brug.

Inleiding

Op 27 maart 2013 heeft u het bestemmingsplan "Sontwegtracé" vastgesteld.

In het bestemmingsplan "Sontwegtracé" is bepaald dat de bouwhoogte van een brug binnen de bestemmingen "Verkeer" en "Water" (de bestemmingen waarbinnen de Sontbrug is geprojecteerd) maximaal 15 meter + NAP mag bedragen. Tevens is in het bestemmingsplan een bevoegdheid voor ons college opgenomen om daarvan af te wijken met maximaal 3 meter. De reden hiervan is dat er ten tijde van het maken van het voorontwerpbestemmingsplan nog een discussie met de provincie gaande was over de doorvaarthoogte van de brug. Het bestemmingsplan moest dus een voldoende ruime marge bieden. Uiteindelijk is door uw raad gekozen voor een lage brug (met een doorvaarthoogte van 3,80 meter en een doorvaartbreedte van 18 tot 20 meter). Op basis hiervan is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van een brugdek met een maximale hoogte van 6,37 meter + N.A.P. Daar komen dan nog bij de brugleuningen, lichtmasten en andere onderdelen van de brug, die op het brugdek worden geplaatst. De lichtmasten op de brug hebben een hoogte van 8,50 meter. Inclusief de lichtmasten is de totale hoogte dus 14,87 meter + NAP. Daarbij blijft enige flexibiliteit in de regels van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het vormgevingsdocument behorende bij de aanbestedingsstukken is namelijk opgenomen dat van de maten, aangegeven in het ontwerp, met maximaal 5% naar boven of naar onderen mag worden afgeweken. Dit verklaart de maximale bouwhoogte van 15 meter en de afwijkingsbevoegheid tot 3 meter in het bestemmingsplan.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is bij de Raad van State een viertal beroepschriften ingediend, namelijk door een bedrijf aan de Kopenhagenstraat, twee van de eigenaren van een bedrijfsverzamelgebouw aan de Sontweg en de Vereniging Woonschepenhaven Groningen.

Naar aanleiding van het beroep van het bedrijf aan de Kopenhagenstraat heeft de Raad van State overwogen dat uw raad heeft gekozen voor een brug met een hoogte van het brugdek van ongeveer 6,37 meter + NAP. Het bestemmingsplan maakt door het toestaan van een bouwhoogte van 15 meter, met de mogelijkheid af te wijken met ten hoogste 3 meter, een brug mogelijk met een veel hoger gelegen brugdek dan de hoogte die uw raad voor de Sontbrug heeft beoogd. De Raad van State vindt dat de gemeente niet duidelijk heeft kunnen maken waarom binnen de gehele bestemming "Verkeer" en "Water" een bouwhoogte van 15 meter, met een afwijkingsbevoegdheid tot 3 meter, is toegestaan. Het plan is in zoverre niet met vereiste zorgvuldigheid voorbereid.

De Raad van State draagt in het belang bij een spoedige beëindiging van het geschil uw raad op binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak dit gebrek te herstellen. Dit moet volgens de uitspraak gebeuren door voor het tracé van de Sontbrug een gedifferentieerde bouwhoogteregeling op te nemen en de toegestane hoogte van het wegdek van de brug te maximeren. Bij het opnieuw

vaststellen van het bestemmingsplan hoeft volgens de uitspraak niet opnieuw een zienswijzenprocedure te worden gevolgd.

Met de uitspraak van 20 november heeft de Raad van State een eindbeslissing gegeven ten aanzien van de overige beroepen. Hierbij zijn de beroepen van de eigenaren van het bedrijfsverzamelgebouw niet-ontvankelijk en is het beroep van de Vereniging Woonschepenhaven Groningen ongegrond verklaard. In de beroepsprocedure gaat het nu dus enkel nog om de door het genoemde bedrijf aangevoerde beroepsgrond met betrekking tot de regeling van de hoogte van de brug. De Raad van State moet hierover, nadat het bestemmingsplan door uw raad, met inachtneming van de uitspraak, gewijzigd is vastgesteld een einduitspraak doen.

De uitspraak heeft vooralsnog geen gevolgen voor de vergunningprocedure. De Raad van State heeft eerder al de schorsende werking van het bestemmingsplan opgeheven (door het afwijzen van de door twee appellanten ingediende verzoeken om voorlopige voorziening). De aanvraag kan dus worden ingediend en daarop kan conform het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan worden beslist.

Beoogd resultaat

Een bestemmingsplan, waardoor de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het Sontwegtracé planologisch obstakelvrij worden (bouw Sontbrug, met inbegrip van de te maken wegaansluitingen vanaf de Bornholmstraat en de Sint Petersburgweg, en reconstructie van de Sontweg, kruising Sontweg/Bornholmstraat en de Sint Petersburgweg, met inbegrip van een busbaan stad-in/stad-uit langs de Sontweg en een busbaan stad-uit langs de Sint Petersburgweg).

Kader

Artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht.

Argumenten/afwegingen

De te volgen procedure

Zoals aangegeven dient uw raad het gebrek in het bestemmingsplan te herstellen. Dit moet, zoals gezegd, binnen 16 weken na verzending van de uitspraak gebeuren.

Daarvoor moet u het bestemmingsplan opnieuw vaststellen, waarbij de regeling voor de bouwhoogte van de brug wordt aangepast, met inachtneming van de uitspraak.

Na de vaststelling moet het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt.

Het hernieuwd vastgestelde bestemmingsplan moet vervolgens gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep bij de Raad van State worden ingediend. Beroep tegen de hernieuwde vaststelling van het bestemmingsplan kan uitsluitend worden ingesteld door een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen, die daarbij ten opzichte van de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Daarnaast moet de Raad van State zo spoedig mogelijk worden medegedeeld op welke wijze het gebrek is hersteld (toezending gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan aan de Raad van State).

Vervolgens zal de Raad van State een einduitspraak doen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de uitspraak.

In het voorliggende bestemmingsplan is de bestaande regeling voor de bouwhoogte van de Sontbrug en de toeleidende verbinding vanaf de Borholmstraat vervangen door een regeling, waarbij de bouwhoogte gedetailleerd is geregeld. Bepaald is dat een brug of oeververbinding uitsluitend mag worden gerealiseerd binnen de delen van de bestemmingen "Verkeer" en "Water", die op de verbeelding (plankaart) als "brug" zijn aangeduid. De aanduiding "brug" omvat het tracé in de Deense Haven en het Winschoterdiep. Voor de maatvoering van de brug is een gedifferentieerde regeling getroffen. Binnen de bestemming "Verkeer" mag de bouwhoogte van het brugdek maximaal 1,35 meter + NAP bedragen (bij het begin van de Deense Haven) oplopend tot maximaal 6,50 meter + NAP (einde vaste brugdeel). Binnen de bestemming "Water" is voor het brugdek een bouwhoogte vastgelegd van maximaal 7,00 meter + NAP (beweegbare brugdeel). Daarnaast is een aparte regeling opgenomen voor de hoogte van brugleuningen, lichtmasten, waterkeringen en andere bouwwerken die op of aan de brug worden gebouwd. Deze tellen, zoals de Raad van State in een aantal uitspraken dit jaar heeft bevestigd, mee voor de berekening van de maximale bouwhoogte. De afwijkingsbevoegdheid is beperkt tot de mogelijkheid om van de voorgeschreven maten van de brug met maximaal 1 meter af te wijken.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In het kader van de voorbereiding van het vastgestelde bestemmingsplan is een uitgebreid traject van participatie en inspraak doorlopen en heeft een formele zienswijzenprocedure plaatsgevonden. Volgens de tussenuitspraak van de Raad van State hoeft niet opnieuw de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen te worden geboden.

Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan de uitspraak van de Raad van State en reparatie van het bestemmingsplan verbonden (afgezien van de vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht aan appellant, waarover de Raad van State in de einduitspraak nog een beslissing dient te nemen).

Realisering en evaluatie

Het werk is gegund en de uitvoering kan binnenkort beginnen. De aannemer zal in februari 2014 de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de brug indienen. Zoals aangegeven heeft de tussenuitspraak vooralsnog geen consequenties voor de vergunningprocedure. Wij verwachten dan ook geen vertraging in de planning.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Staat van wijzigingen

Het bestemmingsplan 'Sontwegtracé', vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Groningen van 27 maart 2013, nummer 6c, wordt als volgt gewijzigd:

Verbeelding

- de bestemming 'Water' wordt ter plaatse van de Deense Haven gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'brug';
- de aanduiding 'verkeer' in de bestemming 'Water' wordt vervangen door de aanduiding 'brug';

Regels

- in artikel 1 worden definities toegevoegd van de begrippen aanduidingsvlak en straatmeubilair en wordt de definitie van het begrip peil vervangen door een nieuwe definitie, onder verlettering van de overige onderdelen;
- in artikel 7, lid 7.1, wordt onder verlettering van de overige onderdelen een nieuw onder e ingevoegd, luidende: 'een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'' en worden in het bestaande onderdeel h de woorden 'waaronder bruggen' geschrapt;
- in artikel 7 wordt sublid 7.2.3 als volgt gewijzigd:
  Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
  a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
     1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
     2. de bouwhoogte van een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 1,35 meter ter plaatse van de westelijke grens van het aanduidingsvlak 'brug', oplopend tot ten hoogste 6,50 meter ter plaatse van de oostelijke grens van dit aanduidingsvlak;
     3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
        - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
        - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - waterkeringen: maximaal 2,50 + N.A.P.;
        - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
  b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

- in artikel 7, lid 7.3, wordt een nieuw onderdeel b toegevoegd, luidende:
  sublid 7.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
- in artikel 7, lid 7.3, wordt het bestaande onderdeel b vervangen door een nieuw onderdeel c, luidende:
  sublid 7.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter;
- in artikel 8, lid 8.1, wordt onder verlettering van de overige onderdelen een nieuw onder c ingevoegd, luidende: 'een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'';
- in artikel 8 wordt onderdeel a van sublid 8.2.3 als volgt gewijzigd:
  Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
  a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
     1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
     2. de bouwhoogte een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 7 meter;
     3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
        - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
        - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
     4. de doorvaarthoogte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 3,80 meter bedragen, gemeten vanaf een peil van 0,57 meter + N.A.P. tot aan de onderkant van het brugdek;
     5. de doorvaartbreedte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 18 meter bedragen;
- in artikel 8 wordt sublid 8.3.1 als volgt gewijzigd:
  Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
  a. sublid 8.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
  b. sublid 8.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter.

Toelichting

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 (Juridische toelichting) een nieuwe paragraaf 4.3 ingevoegd met de titel: 'Tussenuitspraak Raad van State', onder vernummering van de overige (sub)paragrafen en wordt in paragraaf 4.4 (paragraaf 4.3 oud) de toelichting op de artikelen 7 en 8 aangepast.

Bestemmingsplan Sontwegtracé

versie vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Het ontwerp	9
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden	15
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	29
Hoofdstuk 5	Participatie, inspraak en overleg	37
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid /exploitatie	41
Regels		**43**
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	49
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	50
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	51
Artikel 4	Bedrijf	51
Artikel 5	Bedrijventerrein	53
Artikel 6	Groen	56
Artikel 7	Verkeer	57
Artikel 8	Water	59
Artikel 9	Leiding - Hoogspanning	61
Artikel 10	Leiding - Hoogspanningsverbinding	63
Artikel 11	Leiding - Riool	64
Artikel 12	Waarde - Archeologie 1	65
Artikel 13	Waarde - Archeologie 2	67
Artikel 14	Waterstaat - Waterkering	69
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 15	Bijzondere aanduidingsregels	71
Artikel 16	Anti-dubbeltelbepaling	73
Artikel 17	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	74
Artikel 18	Algemene afwijkingsbevoegdheid	75
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 19	Overgangsrecht	77
Artikel 20	Slotregel	78
Bijlagen		79
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	81

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Toelichting

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In de Visie Eemskanaalzone (vastgesteld 25 februari 2006) is aangegeven dat een hoogwaardige verbinding met de binnenstad essentieel is om Meerstad een volwaardig onderdeel te laten zijn van het stedelijke leven van Groningen. De Eemskanaalzone is de aangewezen plek voor deze route. Deze nieuwe oost-westverbinding vormt de belangrijkste ontsluiting van Meerstad. Niet zozeer door de verkeersintensiteit, maar door de stedelijke betekenis van de route. De route moet een aantrekkelijke en sociaal veilige verbinding vormen, die ruimte biedt aan een goed, comfortabel en hoogwaardig openbaar vervoer.

De nieuwe route krijgt een gestrekt tracé en wordt gevormd door de Sontweg en de Sint Petersburgweg/Driebondsweg met elkaar te verbinden via een brug over het Winschoterdiep. In de visie komt de nieuwe brug te liggen aan de zuidrand van de Deense Haven en in het verlengde van de Driebondsweg. Het profiel van de Sontweg wordt verbreed en de beide rijbanen worden gescheiden. In het midden wordt een openbaar vervoersas aangelegd, die op termijn een functie krijgt als tramverbinding tussen stad en Meerstad. De verbinding over het Winschoterdiep bestaat uit twee bruggen naast elkaar, een hoge voor de tram en een lage voor auto's en fietsers.

Inmiddels is duidelijk geworden dat de tramverbinding naar Meerstad een te lage vervoerswaarde kent. Daarom is afgezien van deze vervoersmodaliteit en krijgt het openbaar vervoer via het Sontwegtracé nu vorm door middel van een busverbinding. Mocht in de toekomst een tramverbinding naar Meerstad alsnog mogelijk blijken, dan zal deze gerealiseerd worden door doortrekking van de lijn naar Kardinge. Als gevolg hiervan zal in plaats van twee afzonderlijke bruggen, één multimodale brug worden aangelegd, waarbij is rekening gehouden met ruimte voor de bus. De gemeenteraad heeft op 27 april 2011 ingestemd met de ontwerpuitgangspunten voor de nieuwe brug en tevens de investeringsbegroting van het Sontwegtracé vastgesteld en een aanvullend krediet voor dit project beschikbaar gesteld. In de ontwerpuitgangspunten wordt uitgegaan van een lage brug (met een doorvaarthoogte van 3,80 meter en een doorvaartbreedte van 18 tot 20 meter).

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat in hoofdzaak de Sontweg, een deel van de Eltjo Ruggeweg (tot aan de Berlagebrug), het begin van de Bornholmstraat, een deel van de Deense Haven en het Winschoterdiep en een gedeelte van het bedrijventerrein Driebond, waaronder de Sint Petersburgweg, de Odenseweg en de Driebondsweg tot aan de Beneluxweg (oostelijke ringweg).

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Plangebied

Hoofdstuk 2 Het ontwerp

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is de Sontweg een weg met twee rijstroken met zijdelings daarvan fietsstroken en een voetpad. Het profiel is circa 9 meter breed. Aan het begin heeft de Sontweg een breder profiel (circa 24 tot 32 meter), met een aantal voorsorteerstroken en aan weerszijden een vrijliggend fietspad. Ook bij de afslag naar de Elto Ruggeweg verbreedt het profiel zich iets door de aanwezigheid van een linksafstrook. De Bornholmstraat heeft een vergelijkbare profielbreedte. Aan de westzijde ligt een vrijliggend fietspad, van de Bornholmstraat gescheiden door een brede groenstrook. Dit fietspad begint al aan het eind van de Sontweg (na de afslag Eltjo Ruggeweg). Ook de Sint Petersburgweg is een tweestrooksweg, met aan de zuidzijde een voetpad. Het profiel is circa 10 meter breed. De Driebondsweg is een weg met een smal profiel (circa 4,50 tot 5,00 meter), begeleid door een dubbele bomenrij. Net voorbij de Woonschepenhaven is de weg afgesloten voor autoverkeer en wordt de Driebondsweg voortgezet als fietspad. Een deel is nog in gebruik als ontsluiting van het slibdepot.

2.2 Ontwerpuitgangspunten Sontbrug

Zoals inleidend werd opgemerkt heeft de gemeenteraad zich bij de keuze van de ontwerpuitgangspunten uitgesproken voor een lage brug met een doorvaarthoogte van 3,80 meter (en een doorvaartbreedte van 18 tot 20 meter). Aan deze beslissing is het nodige onderzoek en overleg met verschillende belanghebbende partijen, zoals de vaarwegbeheerder (provincie) en de vereniging Schuttevaer, voorafgegaan. Hierbij zijn een aantal alternatieven met verschillende brughoogten belicht: een brug met een doorvaarthoogte van 7 tot 7,50 meter, een brug met een doorvaarthoogte van 5,60 meter, een brug met een doorvaarthoogte van 3,80 meter en een brug met een doorvaarthoogte van 1,25 meter. De keuze voor een brug met een doorvaarthoogte van 3,80 meter is gebaseerd op de volgende afwegingen.

Een hogere brug (met een doorvaarthoogte van 7 à 7,50 meter; gelijk aan Euvelgunnerbrug in de Ringweg) heeft vanuit het perspectief van het openbaar vervoer en de beroepsvaart de voorkeur, omdat de brug minder vaak open hoeft. Een dergelijke brug heeft echter een te hoog hellingspercentage voor een fietsverbinding van de gewenste kwaliteit en is daarom niet wenselijk. Uitgangspunt is immers, dat het Sontwegtracé, behalve een verbinding voor auto's en openbaar vervoer een sociaal veilige èn comfortabele fietsverbinding vormt tussen Meerstad en de stad.

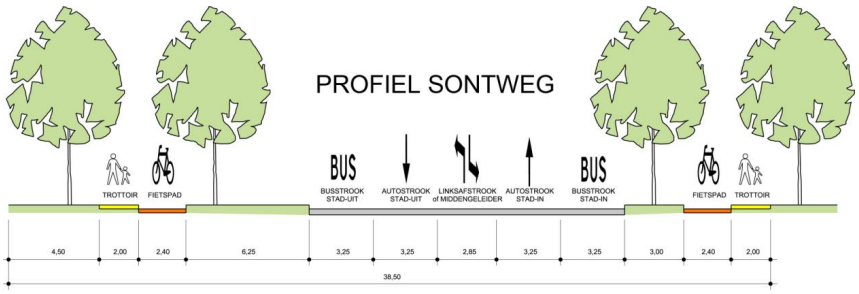
Ook de variant van 1,25 meter valt af omdat deze te vaak openstaat. De bruggen in de bypasses van de zuidelijke ringweg (doorvaarthoogte 1,25 meter), die als referentie dienen, blijken - tussen 6.00 en 20.00 uur - gemiddeld 22 keer per dag te worden geopend (exclusief de zondagen). In de ochtendspits van 7 tot 9 uur is er sprake van gemiddeld 1 brugopening en maximaal 6 openingen. In de avondspits van 16.00 tot 18.00 uur bedraagt het aantal openingen gemiddeld 2 en maximaal 7. De gemiddelde tijd van opening bedraagt 4.30 minuten en maximaal 10 minuten.

De variant van 5,60 meter lijkt, vergeleken met de variant van 3,80 meter, de meest ideale doorvaarthoogte te zijn, aangenomen dat een substantieel aandeel van de beroepsvaart ook werkelijk zal passeren zonder brugopening aan te vragen. Dit blijkt echter niet het geval. In bijna alle gevallen zal de beroepsvaart ook bij een brughoogte van 5,60 meter om een brugopening vragen, omdat de schippers er zeker van willen zijn dat hun vaartuig onder de brug door kan en omdat de zichtlijnen en ruimte beperkt zijn om te kunnen manoeuvreren. Dit wordt ook door alle partijen onderschreven. Voor de doorstroming van openbaar vervoer en fietsverkeer blijkt een brug van 5,60 meter dus nauwelijks voordeel op te leveren, terwijl een brug van 3,80 meter, gezien het lagere hellingspercentage, meer fietscomfort biedt. De conclusie is dat de variant van 5,60 meter slechts geringe meerwaarde heeft, die niet opweegt tegen de hogere kosten van een brug met een dergelijke doorvaarthoogte.

2.3 Nieuwe situatie

In het verkeerskundige ontwerp is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Visie Eemskanaalzone. Ten opzichte van de visie is wel een aantal uitgangspunten veranderd. De voornaamste wijziging is, zoals inleidend al werd opgemerkt, dat een tramverbinding met Meerstad heeft plaatsgemaakt voor een busverbinding. Dit heeft gevolgen gehad (voor de indeling van) het profiel en de keuze voor de brug (in plaats van twee bruggen, een hoge en een lage, één brug met lagere doorvaarthoogte). Verder is de bestaande situatie vooral bepalend geweest voor het ontwerp; waar mogelijk is rekening gehouden met de aanwezige bebouwing.

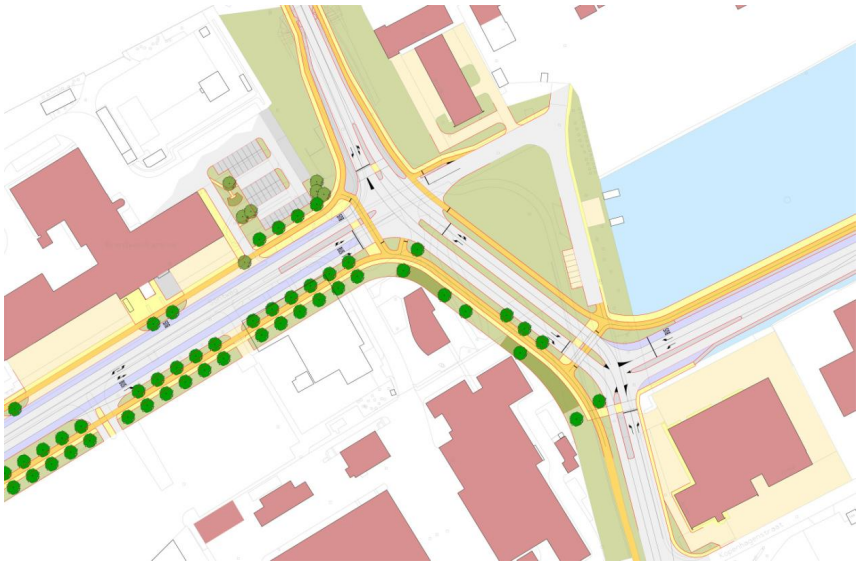
Voor de Sontweg zal het profiel er als volgt uit gaan zien. Er zullen vijf rijstroken ontstaan: twee busstroken (stad-in/stad-uit), twee autorijstroken, gescheiden door een middenberm, en een linksafstrook (in de middenberm). De busstroken liggen aan weerszijden van de autorijstroken. Omdat de bebouwing aan het Sontplein wat verder naar voren staat, begint de busstrook stad-uit pas nadat deze bebouwing is gepasseerd.



De hoofdrijbaan wordt geflankeerd door twee groene bermen met bomen. Daarachter liggen een fietspad en een trottoir. In het definitieve ontwerp wordt dit nog verder uitgewerkt.

De aansluitingen Sontweg – Eltjo Ruggeweg en Bornholmstraat – Sontbrug worden uitgevoerd als twee compacte, met verkeerslichten geregelde, kruispunten.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld



Kruispunten

Om de Bornholmstraat met de brug te verbinden wordt een weg aangelegd voor de bestaande kade aan de noordzijde van de Kopenhagenstraat. Deze ligt deels op een grondlichaam en deels op pijlers. Voor de aanleg van het grondlichaam zal een strook water aan de zuidzijde van de Deense haven worden gedempt. De weg ligt enigszins verhoogd ten opzichte van de kade. Waar het grondlichaam overgaat naar het vaste brugdeel stijgt de weg iets om aan te kunnen sluiten op het beweegbare deel van de Sontbrug.

Impressie in vogelvlucht

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

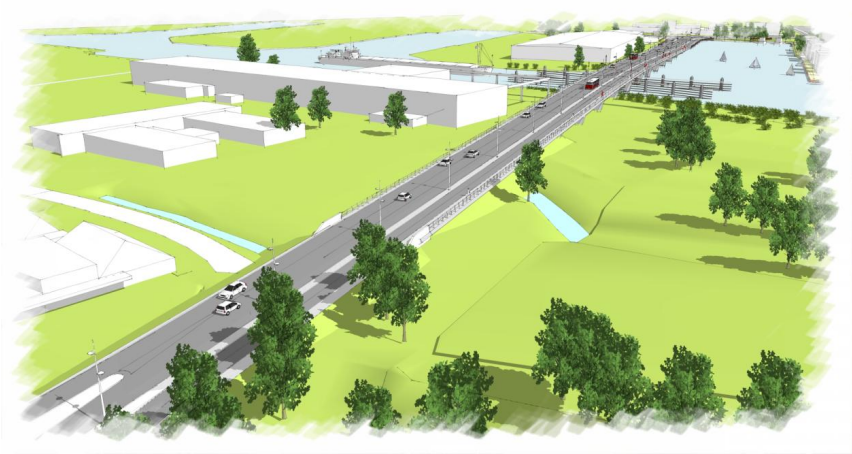
Sontbrug vanuit de lucht

Op de Sontbrug is er voor het autoverkeer één rijstrook per richting. Dit is voor de verwachte verkeersintensiteit voldoende. Voorsorteervakken zorgen voor een betere doorstroming en een hogere capaciteit. Daarnaast zal er een busstrook stad-in worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van de brug komt een eenzijdig fietspad. Hiervoor is gekozen om een logische aansluiting te krijgen op de fietsvoorzieningen langs de toeleidende wegen (die aan dezelfde zijde zijn gelegen) en om het aantal oversteken zoveel mogelijk te beperken. Ditzelfde principe geldt voor de voetganger.

Wegindeling Sontbrug

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Aan de overzijde van het Winschoterdiep wordt de Sontbrug op de Sint Petersburgweg aangesloten door een weg aan te leggen tussen het bestaande bedrijventerrein en de Woonschepenhaven. Hierdoor verdwijnt de bestaande aansluiting van de Euvelgunnerweg op de Sint Petersburgweg/Driebondsweg.



Sontwegtracé gezien vanaf Driebond

Voor de Sint Petersburgweg wordt in de Visie Eemskanaalzone uitgegaan van een breed profiel. Dit profiel is voor een groot deel bepaald door een brede middenberm met daarin ruimte voor de tram. Zoals gezegd is de tram vervangen door een bus. Daarom wordt er zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande infrastructuur. De Sint Petersburgweg wordt verbreed naar twee autorijstroken, een busstrook stad-uit en een middenberm/linksafstrook. De Driebondsweg wordt fietspad. Deze functie heeft de weg nu ook al.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

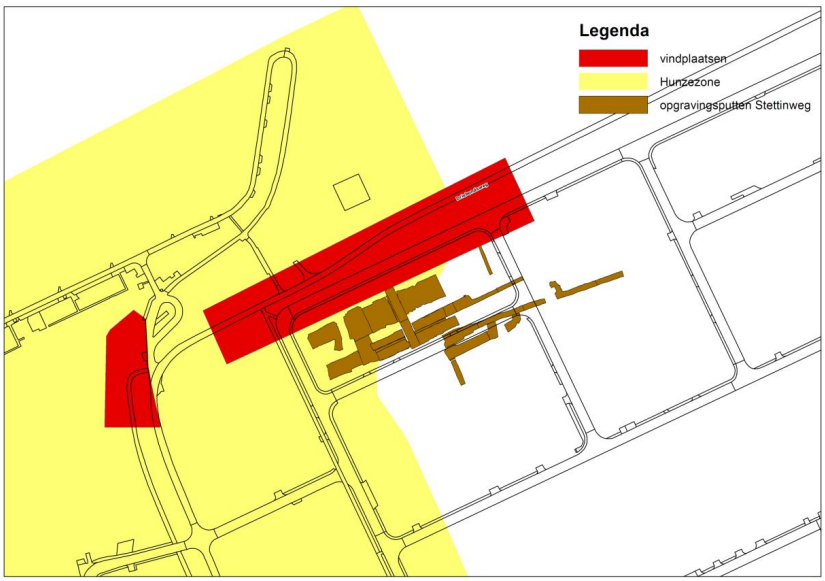
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Inleiding
In 1992 is door het Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. Deze waarden dienen te worden meegewogen in het bestemmingsplan.
Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast kan het bestemmingsplan regels bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarin kan in het belang van de archeologische monumentenzorg een omgevingsvergunning voor aanlegactiviteiten verplicht worden gesteld en worden bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouw- of aanlegactiviteiten een archeologisch onderzoeksrapport dient over te leggen. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed.

Archeologische verwachting
Het plangebied wordt doorsneden door een brede zone met een hoge archeologische verwachting. In deze zone kunnen zich namelijk de oude oeverwallen van de Hunze bevinden, die in het verleden aantrekkelijk zijn geweest voor bewoning. De loop van de Hunze lag door de tijd heen niet altijd op dezelfde plek, hij verlegde zich met regelmaat en liet op deze manier in een brede zone oeverwallen achter in de ondergrond. Deze brede zone staat ongeveer haaks op het plangebied (zie onderstaande afbeelding).
Op deze hoger gelegen oeverwallen, die zich voor een groot gedeelte nog steeds onder het maaiveld bevinden, is waarschijnlijk bewoning mogelijk geweest. De kans dat er zich op deze plekken archeologische resten bevinden is dan ook hoog. In de aangegeven zone van hoge verwachting kunnen zich resten uit de ijzertijd en de middeleeuwen bevinden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld



Het plangebied, met daarop haaks de brede zone waarin zich de oude oeverwallen van de Hunze bevinden.

Archeologische resten
In 1997 en 1998 werd op een oude oeverwal aan de Stettinweg in Driebond een vlaknederzetting uit de eerste twee eeuwen na het begin van de jaartelling opgegraven. De opgraving werd verricht naar aanleiding van de aanleg van wegen en het bouwrijp maken van het industrieterrein Driebond. Deze vlaknederzetting grenst direct aan het plangebied van het Sontwegtracé.
De langdurig bewoonde nederzetting uit de eerste eeuw op de oeverwal was gelegen aan een natuurlijke geul. Behalve een oost-west georiënteerde huisplattegrond werden restanten van voorraadschuren gevonden. Deze bijgebouwtjes, zes-palige spiekers, bleken achteraf veel ouder dan gedacht en al te dateren uit de middenijzertijd.

Vindplaatsen
Om beter inzicht te krijgen in de archeologische verwachting van het Sontwegtracé en om te controleren of de nederzetting aan de Stettinweg zich nog noordelijker doorzet tot onder het tracé van de Sontweg, is door RAAP archeologisch adviesbureau in oktober 2011 een archeologisch booronderzoek verricht. De resultaten van dit onderzoek wezen uit dat er zich verspreid over het tracé een aantal archeologische indicatoren bevonden. Op twee plaatsen in het tracé bevonden deze indicatoren zich in een nog intacte ondergrond (zie onderstaande afbeelding). De resten bevinden zich op een dusdanig geringe diepte dat de kans groot is dat deze bij de aanleg van de geplande weg verloren zullen gaan.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

De resultaten van het archeologische booronderzoek. In rood zijn de boringen weergegeven met daarin aangetroffen archeologische indicatoren.

De meest westelijke vindplaats (1) betreft een verhoogde boerderijplaats die al op de Beckeringhkaart uit 1781 (zie Schroor, 2003) is aangegeven, tussen de Hunze en de dijkbebouwing. Mogelijk heeft deze boerderijplaats nog oudere voorgangers, waarvan restanten zich nog in de bodem kunnen bevinden. Vindplaats 2 betreft de noordelijke zone van een ijzertijdnederzetting, waarvan het centrale gedeelte aan de Stettinweg reeds is opgegraven. De meeste archeologische aanwijzingen zijn hier aangetroffen tussen 0,85 en 1,24 meter – N.A.P. Archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven zal moeten uitwijzen wat de aard, omvang, diepteligging, datering, kwaliteit en waarde van de in de boringen aangetroffen archeologische resten is.

Buiten het tracé van de nieuwe Sontweg is geen onderzoek gedaan, omdat daar geen ingrepen zijn voorzien in dit bestemmingsplan. Hier blijft de archeologische hoge verwachting - gebaseerd op de Hunzezone - gehandhaafd.

Bescherming
Het intact beschermen van de aangetroffen archeologische vindplaatsen is met de beoogde bestemming met de daarbij behorende werkzaamheden hoogstwaarschijnlijk niet mogelijk. Daarom zal er vervolgonderzoek moeten plaatsvinden. Om dit onderzoek juridisch te borgen is in het bestemmingsplan op beide vindplaatsen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Dit heeft tot gevolg dat er archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd voordat er een omgevingsvergunning – waarbij ingrepen in de bodem worden voorzien – kan worden verleend.

3.2 Groen

3.2.1 Inleiding

Op basis van het vastgestelde groenbeleid, de groeninventarisatie en het Voorlopig Ontwerp zijn met deze groenparagraaf globaal de gevolgen voor het groen in beeld gebracht. In een later stadium zal, na vaststelling van het Definitief Ontwerp en de technische uitwerking, een Bomen Effect Analyse (BEA), worden vastgesteld. Deze BEA vormt de basis van de uiteindelijk te verstekken omgevingsvergunning voor het kappen van bomen. Er wordt naar gestreefd de te kappen bomen minimaal 1:1 te compenseren. Dit zal nadere aandacht krijgen bij het opstellen van de BEA.

3.2.2 Beleid

De hoofdlijnen van het groenbeleid zijn in 2009 vastgesteld in de groenstructuurvisie 'Groene Pepers'. Andere beleidsinstrumenten, waaraan het herinrichtingsplan wordt getoetst, zijn het bomenstructuurplan en de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen (Afdeling 3. Het bewaren van houtopstanden).

In het bomenstructuurplan is aangegeven waar de bomenhoofdstructuren en het basisgroen zich bevinden. De gemeente Groningen heeft de ambitie deze voor de stad belangrijke structuren te behouden en te versterken. In de groenstructuurvisie is vastgelegd dat eventueel gekapte bomen in het basisgroen/de bomenhoofdstructuur zoveel mogelijk 1: 1 gecompenseerd moeten worden.
Voor (potentieel) monumentale bomen geldt een uiterste inspanningsverplichting deze in te passen. Potentieel monumentale bomen zijn op basis van de leeftijd nog niet monumentaal maar hebben wel de potentie door te groeien naar de status van monumentale boom. Deze bomen zijn tussen de 35 en 50 jaar oud.

De bomen langs de Sontweg en de Driebondsweg/Sint Petersburgweg zijn, zoals aangegeven in het bomenstructuurplan, onderdeel van de bomenhoofdstructuur met bomen van de eerste grootte en zijn in de groenstructuurvisie aangemerkt als basisgroen. Bomen van de eerste grootte zijn bomen die hoger worden dan 18 meter.

3.2.3 Inventarisatie en groenontwerp

Uit de inventarisatie van het groen blijkt dat in het plangebied geen monumentale bomen aanwezig zijn. Wel staan er aan de noordzijde van de Sontweg enkele potentieel monumentale bomen. De ambitie is deze gefragmenteerde bomenrij op termijn te vervangen door een dubbele bomenrij van de eerste grootte.
Aan de zuidzijde van de Sontweg staat ter hoogte van IKEA een enkele bomenrij. Deze bomen kunnen worden verplant en onderdeel worden van de nieuw aan te leggen dubbele bomenrij langs het aan te leggen vrijliggend fietspad.
De groenstructuur van de kruising Sontweg/Bornholmstraat en aansluiting naar de te realiseren Sontbrug zal sterk verbeteren in combinatie met de verkeerskundige verbetering. Hiervoor zullen enkele minder waardevolle bomen moeten wijken.
Ten oosten van de te realiseren Sontbrug zullen voor de aansluiting op de Sint Petersburgweg enkele bossages en enkele bomen moeten worden gekapt. Het te verwijderen groen bevindt zich tussen de brug en de aansluiting op de Sint Petersburgweg. De voor de aansluiting te verwijderen populieren aan de zuidoostzijde van de Driebondsweg hebben wel een respectabele leeftijd, maar zijn niet monumentaal omdat deze bomen niet vitaal zijn.

De ambitie bestaat om in de uitwerking van het groenontwerp de tweerijige grote bomenrij langs de Driebondsweg/Sint Petersburgweg bijna geheel te behouden en te versterken.

3.2.4 Behoud en versterking bomenhoofdstructuur

De ambitie is de aanwezige bomen (in de bomenhoofdstructuur) zoveel mogelijk te handhaven en te versterken. De te kappen bomen zullen minimaal 1:1 worden gecompenseerd door de ruime herplant van bomen langs de Sontweg. De bomenhoofdstructuur langs de Sontweg zal worden versterkt. Langs de Driebondsweg/ Sint Petersburgweg zal deze worden behouden en gedeeltelijk versterkt zoals is vastgesteld in de groenstructuurvisie 'Groene Pepers'.

3.3 Ecologie

3.3.1 Ecologische groenstructuur

Het bestemmingsplan ligt in de zuidoosthoek van het stedelijk gebied en maakt deel uit van de bedrijfsterreinen Eemskanaal en Driebond. Op twee plekken is sprake van een kruising met de Stedelijk Ecologische Structuur.
Omdat de uitvoering van het plan nagenoeg uitsluitend binnen het wegvlak en openbaar vaarwater valt, is er beperkt verlies van ecologisch groen. Dat betekent dat de huidige kwaliteit van de ecologische structuur door uitvoering van dit plan niet nadelig wordt beïnvloed.
Binnen het gehele plangebied is er sprake van ecologische waarden in de betekenis van bomen, struiken en kruiden. De bomen en struiken zijn als foerageergebied, vliegroute of verblijfplaats voor vogels en vleermuizen van belang. In een enkele boom is reeds een verblijfplaats vastgesteld van streng beschermde rosse vleermuizen.
Langs de Bornholmstraat ligt een ecologische verbindingsroute welke zich kenmerkt door bloemrijke kruiden. Aan de oostzijde van het Winschoterdiep kruist de nieuwe verbinding de ecologische Hunzezone. Deze zone grenst hier aan het slipdepot langs het Eemskanaal. Zowel Bornholmstraat, slibdepot als Hunzezone zijn onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur.

3.3.2 Gewenste ontwikkeling

In het plan wordt gestreefd bestaande ecologische verbindingen te behouden dan wel te versterken. Vooral voor de Hunzezone liggen hier belangrijke kansen. De boombeplanting langs de Driebondsweg moet daarnaast als vliegroute en foerageergebied voor vogels en vleermuizen behouden blijven. Het projectgebied valt onder de beleidsnota 'Stenige Biotopen Stedelijk Gebied'. Soortgroepen die in dit gebied van belang zijn, zijn vleermuizen, planten, vogels, vlinders, marters, egels, amfibieën en muizen. Het ontsnipperen ten behoeve van grondgebonden dieren van de kruising Bornhomstraat-Sontweg is niet wenselijk. Voor deze dieren is dit specifieke gebied onvoldoende geschikt.

3.3.3 Wet- en regelgeving

In het plangebied heeft reeds een ecologische quickscan plaatsgevonden. Vanwege vastgestelde vleermuisactiviteiten langs de Driebondsweg en bij de Woonschepenhaven moet voor de ontwikkeling in dit deelgebied nog een gericht onderzoek worden uitgevoerd. De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt ruim 4 kilometer. De afstand tot het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer bedraagt eveneens ruim 4 kilometer.
Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zullen bomen moeten worden gekapt (verwezen wordt naar paragraaf 3.2). Tevens zal een bedrijfsverzamelgebouw aan de Sontweg (gedeeltelijk) moeten worden gesloopt. De kap- of sloopwerkzaamheden mogen geen nadelig effect hebben op broedende vogels dan wel verblijvende vleermuizen. Daarom zullen de bomen voor het kappen worden geïnspecteerd op de aanwezigheid van nesten. In het bedrijfsverzamelgebouw zal, voordat de sloopwerkzaamheden plaatsvinden, een vleermuizenonderzoek worden uitgevoerd.

3.4 Water

3.4.1 Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk' het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Waterbeheersplan nen waterschappen	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Structuurvisie
				Groenstructuur-visie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplan nen waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuusakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water NZV / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken		Structuurvisie
		Watervisie kabinet		Groenstructuur-visie

Beleidskader waterbeleid

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- inspelen op klimaatveranderingen;
- voorkomen en beperken van wateroverlast;
- inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen;
- verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers;
- bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers;
- verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken;
- zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater;
- vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

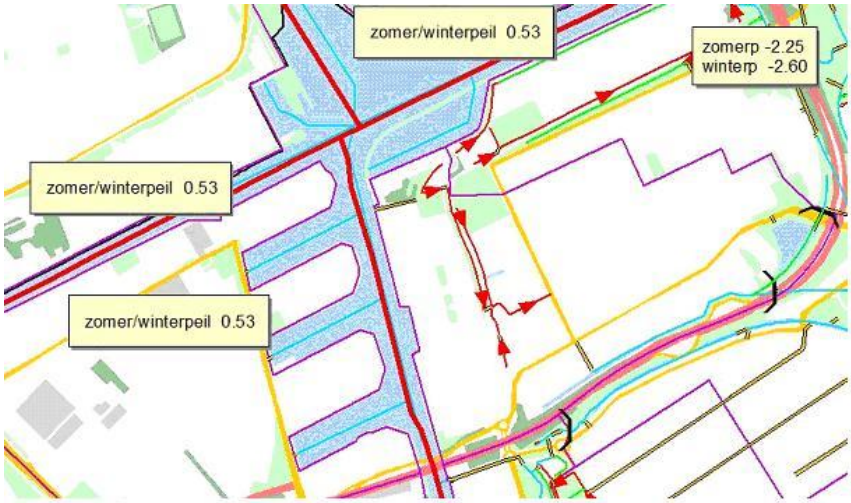
Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.
Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets).

In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit moeten plaatsvinden in overleg met de waterbeheerder. Het plangebied valt binnen het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

3.4.2 Waterstructuur

Het gebied ligt in twee peilgebieden en deels over/ in de boezem. In het westelijke deel is geen oppervlaktewater aanwezig. Het oppervlaktewater in het oostelijke peilgebied voert ook oostelijk af. In onderstaande figuur is de waterstructuur weergegeven.



Waterstructuur Sontwegtracé (bron: Waterschap Hunze en Aa's)

3.4.3 Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld. Dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

In onderstaande figuren is de huidige situatie en de ambitie voor water weergegeven.

Huidige waterfunctie

Ambitie waterfunctie

In het plangebied komen de volgende functies voor:
- stedelijk water,
- duurzaam stedelijk water,
- boezemwater.

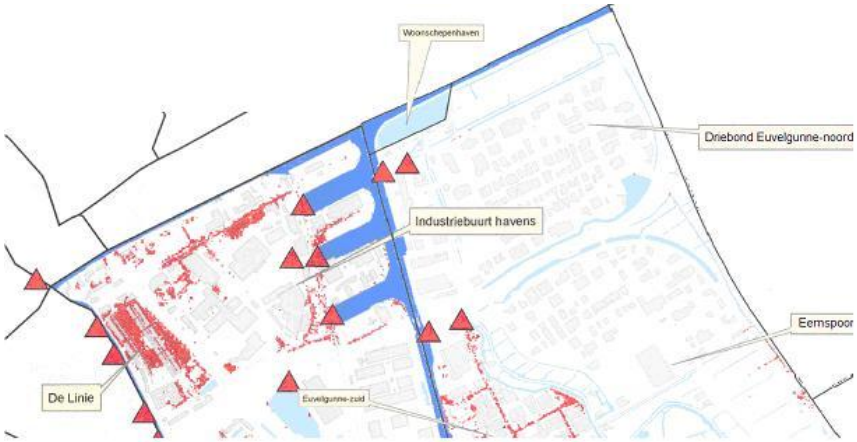
Stedelijk water ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water.

Duurzaam stedelijk water wordt veelal aangetroffen in of nabij nieuwe woonwijken en in kleinere stadsparken. Dit water heeft een goede waterkwaliteit.

Binnen het plangebied vindt in de watergangen naast Euvelgunnerweg een wijziging plaats van de functie, van stedelijk water naar duurzaam stedelijk water.

3.4.4 Waterberging

In het oostelijke gebied is voldoende waterberging aanwezig om het neerslagoverschot, dat tijdens het klimaatscenario optreedt, te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt 85 centimeter. Er is in het gebied geen kans op wateroverlast. In het westelijke deel, waar de Sontweg loopt, is weinig oppervlaktewater aanwezig. De lagere delen in dit deel lopen risico op wateroverlast (bron: Stedelijke Wateropgave).



Waterstructuur Sontwegtracé

3.4.5 Compenserende maatregelen

Bij eventuele ontwikkelingen in het gebied moet rekening worden gehouden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen. Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater geëist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater geëist. Indien watergangen gedempt worden door nieuwe ontwikkelingen moet dit worden gecompenseerd door de aanleg van nieuwe watergangen/-partijen. Het water moet indien mogelijk vertraagd afvoeren op de bestaande hoofdwatergangen door het plangebied.

Een ander nadeel van de verdere verstedelijking is dat geen regenwater in de bodem verdwijnt. Door de hiermee gepaard gaande grondwaterstandsdaling kan een verdroging van de ondergrond optreden. Dit is voor met name de bomen en het overige groen nadelig. Door de toepassing van bijvoorbeeld infiltratievoorzieningen en waterdoorlatende bestrating wordt water geïnfiltreerd. Door toepassing van deze systemen kan ook water worden geborgen. De plaatselijke grondslag moet duidelijk maken of deze toepassingen gebruikt kunnen worden.

3.4.6 Bodem, riolering en bouwmaterialen

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00 meter zijn en bij gebouwen minimaal 0,20 meter beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteloos bouwen moet deze diepte minimaal 0.20 meter beneden de fundering zijn.

De drooglegging bij het winterpeil ten opzichte van het laagste relevante maaiveld bedraagt 0,47 meter bij het peil van 0,53 meter + N.A.P. in het westelijke deel van het gebied (Sontweg). In het oostelijke deel 1,80 meter bij het peil van 2,60 meter + N.A.P. (bron: stedelijke wateropgave Groningen).

De drooglegging in het oostelijke gebied is goed, in het westelijke deel van het gebied is deze te klein ten opzichte van bovenstaande norm.

Riolering

Het plangebied valt binnen twee bemalingsgebieden, Industriebuurt en Euvelgunne. Het bemalingsgebied Industriebuurt is gemengd gerioleerd. Euvelgunne is gescheiden gerioleerd met uitzondering van het westelijke deel (Euvelgunnerweg), dat gemengd gerioleerd is.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn, zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit, welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

3.5 Milieu

3.5.1 Zonering bedrijventerrein

Een deel van het plangebied ligt op het gezoneerde industrieterrein Groningen Zuidoost, een deel binnen de zone van dit industrieterrein. Het voorliggende plan voorziet voornamelijk in de aanleg/reconstructie van weginfrastructuur en handhaaft overigens - voor zover deze deel uitmaken van het plan - de bestaande bedrijfsfuncties. De ligging binnen (de zone van) het gezoneerde industrieterrein heeft geen gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan.

3.5.2 Geluid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Sontwegtracé heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden ('Akoestisch onderzoek Sontwegtracé Groningen', adviesbureau WMA , 24 februari 2012). Onderzocht is welke invloed de aanleg van de verkeersbrug en de reconstructie van de bestaande wegen heeft op de geluidsbelasting van de omliggende woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. De brug en de nieuwe weggedeelten vanaf de Bornholmstraat tot aan de brug en van de brug tot aan de kruising met de Sint Petersburgweg en de Stettinweg zijn getoetst aan hoofdstuk 2 van afdeling VI van de Wet geluidhinder ('Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones'). De overige wegaanpassingen zijn getoetst aan hoofdstuk 4 van afdeling VI van de Wet geluidhinder ('Reconstructies').

Langs het wegtracé ten oosten van het Winschoterdiep liggen momenteel voornamelijk bedrijven. Geluidsgevoelige functies binnen dit gedeelte van het plangebied zijn de woning aan de Euvelgunnerweg 10, een school voor beroepsonderwijs aan de Euvelgunnerweg 17 (Centrum Vakopleiding Noorderpoortcollege) en de woonboten in de woonschepenhaven. Een woonboot is op grond van de Wet geluidhinder formeel geen geluidsgevoelig object, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het akoestisch onderzoek wel nagegaan of sprake is van een verantwoord akoestisch klimaat voor de woonschepen in de woonschepenhaven. Aan de westkant van het Winschoterdiep, aan het begin van de Sontweg, liggen de nieuwe appartementen 'Kop van Oost'. Naast de reeds gebouwde appartementen is in het ter plaatse geldende bestemmingsplan nog een appartementencomplex geprojecteerd. Verder zijn de woningen aan het begin van de Barkmolenstraat en een bedrijfswoning boven het bedrijfspand naast de Berlagebrug (Sontweg 16a) van belang.

Met eventuele toekomstige woningbouwplannen langs het wegtracé volgend uit de Visie Eemskanaalzone en waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld hoeft formeel geen rekening gehouden te worden.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de nieuwe weg bij de woning en de school aan de Euvelgunnerweg boven de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder (48 dB) uit zal komen indien er geen maatregelen worden getroffen. De geluidsbelasting zal wel beneden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB blijven. De geluidsbelasting van de woonboten in de woonschepenhaven voldoet wel aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gemeente overweegt om ter plaatse maatregelen te nemen om de geluidsbelasting te beperken. Hierbij wordt gedacht aan een geluidsreducerend wegdek op een deel van de Sontbrug en het nieuwe weggedeelte tussen de brug en de kruising met de Stettinweg. Hiermee zal de geluidsbelasting van de school en woning aan de Euvelgunnerweg voldoen aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

Uit het onderzoek is verder gebleken dat de geluidsbelasting vanwege de Sontweg van de nieuwe appartementen op de 'Kop van Oost' en de woningen aan de Barkmolenstraat niet zal toenemen. Er is hier geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

De geluidsbelasting van de bedrijfswoning Sontweg 16a zal met meer dan 1,5 dB stijgen, waardoor er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Uit nader onderzoek is gebleken dat het niet mogelijk is om op een stedenbouwkundig verantwoorde en doelmatige wijze maatregelen te nemen om de geluidsbelasting van de gevel te verminderen. De geluidsbelasting zal wel beneden de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB blijven. Voor deze bedrijfswoning zal een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld. Na de hogere waardenprocedure zal akoestisch en bouwtechnisch onderzoek plaatsvinden om te beoordelen of extra gevelisolatie nodig is om het wettelijk voorgeschreven binnenniveau (maximaal 33 dB) te waarborgen.

3.5.3 Luchtkwaliteit

Titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10).
De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model. Voor het bestemmingsplan Sontbrug is op basis van de verkeersintensiteiten een onderzoek gedaan, voor wat betreft de effecten op de luchtkwaliteit (Memo uitgangspunten en resultaten luchtonderzoek, DHV, 6 juli 2011. Hieruit blijkt dat de vaststelling van het bestemmingsplan niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

3.5.4 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bij voorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term 'externe' veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de nota verder uitgewerkt. Deze normen hierin hebben nog geen wettelijke status. Nota en circulaire zullen in 2012 worden vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen.

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente verantwoording van het groepsrisico afleggen.

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft voor het bestemmingsplan een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied één risicobron aanwezig is: het Eemskanaal. Over het Eemskanaal vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Echter, het bestemmingsplan omvat geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen het toetsingsgebied groepsrisico (200 meter) van deze risicobron. Deze risicobron kan daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

De conclusie is dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.5.5 Bodem

Het bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de bouw van een brug, de reconstructie en (deels) aanleg van nieuwe wegen. Hierbij wordt binnen enkele delen van het plangebied de functie gewijzigd. Rondom het plangebied hebben in het verleden verschillende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Daarnaast is voor het Sontwegtracé een inventarisatie uitgevoerd naar de geschiktheid van de bodem voor de nieuwe functie. In het algemeen kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit van het gebied zodanig is, dat deze geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik. Wel is in het gebied als gevolg van jarenlange activiteiten sprake van een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Ook is bekend dat er in het gebied in het verleden vele dempingen en ophogingen hebben plaatsgevonden, waardoor de bodem plaatselijk verontreinigd kan zijn. Een aantal locaties binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn verdacht van een (ernstige) bodemverontreiniging. De verdenking van bodemverontreiniging komt voort uit bodembedreigende activiteiten in het verleden of een eerder bodemonderzoek. Omdat de uitgevoerde en bekende onderzoeken geen volledig inzicht geven in de bodemkwaliteit ter plaatse van de functiewijzigingen, moet voordat er werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd de bodemkwaliteit nader worden onderzocht.

Concluderend is de verwachting dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Wel dient, voordat er werkzaamheden binnen het plangebied worden uitgevoerd, de bodemkwaliteit nader worden te worden onderzocht.

3.6 Nautische veiligheid

In opdracht van de gemeente heet MARIN's Nautisch Centrum MSCN onderzoek gedaan naar de nautische veiligheid van de doorvaart van de Sontbrug. Verwezen wordt naar het rapport 'Simulatie onderzoek Sontbrug', Marin, d.d. 7 september 2011, nr. 25427-1-MSCN-rev.1. Al eerder, in 2005, zijn door middel van fast-time simulaties de nautische consequenties van de ligging en gewenste dimensies van de brug en tevens de locatie van het beweegbare brugdeel onderzocht. In het nieuwe onderzoek is met behulp van real-time simulaties op een brugsimulator beoordeeld of het ontwerp nautisch gezien voldoet voor de maatgevende schepen:

- een klasse Va-containerschip (maximale afmetingen 110,50 x 11,50 x 1,40 m.),
- een geladen klasse Va-vrachtschip (maximale afmetingen 110,50 x 11,50 x 2,80 m.),
- een gesleept nieuwbouwschip (144 x 15,90 x 3,50 m).

In dit onderzoek is de definitieve ontwerpbreedte getoetst en is aandacht besteed aan de doorvaarsnelheden om de openingstijden van de brug te bepalen.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn:

- Het brugontwerp is met een doorvaartwijdte van 18 meter (op de geteste locatie) nautisch voldoende veilig voor een klasse Va-schip.
- Ook het speciale transport (een gesleept nieuwbouwschip) kon de brug veilig passeren. Aanbevolen wordt om in de opvaart, maar ook bij harde wind in de afvaart van pontons gebruik te maken.
- Aanbevolen wordt om een fuikvormig remmings- en geleidewerk van voldoende lengte te construeren. Aan noordoostzijde is een grotere lengte van het geleidewerk gewenst.
- De klap van de brug moet voldoende uit de zijde staan (of bijvoorbeeld helemaal verticaal staan in geopende toestand), zodat uitgesloten is dat hoge schepen de klap kunnen raken.
- Op basis van de simulatie kan worden gesteld dat een verschuiving naar het noorden vanuit nautisch oogpunt een verslechtering betekent. De schipper krijgt hierdoor minder ruimte en tijd om te beoordelen waar het schap na de draai uitkomt en om eventuele correcties uit te voeren.

3.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich een groot aantal kabels en leidingen. Enkele daarvan zijn ruimtelijk en/of met het oog op het veilig en doelmatig functioneren van belang. In de eerste plaats betreft dit een bovengrondse hoogspanningsleiding, de 110 kV-lijn Vierverlaten-Hunze. Deze loopt over de Driebondsweg en Sint Petersburgweg, westelijk in het plangebied. Deze hoogspanningsleiding heeft een indicatieve zone van 2 x 50 meter. Omdat binnen deze zone geen nieuwe gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd, kan op de verbeelding worden volstaan met opname van de zakelijk rechtstrook. Deze heeft een breedte van 2 x 25 meter. Binnen deze zone mag alleen worden gebouwd ten behoeve van een bovengrondse hoogspanningsleiding, of bij afwijking ten behoeve van de andere ter plaatse van de leidingstrook voorkomende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.
Daarnaast loopt langs het tracé een rioolwaterpersleiding van het waterschap Noorderzijlvest. Deze heeft een zakelijk rechtstrook van 3 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mag uitsluitend ten behoeve van de riolleiding worden gebouwd, of bij afwijking ten behoeve van de andere ter plaatse van de zone voorkomende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de leiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Sontwegtracé' voorziet in een reconstructie van de Sontweg, een gedeelte van de Bornholmstraat en de Sint Petersburgweg en een brug over het Winschoterdiep, met toeleidende wegen. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 2000. De kaart is getekend conform SVBP 2008. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale kaart is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website gemeente.groningen.nl\bestemmingsplan

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

(Bestemmings)plan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Kop van Oost	27-09-2006	7-12-2006
Eemskanaal I en II	25-11-1957	14-11-1958
Industrie en Havencomplex Eemskanaal	16-5-1960	15-08-1960
Eemskanaal VII	30-6-1980	20-01-1981
Eemskanaal V	2-4-1979	25-03-1980
Industrie en Havencomplex Eemskanaal	16-7-1962	02-01-1963
Openbaar Vaarwater	27-01-2010	
Driebond	10-4-1991	25-06-1991
Bedrijventerrein Driebond	22-06-2011	

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor het plangebied momenteel het volgende paraplubestemmingsplan. Voor zover het onderliggende bestemmingsplan wordt herzien, vervalt deze regeling.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften Industrieterreinen	21-04-1975	22-06-1976

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

4.3 Tussenuitspraak Raad van State

Bij beslissing van 20 november 2013, nummer 201303856/1/R6, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan in de beroepsprocedure, die door een aantal belanghebbenden tegen het bestemmingsplan 'Sontwegtracé' is aangespannen. De Afdeling heeft daarbij overwogen dat de gemeenteraad zich op het standpunt heeft gesteld dat uitgegaan wordt van een hoogte van het brugdek van ongeveer 6,37 meter + N.A.P. Daarmee maakt het plan, daargelaten of voor lichtmasten op de brug een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, door het toestaan van een bouwhoogte van 15 meter, met de mogelijkheid af te wijken met ten hoogste 3 meter, een brug mogelijk met een veel hoger gelegen brugdek dan de hoogte die de raad voor de Sontbrug
heeft beoogd. De Afdeling vindt dat de raad niet duidelijk heeft kunnen maken waarom voor het gehele tracé in de bestemmingsvlakken 'Verkeer' en 'Water' met de functieaanduiding 'verkeer' een bouwhoogte van 15 meter met de mogelijkheid af te wijken met ten hoogste 3 meter, is toegestaan. Het plan is in zoverre niet met de bij een besluit vereiste zorgvuldigheid voorbereid.
De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak dit gebrek te herstellen. De gemeenteraad dient daartoe een planregeling voor het tracé voor de voorziene Sontbrug vast te stellen waarin een gedifferentieerde bouwhoogteregeling is opgenomen en de toegestane hoogte van het wegdek van de brug is gemaximeerd.

Met het thans voorliggende plan wordt aan deze uitspraak gevolg gegeven. Daarbij zijn ten opzichte van het op 27 maart 2013 vastgestelde plan de volgende wijzigingen aangebracht.

In het plan heeft het gehele tracé in de Deense Haven nu de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'brug'. Binnen de bestemming 'Water' is de aanduiding 'verkeer' vervangen door de aanduiding 'brug'. In het eerste lid van artikel 7 (bestemming 'Verkeer') en artikel 8 (bestemming 'Water') is opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug/oeververbinding is toegestaan.

In de bouwregels van de artikelen 7 en 8 is een gedifferentieerde regeling opgenomen voor de bouwhoogte van de brug. Binnen de bestemming 'Verkeer' is voor het brug-/wegdek een bouwhoogte vastgelegd oplopend van maximaal 1,35 meter + N.A.P. tot 6,50 meter + N.A.P. Binnen de bestemming 'Water' is de maximale bouwhoogte van het brug-/wegdek bepaald op 7 meter + N.A.P. Deze maten zijn gebaseerd op het vormgevingsdocument behorende bij de aanbestedingsstukken. Daarin heeft de oeververbinding aan het begin van de Deense Haven een hoogte van 1,35 meter + N.A.P. (hoogte wegdek) of, met inbegrip van de waterkering, 2,10 meter + N.A.P. Op het hoogste punt heeft het brugdek een hoogte van 6,37 meter + N.A.P. Daarbij moet er echter rekening mee worden gehouden dat in het vormgevingsdocument is opgenomen dat van de daarin aangegeven maten met maximaal 5% naar boven of naar onderen mag worden afgeweken. De na vermenigvuldiging met dit percentage verkregen som is bij de vertaling van de grootste hoogtemaat in de planregels naar boven afgerond. Daarnaast is een regeling opgenomen voor bouwwerken, die op of aan de brug worden gebouwd. Dit betreft onder meer brugleuningen, slagboomkasten, lichtmasten en de genoemde waterkering. Deze zullen gelijktijdig met de brug worden gebouwd en vormen dus met de brug een ondeelbaar bouwwerk. Ze tellen daarom mee voor de berekening van de maximale bouwhoogte. Verwezen wordt naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 maart 2013, nummer 201204249, en 1 mei 2013, nummer 201207223/1/A1. De in de bouwregels voorgeschreven maximale bouwhoogte van deze bouwwerken is eveneens ontleend aan de maten in het vormgevingsdocument.

4.4 Toelichting op de regels

4.4.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

Bestemmingsregels

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 4 Bedrijf
De bestemming 'Bedrijf' heeft betrekking op een bestaand bedrijfsverzamelgebouw aan de Sontweg 15-17-19. Een gedeelte van dit perceel is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan (aanleg van een rechtsaffer, fiets- en voetpad). Hieraan is de bestemming 'Verkeer' gegeven. Het gedeelte, dat niet nodig is voor het maken van het werk, is conform het huidige gebruik bestemd. De gemeente streeft naar verwerving van het hele perceel. Is dit niet mogelijk, dan kan het bestaande gebouw, na gedeeltelijke amovering en aanheling, blijven bestaan.

Artikel 5 Bedrijventerrein
De bestemming 'Bedrijventerrein' omvat een gedeelte van het bedrijventerrein Driebond, te weten een aantal percelen gelegen tussen de Euvelgunnerweg, Stettinweg en Sint Petersburgweg en een strook bedrijven aan de westrand van het gebied. Deze bedrijfsterreinen waren al opgenomen in het op 22 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Driebond'. Het perceel op de hoek van de Euvelgunnerweg en de Sint Petersburgweg (Euvelgunnerweg 10) is echter gedeeltelijk buiten dat plan gelaten. De bestaande bedrijfsbebouwing op dit perceel kan worden gehandhaafd. Daarom heeft deze bebouwing en het bijbehorende bedrijfserf, voor zover dat niet nodig is voor het uitvoeren van het werk, alsnog de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. De op dit perceel aanwezige bedrijfswoning is positief bestemd (door middel van een aanduiding op de verbeelding). Tot het opnemen van de bedrijvenstrook aan de westzijde van het bedrijventerrein is besloten om een bedrijf, dat aan het toekomstige wegtracé grenst, voldoende uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In het geldende plan is de bouwgrens ten opzichte van de zijgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing iets teruggelegd. Gezien de feitelijke afstand tot de nieuwe weg is hiervoor stedenbouwkundig geen noodzaak. De bouwgrens is daarom in het voorliggende plan gelegd in het verlengde van de bestaande zijgevellijn. Omdat de beide tot 'Bedrijventerrein' bestemde plandelen deel uitmaken van gronden, die in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Driebond' samen één bouwvlak vormen, is besloten het hele bouwvlak opnieuw te bestemmen. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is aansluiting gezocht bij de bestemming 'Bedrijventerrein' in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Driebond'. Voor de toelichting op de planregels wordt kortheidshalve verwezen naar de toelichting bij dat bestemmingsplan.

Artikel 6 Groen
De bestemming 'Groen' omvat een deel van de Hunzezone, waaronder ook een gedeelte van het voorgebied van de woonschepenhaven. In dit gebied ligt een oude loop van het riviertje De Hunze. Het gebied krijgt een groene inrichting, met waterpartijen en een ecologische verbinding onderlangs het verhoogde wegdek naar de Sontbrug.

Artikel 7 Verkeer
De bestaande wegen/verkeersvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het gaat hier met name om de Sontweg, het begin van de Bornholmstraat, de Sint Petersburgweg en de Driebondsweg. Deze zullen worden gereconstrueerd. Onder andere zal langs de Sontweg, ten zuiden van de huidige rijbaan, een busstrook worden aangelegd en zullen de rijbanen op de Sontweg en de Sint Petersburgweg worden gescheiden. Hierdoor wijzigt het profiel en dient op enkele plaatsen de geldende verkeersbestemming te worden verbreed. De bestemming omvat verder een deel van de Deense haven. Dit betreft een strook voor de kade van de bedrijven aan de Kopenhagenstraat. Dit gedeelte van het water is nodig om een verbinding vanaf de Bornholmstraat naar de brug over het Winschoterdiep te maken. Ook de toeleidende verbinding vanaf de Sint Petersburgweg is bestemd tot 'Verkeer'. Ten slotte valt de nieuwe ontsluiting van de woonschepenhaven onder deze bestemming. Daarin zijn ook een aantal parkeerplaatsen begrepen, die aansluitend op deze nieuwe weg zullen worden aangelegd.

In de regels is rekening gehouden met de aanleg van een (vaste) brug of een wegverbinding in de vorm van een gebouwde constructie door in het eerste artikellid te bepalen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug/oeververbinding is toegestaan. In de regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, is bepaald dat de bouwhoogte van een brug/oeververbinding, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer mag bedragen dan 1,35 meter ter plaatse van de westelijke grens van het aanduidingsvlak 'brug', oplopend tot ten hoogste 6,50 meter ter plaatse van de oostelijke grens van dit aanduidingsvlak. In afwijking hiervan mag de bouwhoogte van brugleuningen maximaal 1,50 meter, van slagboomkasten en lichtmasten maximaal 9 meter en van (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug, maximaal 2 meter bedragen, gemeten vanaf de voet. Het begrip straatmeubilair is in artikel 1 gedefinieerd. De bouwhoogte van waterkeringen mag ten hoogste 2,50 meter + N.A.P. bedragen.

Artikel 8 Water
De bestemming 'Water' omvat het gedeelte van het Winschoterdiep, waar de Sontbrug is geprojecteerd. Met het oog hierop is dit deel van het kanaal op de verbeelding aangeduid als 'brug'. Naast de functies water en scheepvaartverkeer is ter plaatse van deze aanduiding tevens een brug/oeververbinding toegestaan. De bouwregels hiervoor zijn nagenoeg identiek aan de regels die terzake bij de bestemming 'Verkeer' zijn opgenomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op dit artikel. Voorts is bepaald dat de doorvaarthoogte van het beweegbare deel van een brug niet minder mag bedragen dan 3,80 meter, gemeten vanaf een peil van 0,57 meter + N.A.P. tot aan de onderkant van het brugdek, en de doorvaartbreedte niet minder dan 18 meter.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning
Nabij het kruispunt met de Europaweg wordt de Sontweg gekruist door een ondergrondse hoogspanningsleiding. De breedte van het bestemmingsvlak is 6 meter, wat overeenkomt met de breedte van de belemmeringenstrook (2 x 3 meter). Binnen de dubbelbestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aanleg, wijziging instandhouding en bescherming van een ondergrondse hoogspanningsleiding. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming worden toegestaan, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding
Door het plangebied loopt een bovengrondse hoogspanningsleiding, de 110 kV-lijn Vierverlaten-Hunze. Deze is geregeld door middel van een dubbelbestemming. De breedte van het bestemmingsvlak is 50 meter, wat overeenkomt met de breedte van de zakelijk rechtstrook (2 x 25 meter). In het plangebied komen in de nabijheid van de hoogspanningsleiding geen woningen of andere objecten voor, waar mensen langdurig verblijven, zoals scholen en kinderopvang. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de zogenaamde specifieke magneetveldzone. Binnen de dubbelbestemming mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aanleg, wijziging instandhouding en bescherming van een bovengrondse hoogspanningsleiding. De bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag maximaal 55 meter bedragen. Door middel van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming worden toegestaan, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 11 Leiding - Riool
Langs het tracé loopt een rioolpersleiding. Deze heeft een zakelijk rechtstrook van 3 meter ter weerszijden van het hart van de leiding. Deze zone is door middel van een dubbelbestemming vastgelegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan ten behoeve van de rioolleiding. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1
Zoals in paragraaf 3.1 is beschreven heeft een deel van het tracé (gedeelten van de Sint Petersburgweg en de Driebondsweg, nabij de Stettinweg) een hoge archeologische verwachting. Met het oog hierop is hieraan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' gegeven. Voor bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50 m² en een grotere diepte dan 0,40 meter dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen. Voorts is voor enkele aanlegactiviteiten een omgevingsvergunning vereist indien de oppervlakte meer dan 50 m² en de diepte meer dan 0,40 meter bedraagt.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2
De Hunzezone heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft dit gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen. Voor bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,40 meter dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen. Voorts is voor een aantal aanlegactiviteiten een omgevingsvergunning vereist indien deze de genoemde oppervlakte- en dieptemaat overschrijden.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering
Met het oog op de waterkerende functie van de kade langs de oostzijde van het Winschoterdiep en het Eemskanaal is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' toegekend. Ter bescherming van deze functie zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van waterkering toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan bij een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Algemene regels

Artikel 15 Bijzondere aanduidingsregels
In het plangebied komen een tweetal gebiedsaanduidingen voor:
- 'geluidzone industrie' en
- 'gezoneerd industrieterrein'.

De eerste aanduiding heeft betrekking op de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Groningen-Zuidoost. Hieronder vallen een deel van de Sontweg (nabij de Kop van Oost) en het bedrijventerrein Driebond. In de regels is bepaald dat hier geen geluidsgevoelige objecten mogen worden gebouwd en dat als strijdig gebruik het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan door middel van een omgevingsvergunning afwijken, mits de wettelijke geluidsgrenswaarden in acht worden genomen. De regels voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, waardoor de aanduiding 'geluidzone - industrie' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding kan worden verwijderd, wanneer deze zone wordt gewijzigd of opgeheven.
De tweede aanduiding betreft het gezoneerde industrieterrein zelf. Het grootste gedeelte van Sontweg en het omliggende bedrijvengebied valt hieronder. De regels bieden burgemeester en wethouders de bevoegdheid nadere eisen te stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' van de verbeelding te verwijderen wanneer bedrijventerrein aan het gezoneerde industrieterrein wordt onttrokken.

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling
Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens betrokken wordt bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening
Dit artikel regelt de verhouding tussen het bestemmingsplan en de bouwverordening. Volgens artikel 9, lid 1, van de Woningwet blijven de voorschriften van de bouwverordening, voor zover deze niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan, buiten toepassing. Het tweede lid van dit wetsartikel bepaalt dat de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Artikel 15 van de planregels is hierop gebaseerd.

Artikel 18 Algemene afwijkingsbevoegdheid
Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing zijn. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 19 Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 20 Slotregel
Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

4.4.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid

Een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.
De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op een aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

De woonsituatie
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Het straat- en bebouwingsbeeld
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

De verkeersveiligheid
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

De sociale veiligheid
Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

De milieusituatie
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

Sinds 2008 is er niet alleen uitgebreid overleg gevoerd met de vaarwegbeheerder, de provincie, maar is er ook overlegd met diverse belanghebbenden, zoals bedrijven in het gebied en de belangenvereniging 'Schuttevaer'. Dit overleg zal tijdens het verdere ontwerpproces worden voortgezet.

5.2 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Sontwegtracé' heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 van 30 maart tot en met 26 april 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk en digitaal hun mening over het plan kenbaar maken. Tevens is op 17 april 2012 een inloopmarkt gehouden, waarop insprekers mondeling een inspraakreactie konden geven. Tijdens de inspraakperiode zijn twee schriftelijke reacties ontvangen. Deze zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag van de inspraak. De inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanbrengen van wijzigingen in het bestemmingsplan. Voor de motivering wordt verwezen naar het eindverslag.

5.3 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan gezonden naar de provincie Groningen, de betrokken rijksdiensten en waterschappen, nutsbedrijven en andere adviseurs en belanghebbenden.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

Waterschap Hunze en Aa's

Inhoud reactie

a. Het waterschap verzoekt aan de westzijde van de Sontbrug, net als in het oostelijke deel van het plangebied, binnen de bestemming 'Verkeer' de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' op te nemen.
b. In paragraaf 3.4.5 van de toelichting wordt alleen ingegaan op compenserende maatregelen voor de toename van verhard oppervlak. Een gedeelte van het boezemwater van de Deense Haven zal voor de oprit naar de brug worden gedempt. Dit zal moeten worden gecompenseerd door de aanleg van vervangend boezemwater met eenzelfde oppervlak binnen hetzelfde watersysteem.
c. Voor werkzaamheden aan en in de nabijheid van wateren en kaden is een watervergunning van het waterschap nodig.

Commentaar

Ad a.
Aan dit verzoek is tegemoet gekomen door niet alleen ter plaatse van de oprit, maar ook van de westelijke kade van de Deense Haven, een strook van 5 meter of meer de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' te geven.

Ad b.
Voor de compensatiemaatregelen die nodig zijn als gevolg van de toegenomen verharding en het

dempen van een deel van de boezem is geld gereserveerd in het project. In overleg met waterschap Hunze en Aa's zal de gemeente bepalen waar en hoe deze compenserende maatregelen uitgevoerd kunnen worden.

Ad c. De gemeente is op de hoogte van het vereiste van een watervergunning.

Provincie Groningen

Inhoud reactie

a. De provincie wijst erop dat voor de Sontbrug een vergunning nodig is op grond van het provinciaal kanalenreglement.
b. De provincie hanteert als vaarwegbeheer van het Winschoterdiep ten behoeve van het beheer en een ongehinderd gebruik van de vaarweg voor de scheepvaart een bebouwingsvrije zone langs dit deel van het Winschoterdiep van 20 meter. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de situering en de vorm van de bouwvlakken en het aangeven van nieuwe bouwvlakken in artikel 5, sublid 5.8.2, uit te sluiten voor de gronden gelegen binnen de bebouwingsvrije zone.

Commentaar

Ad a.
De gemeente is bekend met de vergunningplicht op grond van het provinciaal kanalenreglement en zal de vergunning tijdig aanvragen.

Ad b.
De gevraagde bebouwingsvrije afstand van 20 meter is een adviesafstand. Deze is met name van belang voor een vrij uitzicht voor de scheepvaart bij kruisingen van of bochten in vaarwegen. Het deel van het Winschoterdiep in dit bestemmingsplan is een recht deel. Daarom is de zone van 20 meter hier niet zeer noodzakelijk. Ook is op sommige plaatsen binnen deze zone al bebouwing aanwezig. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid kan het door de provincie opgeworpen belang worden meegewogen, net als in dit geval bijvoorbeeld ook een afweging moet worden gemaakt met het belang van de waterkerende functie van de oever, zoals die bescherming vindt in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Waterschap Noorderzijlvest

Inhoud reactie

Het waterschap merkt op dat het plangebied buiten zijn beheergebied ligt. Wel loopt door het plangebied de rioolwaterpersleiding Groningen-Garmerwolde, die bij het waterschap Noorderzijlvest in beheer is.

Commentaar

De aanwezigheid van de rioolwaterpersleiding is bij de gemeente bekend. Met de leiding is in het bestemmingsplan rekening gehouden door middel van de dubbelbestemming 'Leiding-Riool'.

Gasunie

Inhoud reactie

De Gasunie heeft het voorontwerpbestemmingsplan getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing concludeert de Gasunie dat haar dichtstbijgelegen leiding buiten het plangebied valt en dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Brandweer

Inhoud reactie

a. De brandweer merkt op dat het plangebied wordt doorkruist door het Eemskanaal, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De aanleg van de Sontweg en de wegreconstructies hebben echter geen invloed op de waterweg, de aard van de vervoerde stoffen of de vervoersfrequentie. Het plangebied zelf kent uitsluitend de bestemming verkeer en biedt geen mogelijheid voor het langdurig verblijf van mensen. Daarom veroorzaakt voornoemde risicobron geen meetbare risico's in het plangebied en is nadere advisering over het groepsrisico door de brandweer niet aan de orde.
b. Het plangebied is in voldoende mate voor de hulpdiensten bereikbaar, mits er geen fysieke afscheidingen tussen of langs de rijbanen zijn gelegen. Daarom wordt geadviseerd het tracé zonder fysieke afscheidingen tussen of langs de rijbanen uit te voeren (of anders anders met afscheidingen die gemakkelijk overrijdbaar zijn). Verder beschikt het plangebied in het algemeen over voldoende bluswatervoorziengen.

Commentaar

Ad b.
De gemeente wil het ontwerp van het Sontwegtracé (Sontweg, Sontbrug en Sint Petersburgweg) zoveel mogelijk laten aansluiten op het ontwerp van de Bornholmstraat. Dat betekent dat ook in de genoemde wegen plaatselijk (groene) middenbermen zullen verschijnen. Om in het geval van calamiteiten de doorstroming van de brandweer niet te belemmeren, zullen de middenbermen overrijdbaar worden gemaakt overeenkomstig de constructie die in de Bornholmstraat is toegepast.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid /exploitatie

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor het plangebied Sontwegtracé is in 2011 een investeringsbegroting gemaakt op basis van een schetsontwerp. Deze is door de gemeenteraad op 27 april 2011 vastgesteld. Op 28 november 2012 is de (herziene) investeringsbegroting (opnieuw) door de gemeenteraad vastgesteld, nu op basis van het definitieve ontwerp en inclusief het bijbehorende uitvoeringskrediet.

Uit de investeringsbegroting komt een sluitende raming naar voren. De te plegen investeringen zijn te financieren met behulp van eigen vastgestelde gemeentelijke bijdragen en aanvullende (beschikte) subsidies/bijdragen. Deze aanvullende subsidies/bijdragen betreffen een subsidie vanuit het Fonds Economische Structuurversterking (FES), een formeel toegezegde bijdrage vanuit het project Meerstad en een subsidie vanuit RSP-middelen.

6.2 Grondexploitatie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw en aanleg van een oeververbinding over het Winschoterdiep en aanpassing van de wegenstructuur op de bedrijventerreinen Eemskanaal en Driebond. Deze werken worden door c.q. in opdracht van de gemeente uitgevoerd. De benodigde gronden zijn eigendom van de gemeente of zullen door de gemeente worden verworven (met uitzondering van het Winschoterdiep, dat eigendom van de provincie Groningen blijft). Er is dus in zoverre geen sprake van grondexploitatie. Voor zover aan het tracé grenzende bedrijfsterreinen in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn deze conform het huidige gebruik bestemd. Hierbij zijn de toegekende bouwmogelijkheden ten opzichte van de geldende bestemmingsregelingen niet uitgebreid. Daarom hoeft geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Regels

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Sontwegtracé van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP515Sontwegtrace-vg02 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Sontwegtracé, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP515Sontwegtrace-vg02.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.13 archeologische verwachtingswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.

1.14 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.17 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.18 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 detailhandel in auto's, boten en caravans:

detailhandel in auto's en motoren, boten en caravans en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

1.25 detailhandel in grove bouwmaterialen:

detailhandel in materialen voor de ruwbouw van gebouwen en dergelijke zoals stenen, zand, beton, bestratingsmateriaal en hout.

1.26 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair.

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.28 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.29 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

1.30 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.31 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.32 ligplaats:

een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.

1.33 peil:

a. voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.34 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.35 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.

1.36 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.37 woonschip:

een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de hoogte van een bouwlaag

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

2.10 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voorzover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat
   1. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
   2. maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte mag bestaan uit kantoorruimte die ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
b. kantoren tot een maximum van 500 m^2 bruto vloeroppervlakte per perceel;
c. wegen, voet- en fietspaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen;
d. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:
a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. lid 4.1, onder a, onder 2, en sublid 4.2.1 voor een overschrijding van het toegestane percentage kantoorruimte tot ten hoogste 70% van de bruto vloeroppervlakte;
b. sublid 4.2.2, onder b, voor een overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter;
c. sublid 4.2.2, onder c, voor een overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
d. sublid 4.2.2, onder d, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen tot minimaal 2 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1, onder a, zijn toegestaan;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 500 m^2;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens, dan wel het gebruik van gronden anderszins voor bewoning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
a. het bepaalde in lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
b. het bepaalde in lid 4.1, onder a, juncto lid 4.5, onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, onder a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
c. het bepaalde in lid 4.1, onder a, onder 2, voor een overschrijding van het toegestane percentage kantoorruimte tot ten hoogste 70% van de bruto vloeroppervlakte.

4.7 Voorwaarden voor afwijken

a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de woonsituatie;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de verkeersveiligheid;
    - de sociale veiligheid;
    - de milieusituatie;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
b. Aan het bepaalde in lid 4.6, onder a en b, wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat
   1. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
   2. maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte mag bestaan uit kantoorruimte die ten dienste staat van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
b. detailhandel in volumineuze goederen, waaronder uitsluitend wordt verstaan:
   1. detailhandel in auto's, boten en caravans;
   2. detailhandel in landbouwwerktuigen;
   3. detailhandel in grove bouwmaterialen;

   met dien verstande dat detailhandel in niet-volumineus, branchevreemd assortiment als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse gevestigd volumineus detailhandelsbedrijf is toegestaan, mits de omvang niet meer bedraagt dan 10% van de totale verkoopvloeroppervlakte, tot een maximum van 500 m^2 per vestiging;
c. kantoren tot een maximum van 500 m^2 bruto vloeroppervlakte per perceel;
d. onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';
e. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
f. groenvoorzieningen;
g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte bedragen;
c. het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen;
d. de afstand van gebouwen tot een naar de weg gekeerde perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
f. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag, met inachtneming van het voor het desbetreffende bouwperceel aangegeven bebouwingspercentage, maximaal 100 m^2 bedragen;
g. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag maximaal 9 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van erf- of perceelsafscheidingen mag maximaal 3 meter bedragen.
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.1, onder a, onder 2, en sublid 5.2.1 voor een overschrijding van het toegestane percentage kantoorruimte tot ten hoogste 70% van de bruto vloeroppervlakte;
b. het bepaalde in sublid 5.2.2, onder b, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter;
c. het bepaalde in sublid 5.2.2, onder c, voor een overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
d. het bepaalde in lid 5.2.2, onder e, voor een overschrijding van de voorgeschreven afstand tot de perceelsgrenzen tot minimaal 2 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder a, zijn toegestaan;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in lid 5.1 onder b;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens dan wel het gebruik van gronden anderszins voor bewoning.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.1 onder a, juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Lijst van bedrijfstypen zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
b. het bepaalde in lid 5.1 onder a, juncto lid 5.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Lijst van bedrijfstypen zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
c. het bepaalde in lid 5.1 onder a, onder 2, voor een overschrijding van het toegestane percentage kantoorruimte tot ten hoogste 70% van de bruto vloeroppervlakte;
d. het bepaalde in lid 5.5 onder c, voor het gebruik voor bewoning ten behoeve van een bestaande bedrijfswoning.

5.7 Voorwaarden voor afwijken

a. Afwijken van de regels met toepassing van de leden 5.4 en 5.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - de woonsituatie;
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de verkeersveiligheid;
   - de sociale veiligheid;
   - de milieusituatie;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b. Aan het bepaalde in lid 5.6, onder a en b, wordt geen toepassing gegeven dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van detailhandel in motorbrandstoffen, met uitzondering van LPG, onder de voorwaarde dat:

a. de bouwhoogte van de gebouwen maximaal 5 meter mag bedragen;
b. de verkoopvloeroppervlakte van de gebouwen maximaal 80 m^2 mag bedragen, met dien verstande dat in het wijzigingsplan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid kan worden toegekend om ontheffing te verlenen voor een verkoopvloeroppervlakte van maximaal 120 m^2, mits deze oppervlakte noodzakelijk is in verband met de omvang van de ter plaatse uitgeoefende detailhandelsactiviteiten, uit ruimtelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat.

5.8.2 Wijzigingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwvlakken

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
b. voldaan wordt aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid vanwege inrichtingen;
c. voldaan wordt aan de alsdan geldende eisen ten aanzien van externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen;
d. overeenkomstige toepassing wordt gegeven aan het gestelde in lid 5.7, onder a.

Artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplantingen;
c. recreatieve voorzieningen;
d. fiets- en voetpaden;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. nutsvoorzieningen;
g. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 6.1 bedoelde gronden, daaronder mede begrepen dierenverblijven, mits de oppervlakte per gebouw maximaal 50 m^2 en de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in sublid 6.3.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de verblijfssituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de sociale veiligheid;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen;
b. busbanen;
c. fiets- en voetpaden;
d. parkeervoorzieningen;
e. een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug';
f. nutsvoorzieningen;
g. bermen, taluds en groenvoorzieningen;
h. water;
i. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Als gebouwen zijn uitsluitend toegestaan gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte niet meer dan 25 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedraagt.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
   2. de bouwhoogte van een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 1,35 meter ter plaatse van de westelijke grens van het aanduidingsvlak 'brug', oplopend tot ten hoogste 6,50 meter ter plaatse van de oostelijke grens van dit aanduidingsvlak;
   3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
      - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
      - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
      - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
      - waterkeringen: maximaal 2,50 meter + N.A.P.;
      - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 7.2.1 ten behoeve van een reclameverzamelpunt tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en met een breedte van maximaal 3 meter, onder de voorwaarde dat het aantal reclameverzamelpunten beperkt blijft tot één en het bouwwerk gesitueerd wordt bij de hoofdontsluiting van het bedrijventerrein;

b. sublid 7.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
c. sublid 7.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het inrichten van de gronden in afwijking van het op de verbeelding aangegeven dwarsprofiel.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.4 voor een andere inrichting van de gronden dan overeenkomstig het op de verbeelding aangegeven dwarsprofiel, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

7.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 7.3 en 7.5 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water,
b. scheepvaartverkeer,
c. een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug',
d. bermen en groenvoorzieningen,
e. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.

8.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte van de gebouwen maximaal 25 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
   1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
   2. de bouwhoogte een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 7 meter;
   3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
      - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
      - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
      - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
      - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
   4. de doorvaarthoogte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 3,80 meter bedragen, gemeten vanaf een peil van 0,57 meter + N.A.P. tot aan de onderkant van het brugdek;
   5. de doorvaartbreedte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 18 meter bedragen;
b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
a. sublid 8.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
b. sublid 8.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter.

8.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 8.3.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 9 Leiding - Hoogspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, wijziging, instandhouding en bescherming van ondergrondse hoogspanningsleidingen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.2.1 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
f. het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

a. die reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

9.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, wijziging, instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mag, in afwijking van de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan:

a. voor zover het betreft hoogspanningsmasten: 55 meter;
b. voor zover het betreft overige bouwwerken, geen gebouw zijnde: 3 meter.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 10.2.1 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 11 Leiding - Riool

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van ondergrondse rioolleidingen.

11.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de rioolleiding tot een maximale bouwhoogte van 3 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de rioolleiding en voorafgaand overleg met de leidingbeheerder heeft plaatsgevonden.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 50m^2 en een grotere diepte dan 0,40 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in sublid 12.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

12.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. tot een oppervakte van ten hoogste 50 m^2 en een diepte van ten hoogste 0,40 meter beneden maaiveld;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

12.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 13 Waarde - Archeologie 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500m^2 en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in sublid 13.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

13.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in sublid 13.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. tot een oppervakte van ten hoogste 200 m^2 en een diepte van ten hoogste 0,40 meter beneden maaiveld;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

13.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 14 Waterstaat - Waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor waterkering.

14.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van waterkering.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 ten behoeve van de bouw van bouwwerken overeenkomstig de regels van de andere bij dit plan aangewezen bestemmingen, mits geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de waterkering en voorafgaand overleg met de waterbeheerder heeft plaatsgevonden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Bijzondere aanduidingsregels

15.1 Geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een zone als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

15.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gebouwd.

15.1.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde sublid 15.1.1 voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevel van deze gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

15.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object.

15.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 15.1.3 voor het gebruik van niet-geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevel van deze gebouwen niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

15.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
b. de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

15.2 Gezoneerd industrieterrein

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor een industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

15.2.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing met het oog op een doelmatige akoestische afscherming ten behoeve van de bescherming van de beschikbare geluidsruimte.

15.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein" wordt verwijderd, mits geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen meer aanwezig dan wel toegestaan zijn;
b. de aanduiding 'gezoneerd industrieterrein' wordt gewijzigd, mits de geluidsbelasting vanwege een industrieterrein van de gevels van een geluidsgevoelig object niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 16 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
e. de ruimte tussen bouwwerken.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 18 Algemene afwijkingsbevoegdheid

18.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
   1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
   2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
   1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
   2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m^3;
f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreduceerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m^3;
g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m^3, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
i. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

18.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 18.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Sontwegtracé.

Bijlagen

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
01	01	-	**landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw**		
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2	
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	3.1	
15	10, 11	-	**vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**		
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2	
151	101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2	
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2	
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m²	3.1	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m²	3.1	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	3.1	
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	102	2	- conserveren	4.1	
152	102	3	- roken	4.2	
152	102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m²	4.2	
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	3.1	
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:		
1531	1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2	
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2	
1532, 1533	1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2	
1532, 1533	1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2	
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1541	104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:		
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1542	104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1543	1042	0	Margarinefabrieken:		
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1	
1543	1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	4.2	Z
1551	1052	0	Zuivelprodukten fabrieken:		
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2	
1551	1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2	Z
1551	1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	3.2	
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	2	
1561	1061	0	Meelfabrieken:		
1561	1061	1	- p.c. >= 500 t/u	4.2	Z
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1	
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:		
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1	
1562	1062	2	- p.c. >= 10 t/u	4.2	Z
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:		
1571	1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2	
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1	
1571	1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2	
1583	1081	0	Suikerfabrieken:		
1583	1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1	
1583	1081	2	- v.c. >= 2.500 t/j	5.3	Z
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m^2	3.2	
1584	10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2	
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m^2	3.2	
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1	
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	1083	2	- theepakkerijen	3.2	
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1	
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1	
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	3.2	
1589.2	1089	2	- met poederdrogen	4.2	
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1	
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2	
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1	
1592	110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2	
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2	
1597	1106		Mouterijen	4.2	
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2	
16	12	-	**verwerking van tabak**		
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1	
17	13	-	**vervaardiging van textiel**		
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2	
172	132	0	Weven van textiel:		
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2	
172	132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2	Z
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1	
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1	
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
18	14	-	**vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont**		
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1	
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1	
19	15	-	**vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)**		
191	151, 152		Lederfabrieken	4.2	
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1	
193	152		Schoenenfabrieken	3.1	
20	16	-	**houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**		
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2	
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	16102	1	- met creosootolie	4.1	
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	3.1	
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2	
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1	
21	17	-	**vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren**		
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1	
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1	
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1	Z
2112	1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2	Z
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2	
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2	
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1	Z
22	58	-	**uitgeverijen, drukkerijen en reproduktie van opgenomen media**		
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2	
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2	
23	19	-	**aardolie-/steenkoolverwerk. ind.**		
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2	
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2	
2320.2	19202	C	Aardolieproduktenfabrieken n.e.g.	4.2	
24	20	-	**vervaardiging van chemische produkten**		
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:		
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1	
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:		
2413	2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:		
2414.1	20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2	
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:		
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2414.1	20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2414.2	20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	4.2	
242	202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:		
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2	
2441	2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:		
2441	2110	1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1	
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2	
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2	
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	3.2	
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	3.2	
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1	
2466	205903	B	Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	4.1	
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2	
25	22	-	**vervaardiging van produkten van rubber en kunststof**		
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2	
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	3.1	
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	4.1	
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2	
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	222	1	- zonder fenolharsen	4.1	
252	222	2	- met fenolharsen	4.2	
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1	
26	23	-	**vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten**		
261	231	0	Glasfabrieken:		
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2	
261	231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
261	231	3	- glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2	
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1	
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1	
2651	2351	0	Cementfabrieken:		
2652	235201	0	Kalkfabrieken:		
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2653	235202	0	Gipsfabrieken:		
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1	
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:		
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1	
2661.1	23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2	
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2	
2661.2	23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2	Z
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2	
2663, 2664	2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2	Z
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton,		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
			(vezel)cement en gips:		
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2	
2665, 2666	2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2	Z
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m^2	3.2	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m^2	3.1	
267	237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2	
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1	
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:		
2682	2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2	
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):		
2682	2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2	Z
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1	
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2	
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1	
2682	2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2	Z
27	24	-	**vervaardiging van metalen**		
272	241	0	IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:		
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:		
273	243	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2	
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:		
274	244	A1	- p.c. < 1.000 t/j	4.2	
274	244	B0	Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:		
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:		
2751, 2752	2451, 2452	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:		
2753, 2754	2453, 2454	1	- p.c. < 4.000 t/j	4.2	
28	25, 31	-	**vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. mach./transportmidd.)**		
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	3.1	
281	251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m2	4.1	
281	251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	4.2	Z
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:		
2821	2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m2	4.2	
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1	
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1	
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2	
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	3.1	
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	2561, 3311	1	- algemeen	3.2	
2851	2561, 3311	10	- stralen	4.1	
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	3.2	
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2	
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2	
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2	
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2	
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2	
2851	2561,3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2	
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
2851	2561, 3311	8	- emailleren	3.2	
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2	
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2	
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	3.1	
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	4.1	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2	
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	3.1	
29	27, 28, 33	-	**vervaardiging van machines en apparaten**		
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:		
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	3.2	
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	4.1	
29	28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
30	26, 28, 33	-	**vervaardiging van kantoormachines en computers**		
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2	
31	26, 27, 33	-	**vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigdh.**		
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1	
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1	
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1	
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2	
315	274		Lampenfabrieken	4.2	
32	26, 33	-	**vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en -benodigdh**		
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	3.1	
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1	
33	26, 32, 33	-	**vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten**		
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2	
34	29	-			
34	29		**vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers**		
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven		
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	4.1	
341	291	2	- p.o. >= 10.000 m2	4.2	Z
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1	
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1	
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2	
35	30	-	**vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)**		
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:		
351	301, 3315	1	- houten schepen	3.1	
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2	
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:		
352	302, 317	1	- algemeen	3.2	
352	302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2	Z
353	303,3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1	
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	3.2	
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2	
36	31	-	**vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.**		
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2	
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1	
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1	
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2	
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1	
37	38	-			
37	38	-	**voorbereiding tot recycling**		
372	383202	A0	Puinbrekerijen en -malerijen:		
372	383202	A1	- v.c. < 100.000 t/j	4.2	
372	383202	B	Rubberregeneratiebedrijven	4.2	
372	383202	C	Afvalscheidingsinstallaties	4.2	
40	35	-	**produktie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water**		
40	35	A0	Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)		
40	35	A1	- kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth	5.2	Z
40	35	A2	- oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth	5.1	Z
40	35	A3	- gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in	5.1	Z
40	35	B0	bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:		
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2	
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	- < 10 MVA	2	
40	35	C2	- 10 - 100 MVA	3.1	
40	35	C3	- 100 - 200 MVA	3.2	
40	35	C4	- 200 - 1000 MVA	4.2	Z
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D1	- gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2	
40	35	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E1	- stadsverwarming	3.2	
41	36	-	**winning en ditributie van water**		
41	36	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:		
41	36	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	3.1	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
41	36	B1	- < 1 MW	2	
41	36	B2	- 1 - 15 MW	3.2	
41	36	B3	- >= 15 MW	4.2	
45	41, 42, 43	-	**bouwnijverheid**		
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	3.1	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	2	
50	45, 47	-	**handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations**		
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2	
501	451		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	3.2	
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2	
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1	
51	46	-			
51	46	-	**groothandel en handelsbemiddeling**		
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	3.1	
5121	4621	1	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2	Z
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2	
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2	
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1	
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1	
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	3.1	
5134	4634		Grth in dranken	2	
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2	
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2	
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2	
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2	
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2	
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:		
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2	
5148.7	46499	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1	
5148.7	46499	5	- munitie	2	
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:		
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1	
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	4.1	
5151.2	46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2	
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2	
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:		
5152.1	46721	1	- opslag opp. < 2.000 m2	4.2	
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	3.2	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:		
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	3.1	
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	2	
5153.4	46735	4	zand en grind:		
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	3.2	
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	2	

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.1
5154	4674	2	- algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	3.2
5157	4677	1	- autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	- overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
60	49	-	**vervoer over land**	
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63	52	-	**dienstverlening t.b.v. het vervoer**	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	- stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52241	1	- containers	4.2
6311.2	52242	10	- tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	- stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	- ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	4.2
6311.2	52242	5	- granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	- steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
64	53	-	**post en telecommunicatie**	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	**verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen**	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	**computerservice- en informatietechnologie**	
72	62	A	Computerservice- en	1

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

SBI-code	SBI-code 2008	nr.	omschrijving	cat.	
			informatietechnologie-bureau's e.d.		
72	58, 63	B	Datacentra	2	
73	72	-	speur- en ontwikkelingswerk		
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2	
74	63,69 t/m 71,73,74,77,78, 80 t/m 82	-	**overige zakelijke dienstverlening**		
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2	
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten	4.1	
75	84	-	**openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen**		
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1	
80	85	-	**onderwijs**		
85	85.53		Auto- en motorrijscholen	2	
90	37, 38, 39	-	**milieudienstverlening**		
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:		
9001	3700	A1	- < 100.000 i.e.	4.1	
9001	3700	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2	Z
9001	3700	B	rioolgemalen	2	
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	3.1	
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	3.1	
9002.1	381	C	Vuiloverslagstations	4.2	
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:		
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	3.2	
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	3.1	
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	3.2	
9002.2	382	A6	- afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	4.2	Z
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2	
9002.2	382	B	Vuilstortplaatsen	4.2	
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	3.2	
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	4.1	
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	4.1	
92	59	-	**cultuur, sport en recreatie**		
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2	
		-			
93	96	-	**overige dienstverlening**		
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1	
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2	
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen	1	

Bijlage - toelichting en regels Sontwegtracé vastgesteld

Verklaring gebruikte afkortingen

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>=	groter dan of gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	produktiecapaciteit
p.o	produktieoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u.	uur
d.	dag
w.	week
j.	jaar
Z	zoneringplichtig

bp Sontwegtracé 2012-2014 bijlage rv staat van wijzigingen

Staat van wijzigingen

Het bestemmingsplan ‘Sontwegtracé’, vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Groningen van 27 maart 2013, nummer 6c, wordt als volgt gewijzigd:

Verbeelding

- de bestemming ‘Water’ wordt ter plaatse van de Deense Haven gewijzigd in de bestemming ‘Verkeer’ met de aanduiding ‘brug’;
- de aanduiding ‘verkeer’ in de bestemming ‘Water’ wordt vervangen door de aanduiding ‘brug’;

Regels

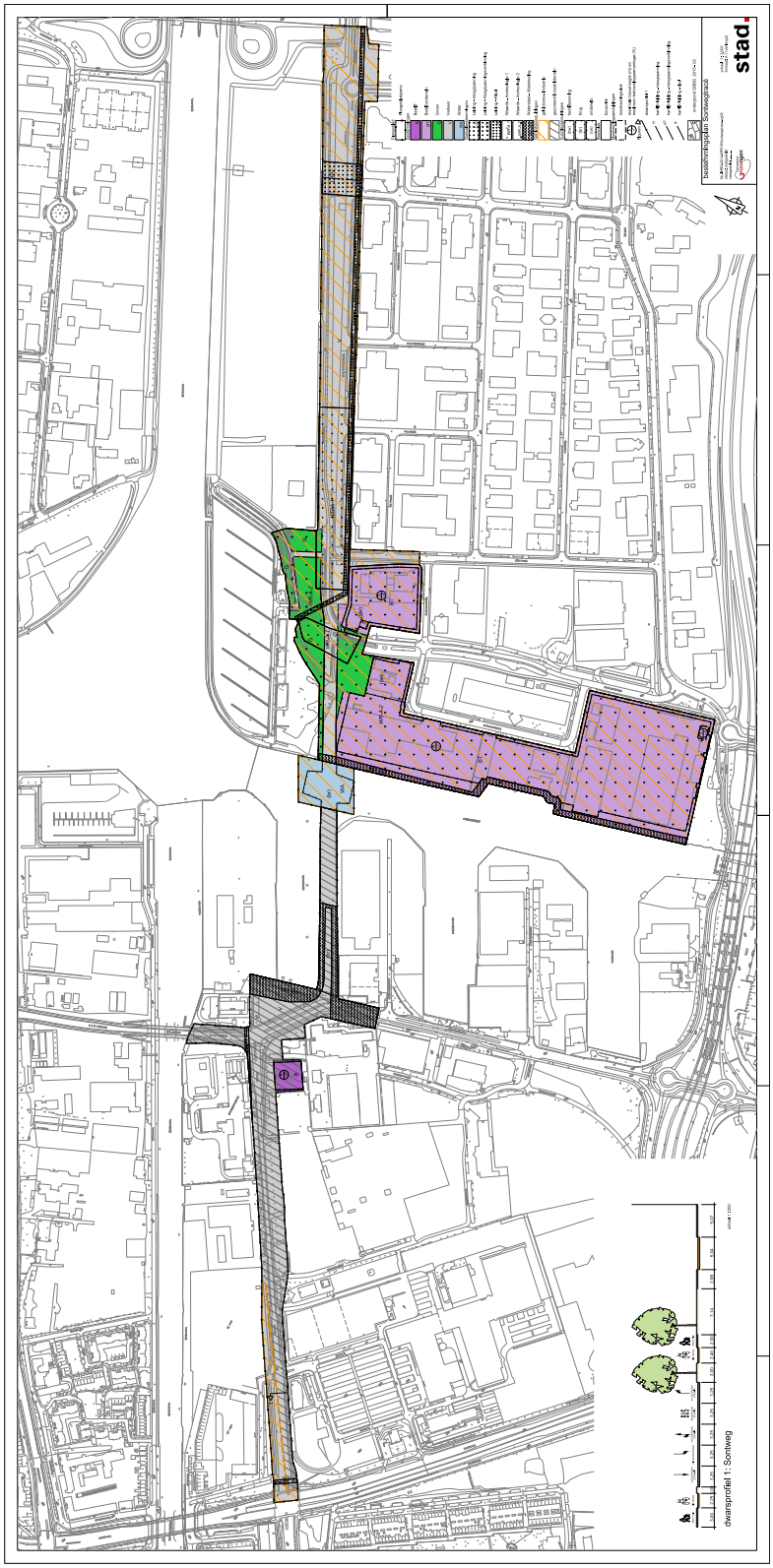
- in artikel 1 worden definities toegevoegd van de begrippen aanduidingsvlak en straatmeubilair en wordt de definitie van het begrip peil vervangen door een nieuwe definitie, onder verlettering van de overige onderdelen;
- in artikel 7, lid 7.1, wordt onder verlettering van de overige onderdelen een nieuw onder e ingevoegd, luidende: ‘een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'’ en worden in het bestaande onderdeel h de woorden ‘waaronder bruggen’ geschrapt;
- in artikel 7 wordt sublid 7.2.3 als volgt gewijzigd:
  Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
  a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
     1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
     2. de bouwhoogte van een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 1,35 meter ter plaatse van de westelijke grens van het aanduidingsvlak 'brug', oplopend tot ten hoogste 6,50 meter ter plaatse van de oostelijke grens van dit aanduidingsvlak;
     3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
        - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
        - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - waterkeringen: maximaal 2,50 + N.A.P.;
        - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
  b. andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

- in artikel 7, lid 7.3, wordt een nieuw onderdeel b toegevoegd, luidende:
  sublid 7.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
- in artikel 7, lid 7.3, wordt het bestaande onderdeel b vervangen door een nieuw onderdeel c, luidende:
  sublid 7.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter;
- in artikel 8, lid 8.1, wordt onder verlettering van de overige onderdelen een nieuw onder c ingevoegd, luidende: ‘een brug/oeververbinding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'';
- in artikel 8 wordt onderdeel a van sublid 8.2.3 als volgt gewijzigd:
  Als bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn uitsluitend toegestaan:
  a. een brug/oeververbinding, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
     1. een brug/oeververbinding mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
     2. de bouwhoogte een brug/oeververbinding mag, gerekend vanaf een peil van 0 meter + N.A.P. tot aan het hart van de bovenzijde van het brug-/wegdek, niet meer bedragen dan 7 meter;
     3. onverminderd de wettelijke bepalingen ten aanzien van het vergunningvrij bouwen mag in afwijking van het bepaalde onder 2 de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer bedragen dan in het navolgende is vermeld:
        - brugleuningen: maximaal 1,50 meter, gemeten vanaf de voet;
        - slagboomkasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - lichtmasten: maximaal 9 meter, gemeten vanaf de voet;
        - (overig) straatmeubilair, behorende op of bij een brug: maximaal 2 meter, gemeten vanaf de voet;
     4. de doorvaarthoogte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 3,80 meter bedragen, gemeten vanaf een peil van 0,57 meter + N.A.P. tot aan de onderkant van het brugdek;
     5. de doorvaartbreedte van het beweegbare deel van een brug mag niet minder dan 18 meter bedragen;
- in artikel 8 wordt sublid 8.3.1 als volgt gewijzigd:
  Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:
  a. sublid 8.2.3, onder a, ten behoeve van geluidschermen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen en deze ter plaatse van de aanduiding 'brug' uitsluitend zijn toegestaan aan de noordzijde van de brug/oeververbinding;
  b. sublid 8.2.3, onder a, onder 2 en 3, ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met ten hoogste 1 meter.

Toelichting

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4 (Juridische toelichting) een nieuwe paragraaf 4.3 ingevoegd met de titel: ‘Tussenuitspraak Raad van State’, onder vernummering van de overige (sub)paragrafen en wordt in paragraaf 4.4 (paragraaf 4.3 oud) de toelichting op de artikelen 7 en 8 aangepast.

Bijlage - NL IMRO 0014 BP515Sontwegtrace-vg02



Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3979769
Datum raadsvergadering	18 december 2013	Datum B&W besluit	26-11-2013
Raadscommissie	B&V	Portefeuillehouder	Van Keulen
Datum raadscommissie	11 december 2013	Steller	H. van Mulligen
Bijlagen	2 (waarvan 1 een pakket dat bestaat uit 17 bijlagen/rapporten)	Telefoon	367 81 11
		E-mail	hein.van.mulligen@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap"

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP531AduardNieuwkl-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van september 2012, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;

II. geen exploitatieplan vast te stellen.

(Publieks-)samenvatting

De provincie gaat de brug bij Aduard vervangen. Dit vanwege de eis van het Rijk de doorvaarbreedte, -hoogte en -diepte van deze rijksvaarweg geschikt te maken voor een hogere scheepvaartklasse. De vervanging van de brug bij Aduard, die iets buiten het dorp wordt herplaatst gaat gepaard met de aanleg van een bijbehorende rondweg om het vrachtverkeer niet meer door het dorp te laten rijden. De nieuwe rondweg sluit bij Nieuwklap aan op de N355/Friesestraatweg. Aan de westzijde van het Aduarderdiep (gemeente Zuidhorn) komen de op- en afritten. Aan de oostzijde, gemeente Groningen, is het enige gevolg dat de N355 in zuidelijke richting wordt verlegd om de genoemde op- en afritten aan de westzijde mogelijk te maken. Kortom: Het oude viaduct wordt gesloopt en er wordt een nieuw viaduct over het Aduarderdiep gebouwd (zie afbeelding).

Op verzoek van de provincie is het bestemmingsplan ter plaatse van het viaduct bij Nieuwklap gewijzigd, zodat nu planologisch mogelijk is, specifiek voor Groningen, het viaduct iets in zuidelijke richting te verplaatsen.

De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap" was van 23 augustus tot en met 3 oktober. Bij de gemeente Groningen zijn geen zienswijzen binnengekomen. Bij de gemeente Zuidhorn zijn, op het ontwerp-bestemmingsplan voor het deel in de gemeente Zuidhorn, zeven brieven met zienswijzen binnengekomen. Dit leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan voor het Groninger deel. Het bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap" wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Inleiding

Met dit voorstel vragen wij u het bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap" vast te stellen. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan was van 23 augustus tot en met 3 oktober, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Bij de gemeente Groningen zijn geen zienswijzen binnengekomen. Bij de gemeente Zuidhorn zijn, op het ontwerp-bestemmingsplan voor het deel in de gemeente Zuidhorn, zeven brieven met zienswijzen binnengekomen. Dit leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan voor het Groninger deel. Het bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap" wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan uw raad.

Beoogd resultaat

Met de wijziging van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt de ligging van het viaduct tussen de gemeente Zuidhorn en gemeente Groningen te wijzigen. Hierdoor kan de nieuwe rondweg in Zuidhorn aansluiten op de N355 bij Nieuwklap. Het bestemmingsplan faciliteert de plannen van de provincie in opdracht van het Rijk.

Kader

Voor de aansluiting/het viaduct bij Nieuwklap heeft de provincie twee bestemmingsplannen op laten stellen: één voor Zuidhorn en één voor Groningen. De verbeelding en bijbehorende regels worden onderbouwd door een qua inhoud gemeenschappelijke toelichting. Het bestemmingsplan voor de gemeente Groningen ligt nu voor u.

Argumenten/afwegingen

De provincie heeft de nodige onderzoeken laten uitvoeren die moeten uitwijzen of het plan inpasbaar en uitvoerbaar is binnen bestaande wet- en regelgeving. Onderzoeken naar de gevolgen met betrekking tot bijvoorbeeld geluid, archeologie, luchtkwaliteit, water en externe veiligheid wijzen uit dat deze ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en voldoet aan onze eisen. Ook de landschappelijke inpasbaarheid is beoordeeld. De BEA behorende bij dit plan is reeds in maart dit jaar vastgesteld.

De gemeente Groningen heeft geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp-bestemmingsplan. Bij de gemeente Zuidhorn zijn geen zienswijzen binnengekomen die aanleiding geven het bestemmingsplan voor het Groninger deel te wijzigen. Daarom wordt u nu voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Bij de voorbereiding voor de brugverbetering in Aduard is door de provincie regelmatig en uitvoerig overlegd met de betrokkenen. Het eerdere ontwerp voor de aansluiting bij Nieuwklap is zelfs in nauw overleg met bewoners aangepast. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn vervolgens, gedurende de zes weken terinzagelegging, geen zienswijzen binnengekomen.

Financiële consequenties

Inzake dit bestemmingsplan bestaat een getekende overeenkomst tussen gemeente en provincie. Hierin zijn onder andere de vergoeding van plankosten en planschade geregeld. De provincie heeft de nodige bijdrage geleverd aan de gemeentelijke (plan)kosten. En indien de gemeente in verband met de ontwikkeling planschade verschuldigd is of wordt, zal het door de gemeente betaalde bedrag steeds direct en volledig door de provincie aan de gemeente worden vergoed.

Realisering en evaluatie

Vermoedelijk wordt eind 2014 gestart met de werkzaamheden bij Nieuwklap. Dit hangt samen met de verplaatsing van de brug bij Aduard, de aanleg van de rondweg aldaar en het grondverwervingstraject door de provincie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

BESTEMMINGSPLAN ADUARD-NIEUWKLAP,
Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap

(vastgesteld)

Bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap,

Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap

Code 129812 / 18-12-13

GEMEENTE GRONINGEN 129812 / 18-12-13
BESTEMMINGSPLAN ADUARD-NIEUWKLAP, VERVANGING BRUG ADUARD EN AANLEG RONDWEG ADUARD-NIEUWKLAP

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Nieuwe bruggen in Aduard en Dorkwerd 1
1. 3. Rondweg Aduard-Nieuwklap 1
1. 4. Taakverdeling 2
1. 5. Plangebied en leeswijzer 2

2. BELEIDSKADER **4**

2. 1. Rijks- en provinciaal beleid 4
2. 2. Gemeentelijk beleid 9

3. TRACEVASTSTELLING **12**

3. 1. Projecthistorie 12
3. 2. Beoordeling alternatieven en voorkeurstracé 13
3. 3. Verkeersintensiteiten en monitoring 16
3. 4. Realisatiebesluit en planologische inpassing 16

4. PLANUITGANGSPUNTEN **17**

4. 1. Afstemming Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 17
4. 2. Uitgangspunten voor het verkeerskundig ontwerp 17
4. 3. Landschappelijke inpassing van het ontwerp 20
4. 4. Kunstwerken 29
4. 5. Bomeneffectanalyse 30
4. 6. Groenplan 31

5. EFFECTEN OP DE OMGEVING **38**

5. 1. Algemeen 38
5. 2. Verkeer 38
5. 3. Landschappelijke effecten 38
5. 4. Landbouw 43
5. 5. Geluid (wegverkeerslawaai) 44
5. 6. Geluid (laad- en loswal) 46
5. 7. Water 47
5. 8. Ecologie 51
5. 9. Archeologie 59
5. 10. Externe Veiligheid 61
5. 11. Luchtkwaliteit 63
5. 12. Bodem 63
5. 13. Leidingen 64
5. 14. Duisternis en stilte 66
5. 15. Ruimtelijke kwaliteit 66

5. 16. Duurzaamheid en energie 67
5. 17. Relatie M.E.R.- (beoordelings)plicht 67

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN 70

6. 1. Algemeen 70
6. 2. Toelichting op de bestemmingen 70

7. UITVOERBAARHEID 73

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 73
7. 2. Economische uitvoerbaarheid 74

8. OVERLEG 77

BIJLAGEN

Bijlage 1 Modelstudie Aduard-Dorkwerd, modelstudie ten behoeve van input voor het akoestisch onderzoek, DHV BV, Groningen, juli 2011.

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek aanleg en wijzigingen van wegen in Aduard, Noordelijk Akoestisch Advies bureau B.V., Assen, 18 januari 2013.

Bijlage 3 Toetsing aan de Flora- en faunawet voor de aanleg van een rondweg ten oosten van Aduard en de vervanging van twee bruggen over het Van Starkenborghkanaal, Buro Bakker Adviesburo voor Ecologie B.V., Assen 2010.

Bijlage 4 Ecologisch onderzoek naar vleermuizen rondweg Aduard, Buro Bakker Adviesburo voor Ecologie B.V., januari 2012.

Korte mededeling beschermde soorten rondweg Aduard, Natuurscope, Ecologisch onderzoek, Zuidhorn, november 2012.

Bijlage 5 Tracé Aduard-Dorkwerd, Een Archeologisch Bureauonder - zoek, Libau , Groningen, augustus 2010.

Bijlage 6 Tracé Aduard-Dorkwerd, Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 37478, RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp, 2011.

Bijlage 7 Een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen aan de zuidkant van de rijksweg N355 tussen Groningen en Zuid horn (Gr.), ARC-rapporten, 2008-78, ARD, Groningen, juni 2008.

Bijlage 8 Onderzoek luchtkwaliteit Rondweg Aduard, Noordelijk Akoestisch Adviesbureau B.V., Assen, 18 januari 2013.

Bijlage 9 Watertoets, uitgangspuntennotitie bestemmingsplan, Waterschap Noorderzijlvest, oktober 2012.

Bijlage 10 Ontheffing provinciale omgevingsverordening ten behoeve van het gedeeltelijk dempen van een karakteristieke sloot in verband met de vervanging van een brug bij Aduard, Gedeputeerde Staten, 21 september 2012.

Bijlage 11 Externe Veiligheidsrapportage N983 - Rondweg Aduard, Steunpunt Externe Veiligheid Groningen, 10 april 2012.

Bijlage 12 Vervangen bruggen Aduard en Dorkwerd, Visie landschappelijke inpassing, Provincie Groningen, 12 december 2012.

Bijlage 13 Bomeneffectanalyse vervanging bruggen Aduard/Dorkwerd, grondgebied gemeente Groningen, Danphe BV, Valthermond, 15-02-2013.

Bijlage 14 Bomeneffectanalyse vervanging bruggen Aduard/Dorkwerd, grondgebied gemeente Zuidhorn , Danphe BV, Valthermond, 27 juni 2013.

Bijlage 15 Ontheffing provinciale omgevingsverordening ten behoeve van het wijzigen van een deel van het beloop van een karakteristieke weg ten behoeve van de vervanging van bruggen bij Aduard en Dorkwerd, Gedeputeerde Staten, 8 mei 2013.

Bijlage 16 Overlegreacties

Bijlage 17 Van Uchelen, E.2013, Inventarisatie poelkikker Nieuwklap i.v.m. aanleg rondweg in het kader van de Flora- en fauna wet, Wildernistrek, Vledder, juni 2013.

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het kader van de opwaardering van belangrijke vaarwegen worden maatregelen aan de vaarroute Lemmer-Delfzijl getroffen. Er wordt voorzien in een opwaardering van deze vaarweg tot een zogenaamde "vaarwegklasse Va". De bruggen over deze vaarweg worden geschikt gemaakt voor de klasse Va-schepen en - voor wat betreft de doorvaarthoogte - voor vierlaagscontainervaart. Daarmee worden veilige en vlotte vaarverbindingen beoogd.

1. 2. Nieuwe bruggen in Aduard en Dorkwerd

In het licht van de opwaardering van het Van Starkenborghkanaal is de provincie Groningen bezig met plannen voor nieuwe bruggen in Aduard en Dorkwerd. In Dorkwerd betreft het de vervanging van de bestaande brug door een nieuwe brug. In Aduard wordt een nieuwe brug op korte afstand ten oosten van de huidige, te verwijderen brug aangelegd.
In het project voor de verbetering van de bruggen wordt ook een deel van de oevers aangepast.
Over het project voor de vervanging van de bruggen te Aduard en Dorkwerd is al uitgebreid met betrokkenen gesproken. De plannen voor Dorkwerd zijn na een intensief voorbereidingstraject in planologische zin vooruitgetrokken: hiervoor is inmiddels een bestemmingsplan door de raad van de gemeente Zuidhorn vastgesteld (9-07-2012).

1. 3. Rondweg Aduard-Nieuwklap

In samenhang met de brugverbetering bij Aduard is voorzien in de omleiding van de provinciale weg, de N983 die nu nog dwars door de bebouwde kom van Aduard loopt. Door de wegomlegging wordt de leefbaarheid in Aduard sterk verbeterd, omdat het doorgaande verkeer en de overlast daarvan aanmerkelijk afneemt.
Met de rondweg wordt voorzien in een betere en meer verkeersveilige afwikkeling van het doorgaande verkeer vanuit Noordwest-Groningen richting de N355. De wegomlegging is in de herziening van de provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld 20-03-2013) meegenomen.

De plannen voor een rondweg om Aduard naar Nieuwklap en de vervanging van de brug bij Aduard zijn na een intensief voorbereidingstraject thans in een zodanig stadium dat ruimtelijke inbedding in een bestemmingsplan kan plaatsvinden. Deze plannen zijn ingrijpend: naast een brugverbetering over het Van Starkenborghkanaal gaat het om een nieuwe weg om Aduard, de verplaatsing van de laad- en loswal, een nieuwe aansluiting van deze weg op de N355 bij Nieuwklap en een aantal bijbehorende werkzaamheden.

Provinciale Staten gaan als vervolg op een eerder uitwerkingsbesluit (met besluitvorming over het tracé) nog een definitief realisatiebesluit vaststellen. Het realisatiebesluit zal eind 2013 worden genomen.

De besluiten zijn de basis voor de verdere planvorming, waaronder het opstellen van een planologische regeling.
Het project voor de nieuwe brug bij Aduard en de rondweg valt merendeels op grondgebied van de gemeente Zuidhorn, voor het deel ten oosten van Nieuwklap ligt het project op grondgebied van de gemeente Groningen. Daarvoor wordt ingezet op twee bestemmingsplannen: één voor het Zuidhorn en één voor Groningen. Deze worden onderbouwd door een qua inhoud gemeenschappelijke toelichting.
In het juridische deel (verbeelding en planregels) vindt concretisering naar de beide gemeenten plaats.

De plannen worden voorbereid met behulp van de *Crisis- en Herstelwet*. Deze wet beoogt een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten en daarmee een bijdrage te leveren aan de bestrijding van de economische crisis; (zie ook hoofdstuk 7).

1. 4. Taakverdeling

Het project voor de vervanging van de bruggen in Aduard en Dorkwerd is een project dat de provincie Groningen uitvoert. Omdat de werkzaamheden op grondgebied van de gemeenten Zuidhorn en Groningen plaatsvinden, is in overleg tussen provincie en gemeenten afgesproken, dat de gemeenten de herziening van de bestemmingsplannen in procedure brengen en aan de gemeenteraden ter vaststelling voorleggen. De provincie zorgt als initiatiefnemer en uitvoerder van het werk voor de inhoudelijke inbreng voor de bestemmingsplannen.

Hoewel het Van Starkenborghkanaal binnenkort in eigendom, beheer en onderhoud van provincie naar Rijk overgaat, blijft de provincie voor de lopende projecten, waaronder het project voor de vervanging van de bruggen over het Van Starkenborghkanaal, de regie houden op de projectuitvoering en worden de bestaande afspraken gerespecteerd. Het exacte moment van de overgang is nog niet vastgelegd; gestreefd wordt naar 2013.

1. 5. Plangebied en leeswijzer

Het gebied van de bestemmingsplannen wordt bepaald door de voorgenomen wegomleiding rond Aduard (met een nieuwe aansluiting van de N983 op de N355), de brugverbetering over het kanaal, de aanleg van een nieuwe los- en laadwal en het nieuwe aansluitpunt bij Nieuwklap, een en ander met alle bijbehorende werken en werkzaamheden.

In deze plantoelichting wordt ingegaan op de achtergronden en uitgangspunten van het project. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) volgen als onderwerpen:

- een weergave van het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskader (hoofdstuk 2);
- een beschrijving van het voorgenomen project met de planuitgangspunten (hoofdstukken 3 en 4);
- een beschrijving van de effecten op de omgeving (hoofdstuk 5);
- een toelichting op het juridische systeem en op de gebruikte bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een beschrijving van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- een verantwoording van het overleg (hoofdstuk 8).

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijks- en provinciaal beleid

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte –
In de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR, 2011) staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.
Het rijksbeleid is met de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (2012) geactualiseerd. Het Rijk kiest voor een terughoudende rol in het ruimtelijk beleid.
Binnen het plangebied spitsen de rijksbelangen zich in het bijzonder toe op het Van Starkenborghkanaal, daar waar deze onderdeel is van het landelijk hoofdvaarwegennet (Lemmer-Delfzijl)

In november 2011 is tussen het rijk en de provincie besloten dat de vaarweg Lemmer-Delfzijl (onderdeel van het landelijk hoofdvaarwegennet) eigendom van het Rijk wordt. Het Van Starkenborghkanaal is onderdeel van deze vaarweg.
Tussen Rijk en provincies is afgesproken dat de opwaardering van de vaarweg conform eerdere afspraken doorgaat. Het precieze moment van overgang van provincie naar Rijk is nog niet bekend, maar gestreefd wordt om dat in 2013 te laten doen. Rijk en provincie Groningen overleggen hierbij tevens over de verplaatsing van de laad- en loswal.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (BARRO)
Het *Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening* (BARRO) is op 30 december 2011 in werking getreden.
Het BARRO stelt regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

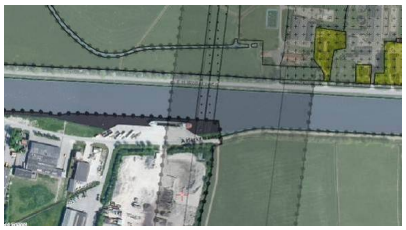
Het betreft de volgende:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Meer specifiek vindt vanuit de rijksverantwoordelijkheid over de hoofdvaarwegen met het Ministerie van Infrastructuur en Milieu overleg plaats over de aanpassingen en werkzaamheden aan de hoofdvaarverbinding Lemmer-Delfzijl. Dat resulteert onder meer in een aantal civieltechnische en ruimtelijke randvoorwaarden. Overleg tussen Rijk en provincie vindt plaats over de technische uitvoering van onder meer de nieuwe bruggen en de laad- en loswal.

- *Voorbereidingsbesluit Noord-West 380 kV verbinding -*

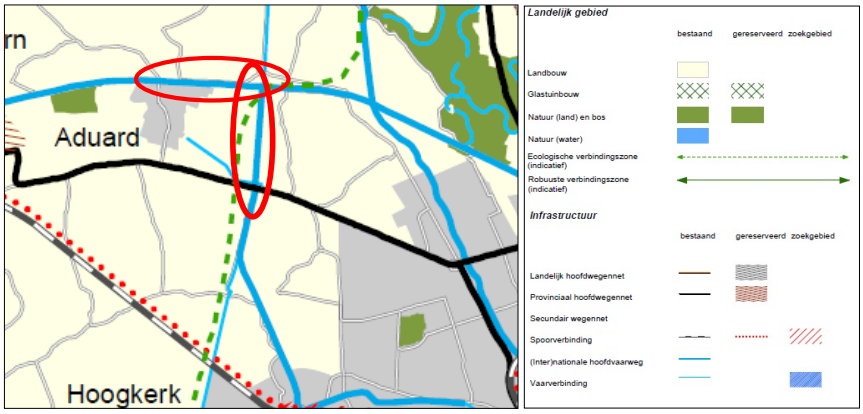
Het Rijk bereidt een (rijks)inpassingsplan voor de aanleg van de Noord-West 380 kV hoogspanningsverbinding Eemshaven-Ens voor. Vooruitlopend daarop hebben de betrokken ministeries (Ministerie Economische Zaken, Landbouw en Innovatie en Ministerie Infrastructuur en Milieu) voor het project een nieuw voorbereidingsbesluit genomen, dat op 16 juli 2013 in werking treedt. De nieuwe verbinding is onder meer bedoeld om in de toekomst voldoende capaciteit te bieden voor het elektriciteitstransport.
Met het nemen van het voorbereidingsbesluit wordt beoogd om onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen: voor het bouwen en voor overige werken en werkzaamheden moeten betrokken gemeenten rekening houden met voornemen. Met het voorbereidingsbesluit wordt een vrij ruim gebied rond de bestaande leidingen (figuren 2 en 3) gereserveerd.
Overleg tussen provincie en TenneT vindt plaats over wederzijdse afstemming van de plannen.



Figuur 1. Fragment voorbereidingsbesluit, omgeving kanaal

Figuur 2. Fragment voorbereidingsbesluit, omgeving N355

- Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 -
Provinciale Staten hebben op 17 juni 2009 het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* (POP) vastgesteld. Het Omgevingsplan geeft het geïntegreerd beleid aangaande de fysieke leefomgeving: het is zowel een ruimtelijk plan, als een plan aangaande milieu, water en mobiliteit.
Een belangrijke gebiedsopgave ligt in de regio Groningen-Assen, één van de nationale stedelijke netwerken. De provincie geeft aan de regio economisch sterker te willen ontwikkelen. Ingezet wordt op de aanwezige sterke economische sectoren en op een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Goede verbindingen zijn hierbij van wezenlijk belang. Capaciteitsproblemen in de verbindingen van en naar Groningen moeten aangepakt worden. De provincie zelf is verantwoordelijk voor een goed netwerk van provinciale wegen. Daarnaast is in het POP rekening gehouden met de opwaardering van het Van Starkenborghkanaal en daarbij behorende werkzaamheden.



Figuur 3. Fragment Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (overzichtskaart) met globale ligging plangebied

Het POP laat verder voor dit plangebied als gebiedsaanduidingen zien (figuur 3):
- Bestaand landbouwgebied in het gebied tussen kanaal en de N355. De landbouw is daar de hoofdfunctie;
- (Inter)nationale hoofdvaarweg ter plaatse van het Van Starkenborghkanaal;
- Reservering ecologische verbindingszone langs het Aduarderdiep;
- Aanduiding 'vaarverbinding' ter plaatse van de Lindt.

Daarnaast wordt op kaart 3 van het POP de infrastructuur in de provincie weergegeven: wegen, vaarwegen en bestaande hoogspanningsleidingen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

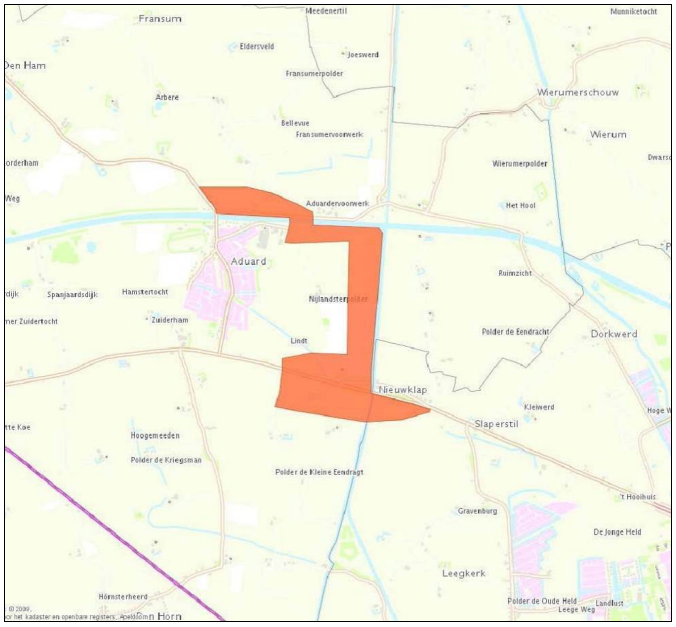
- *Omgevingsverordening Groningen, 2009* -
Ter uitvoering van het beleid uit het POP is de *Omgevingsverordening-2009* door de Provincie Groningen opgesteld. Deze provinciale verordening (POV) geeft op meerdere terreinen richtlijnen en voorwaarden aan gemeentelijke bestemmingsplannen.

- *Omgevingsverordening Groningen, partiële herziening 2011* -
Inmiddels heeft Provinciale Staten op een aantal onderdelen een herziening van de Omgevingsverordening vastgesteld (2 februari 2011). De herziening is in hoofdzaak "beleidsluw" van karakter. Deze herziening heeft geen consequenties voor het plangebied.

- *Omgevingsverordening Groningen, partiële herziening 2013* -
Door middel van een partiële herziening is de Omgevingsverordening op een aantal inhoudelijke onderdelen herzien. Ook zijn vergroting van de doelmatigheid en een afstemming van het ontheffingenstelsel op de reparatie van de Wro uitgangspunten.
De partiële herziening is op 20 maart 2013 door Provinciale Staten vastgesteld.
In de herziening is onder meer de beoogde verkeerssituatie rond Aduard meegenomen (kaart 5c) van de POV. De Omgevingsverordening kent aan het gebied de aanduiding "gereserveerd tracé wegverbinding"; zie figuur 4.
De provincie zegt over dergelijke reserveringszones:
" *Een bestemmingsplan voorziet niet in de bouw of aanleg van nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebruik van gronden die afbreuk doen of kunnen doen aan de mogelijkheid om wegen, spoorwegen en leidingen aan te leggen in de bijlage 11, kaart 5c, aangegeven reserveringszones of zoekgebieden voor wegen, spoorwegen en leidingen*".

Daarnaast zijn vanuit de Omgevingsverordening (2013) een tweetal thematische beleidskaarten van belang. Allereerst is dat kaart 4 bij de Omgevingsverordening, dat de (toekomstige) Ecologische hoofdstructuur aangeeft. Deze geeft ten zuiden van de N355 bij Nieuwklap een beheersgebied aan. In hoofdstuk 5.6. wordt op de doorwerking voor het plangebied teruggekomen.

Verder vermeldt kaart 6a van de POV de landschappelijke kernkarakteristieken die in acht moeten worden genomen. In verband daarmee wordt in hoofdstuk 4 teruggekomen op de doorwerking in de bestemmingsplannen.



Figuur 4. Fragment Omgevingsverordening, partiële herziening 2013, met gereserveerd tracé wegverbinding

- *Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport –*

Het provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport (afgekort: MIT) vormt een concretisering van het Provinciaal Omgevingsplan en het collegeprogramma op het gebied van infrastructuur.
In het programma is rekening gehouden met de vervanging van de bruggen Dorkwerd en Aduard, alsmede met de aanpassingen in de wegenstructuur.

De provincie hanteert voor projecten uit het MIT enkele opeenvolgende fasen van besluitvorming:

- opnamebesluit: een principebesluit over het al dan niet opnemen van projecten binnen het provinciale programma;
- planuitwerkingsbesluit: mogelijkheden worden verkend, alternatieven onderzocht en een planuitwerkingsbesluit wordt genomen voor een voorkeursalternatief;
- realisatiebesluit: de haalbaarheid van een planuitwerking mondt uit in een realisatiebesluit.

Voor het voorliggende plan zijn de eerste twee fasen doorlopen; er moet nog een realisatiebesluit worden genomen (naar verwachting: eind 2013).

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zuidhorn 2030
De gemeenteraad van Zuidhorn heeft op 06-06-2011 de Structuurvisie Zuidhorn 2030 vastgesteld. In de structuurvisie wordt in de toekomstige infrastructuur onder meer rekening gehouden met:

- verbetering doorstroom van het verkeer op de Friesestraatweg, met voor de korte termijn de aanleg van een (doorlopende) parallelweg;
- vervanging van de brug over het Aduarderdiep;
- opwaardering van het Van Starkenborghkanaal naar klasse Va;
- aanleg oostelijke rondweg bij Aduard;
- afwaardering van de huidige doorgaande route door Aduard (Heereweg/ Burgemeester Barneveldweg/Burgemeester Seinenstraat).

Gemeente Zuidhorn, bestemmingsplannen
De huidige planologische regeling voor het plangebied is voor de in hoofdzaak onbebouwde gronden opgenomen in het *Bestemmingsplan Buitengebied*.
De gemeenten in het Westerkwartier hebben gezamenlijk een nieuw plan voor hun buitengebied ontwikkeld. De gemeenteraad van Zuidhorn heeft het bestemmingsplan Buitengebied bij besluit van 12 april 2010 vastgesteld. Het plan werd onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State van 24 mei 2012. De plandelen die niet onherroepelijk werden, hebben geen betrekking op dit plangebied.
In het bestemmingsplan zijn de gronden rond het kanaal (daar waar de rondweg is voorzien) onder een agrarische (onbebouwde) bestemming gebracht. Verder hebben de aanwezige woningen een woonbestemming gekregen en is bij Nieuwklap een bedrijfsbestemming opgenomen. Het betreft hier een opslagterrein. Karakteristieke waterlopen ten noorden van het kanaal en kenmerkend reliëf zijn met een beschermende bestemming geregeld.
In het bestemmingsplan Buitengebied is in hoofdlijnen de bestaande situatie opgenomen en van een actuele regeling voorzien.

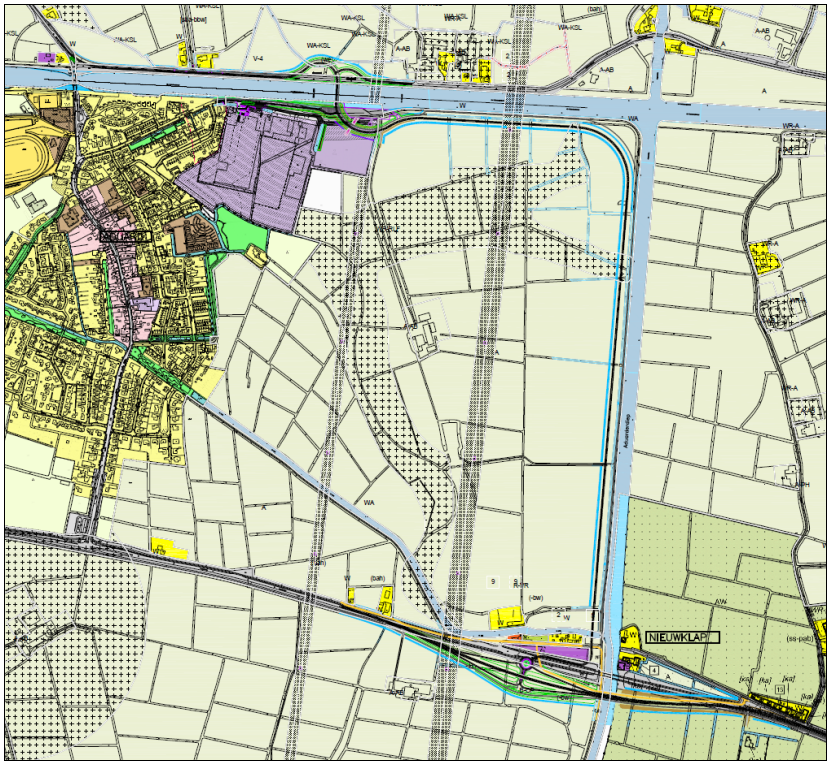
In het *Bestemmingsplan Aduard-2007* is het bestaande dorp geregeld. Het plan grenst aan Van Starkenborghkanaal Herziening van dit bestemmingsplan is voor een klein deel noodzakelijk: met name waar de brug over het kanaal komt te vervallen, het kanaal wordt verbreed en de kade wordt verbeterd.

In het *Bestemmingsplan Industrieterrein Van Starkenborghkanaal* te Aduard-2008 is het bestaande bedrijventerrein geregeld. Een klein deel van het kanaal is daarin meegenomen, alsmede de laad- en loswal aan de noordzijde van de Albert Harkemaweg. Deze laatste is in eigendom van de provincie Groningen. In het bestemmingsplan-2008 is de huidige, feitelijke situatie van het industrieterrein als uitgangspunt voor de regeling genomen.
Op het bedrijventerrein is thans een aantal bedrijven (zonder bedrijfswoning) gevestigd, terwijl verder een laad- en loswal aanwezig is.

Gemeente Groningen, bestemmingsplannen
Van de gemeente Groningen zijn als geldende planologisch beleid van belang het *Bestemmingsplan Buitengebied* en het *Bestemmingsplan Openbaar vaarwater*. Het bestemmingsplan Buitengebied heeft betrekking op de bebouwingsconcentratie Nieuwklap en het aangrenzende buitengebied. De bebouwde functies zijn overeenkomstig de aanwezige situatie bestemd, het landbouwgebied heeft een bestemming "Agrarisch met Waarde" gekregen. De agrarische functie staat voorop, daarnaast is rekening gehouden met aanwezige landschappelijke waarden. In de verkeersstructuur is de N355 overeenkomstig de aanwezige situatie bestemd.

De gemeente Groningen heeft daarnaast een apart bestemmingsplan voor het gedeelte van het Aduarderdiep dat binnen de gemeente valt (de gemeentegrens ligt in het hart van het water).
Het betreft hier het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (2008). De bestemming water is toegepast, aanleggelegenheden zijn uitgesloten.

Samenvatting
In figuur 5 zijn de vigerende planologische regelingen voor het plangebied samengebracht. De figuur laat aldus een beeld zien van de aansluitende agrarische gebiedsbestemmingen (lichtgroen), de bestemmingsregelingen voor de N355 (grijs) en het Van Starkenborghkanaal (blauw) en de overige bestemmingen in en nabij het plangebied (zoals het slotenpatroon, alsmede hoogspanningsleidingen en het waardevolle reliëf, beide laatsten gearceerd).
Het met het de nieuwe bestemmingsplannen herziene plangebied is toegevoegd.



Figuur 5. Overzicht vigerende planologische regelingen

3. TRACEVASTSTELLING

3. 1. Projecthistorie

De opwaardering van het Van Starkenborghkanaal brengt met zich mee dat de bruggen over deze vaarweg vanuit het oogpunt van doorvaarthoogte (in geopende toestand) en doorvaartbreedte geschikt moeten worden gemaakt voor vierlaagscontainervaart. De opwaardering van het kanaal maakt onderdeel uit van de plannen voor de verbetering van de hele vaarweg Lemmer-Delfzijl. De bruggen over de vaarweg worden geschikt gemaakt voor de klasse Va-schepen (CEMT) en - voor wat betreft de doorvaarthoogte - voor vierlaagscontainervaart. Daarmee worden veilige en vlotte vaarverbindingen beoogd. Bovendien zijn de bruggen aan het einde van hun technische levensduur.

De CEMT-klasse indeling is gebaseerd op de *Conféderence Européenne des Ministers de Transport*. CEMT-klasses hebben betrekking op de indeling van binnen- en rivierenscheepvaart in Europa. Daarmee worden per klasse de maximale afmetingen van de betreffende schepen aangegeven.
De opwaardering tot klasse Va maakt de vaarweg geschikt voor schepen met de volgende afmetingen (op basis van de RVW 2011):

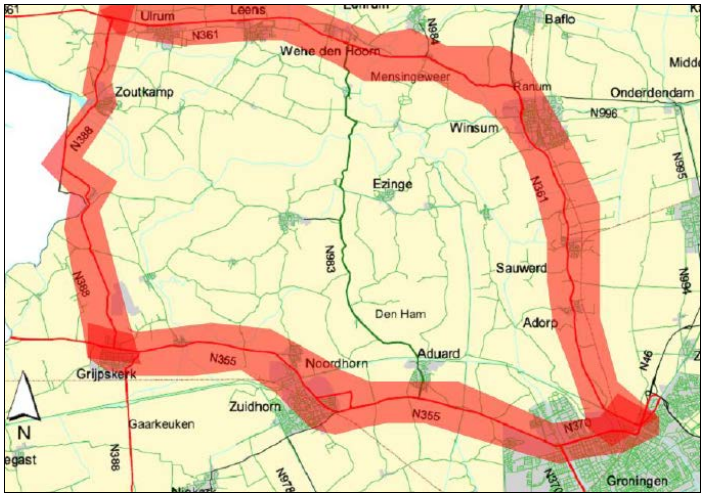
- lengte: 110 – 135 m;
- breedte: 11,4 m
- diepgang: 3,5 m;
- laadvermogen: 2000-4000 ton.

De weg door Aduard wordt als 'erftoegangsweg' aangemerkt, met een functie voor het verkeer vanuit de gebiedsontsluitingswegen in het kwadrant tussen de N361, de N388 en de N355 (Leeuwarden-Groningen). Zie ook figuur 6.
Er wordt ingezet op verbetering van de veiligheid en de doorstroming op deze gebiedsontsluitingswegen, zodat sluipverkeer binnen het kwadrant zoveel mogelijk beperkt wordt.
Wat betreft de situatie in Aduard geeft de doorgaande provinciale weg (N983) verkeersdruk, gevoel van onveiligheid en hinder. Oorzaken zijn de intensiteit, het aandeel vrachtverkeer, de aanwezigheid van landbouwverkeer en het plaatselijk aanwezige profiel. Samenhangend hiermee is er sprake van geluid- en trillingshinder.

Nadat eerder een zogenaamd 'opnamebesluit' was genomen, hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 een besluit genomen tot planuitwerking voor het project "Vervanging bruggen Aduard en Dorkwerd" [1]. De formele bekrachtiging middels een realisatiebesluit, dat eerder voor de brug te Dorkwerd heeft plaatsgehad, moet voor het overige projectdeel nog worden genomen. Dit laatste niet vanwege

[1] Het besluit werd genomen op basis van een voordracht van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten d.d. 3 maart 2009.

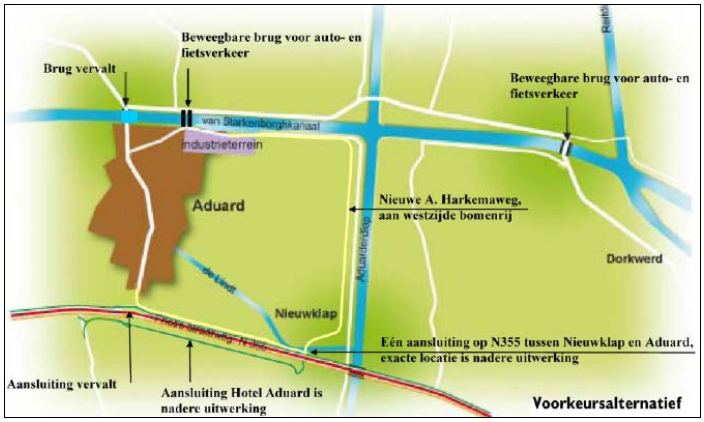
de inhoud, maar vanwege onderzoek naar de mogelijkheden voor een doelmatige uitvoering/aanbesteding.



Figuur 6. Kwadrant van gebiedsontsluitingswegen (voordracht, 03-03-09)

3. 2. Beoordeling alternatieven en voorkeurstracé

De situatie rond de bruggen van Aduard en Dorkwerd heeft geleid tot een studie naar een integrale aanpak. Dit heeft in de periode tot 2008 tot studies naar de verschillende mogelijkheden geleid. Deze hebben in een voorlopig voorkeursalternatief (2008) uitgemond. Dit is hieronder weergegeven.



Figuur 7. Voorkeursalternatief, 2008

Tijdens een gehouden inspraakronde (in augustus-oktober 2008) over het voorlopige voorkeursalternatief, zijn diverse mondelinge en schriftelijke inspraakreacties ingediend. Er zijn individuele inspraakreacties binnengekomen, maar ook reacties van een grotere groep mensen of organisaties, zoals de Burgerinitiatiefgroep "Het Beter Bruggen Plan Aduard-Dorkwerd", bewonersvereniging Reitdiep, verschillende dorpsbelangen in de omgeving, een gezamenlijke reactie van zestien leden van de voormalige Klankbordgroep Vervanging Bruggen Aduard/Dorkwerd, bedrijven bij Aduard en de Verkeerscommissie VWH.

Aduard en de dorpen in haar omgeving (en 16 leden van de voormalige klankbordgroep) hebben door middel van verschillende inspraakreacties gepleit voor twee autobruggen bij Dorkwerd en Aduard, de brug bij Aduard ten westen van de loswal, een ontsluitingsroute langs het Aduarderdiep en het realiseren van twee aansluitingen op de Friesestraatweg. Onder andere De Burgerinitiatiefgroep "Het Beter Bruggen Plan Aduard-Dorkwerd" en bewonersvereniging Reitdiep en Vereniging Dorkwerd e.o. hebben destijds de voorkeur uitgesproken voor één vaste brug in combinatie met twee fietsbruggen.

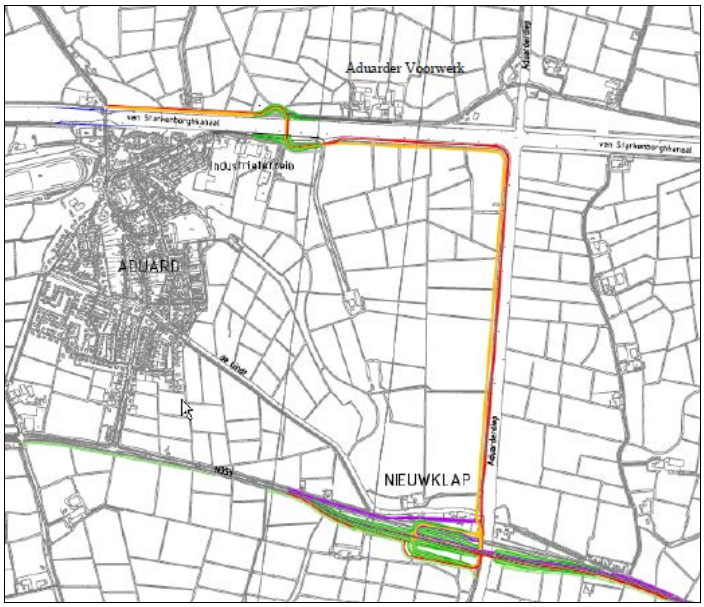
Uiteindelijk is, mede op basis van de inspraakreacties, het voorlopige voorkeursalternatief op een aantal onderdelen aangepast:

- De nieuwe brug bij Aduard komt zo dicht mogelijk bij Aduard te liggen: aan de westzijde van de loswal. De loswal wordt aan de oostzijde verlengd. Voor het transport van de loswal naar het achtergelegen opslagterrein wordt een voorziening getroffen.
- De aansluiting op de Friesestraatweg ten zuiden van Aduard blijft gehandhaafd. Met name de zuidelijke toegang tot Aduard blijft logisch (de route van Aduard richting Zuidhorn ook) en de bereikbaarheid van bedrijven blijft goed.

- Ten zuiden van Nieuwklap komt een ongelijkvloerse kruising. Een ongelijkvloerse kruising beperkt het effect op de doorstroming op de Friesestraatweg (N355) en leidt niet tot een toename van de verkeersstroom over Dorkwerd.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een bestuurlijk voorkeursalternatief dat aan Provinciale Staten is voorgelegd (3 maart 2009). PS hebben vervolgens op 1 juli 2009 een planuitwerkingsbesluit genomen.

Het gekozen alternatief is in figuur 8 schematisch weergegeven en kent de volgende principekeuzes:
- over het kanaal worden twee bruggen voor alle verkeer gehandhaafd;
- de brug van Aduard wordt in oostelijke richting verschoven en komt ten westen van de loswal;
- er wordt een ontsluitingsweg om de Nijelandsterpolder aangelegd, waarmee het doorgaande verkeer uit Aduard verdwijnt;
- de bestaande aansluiting op de Friesestraatweg bij Aduard blijft gehandhaafd;
- er komt een ongelijkvloerse kruising op de Friesestraatweg ten zuiden van Nieuwklap.



Figuur 8. Bestuurlijk voorkeursalternatief (2009)

In de daarop volgende periode is het plan op onderdelen nog bijgesteld.
In het bijzonder de planuitwerking bij Nieuwklap is na overleg met de betrokkenen aangepast. De eerdere 'pookaansluiting' is vervangen door een aansluiting met een beperkter ruimtebeslag.

Daarmee zijn voordelen behaald aangaande:
- de leefbaarheid van de buurtschap met aanmerkelijk minder verkeer en bijgevolg minder geluid- en trillingshinder;
- de maat en schaal van de verkeersknoop die zich beter tot de bebouwingsconcentratie van Nieuwklap verhouden en daarmee het bereiken van een verbeterde ruimtelijke kwaliteit;
- het totale ruimtebeslag en de restruimte, die kleiner zijn;
- het tegengaan van overlast landbouwverkeer in het bijzonder voor fietsers;
- het ontmoedigen van sluipverkeer Nieuwbrugsterweg;
- een kortere en logischer aansluiting tussen de Lindt en de Fietsroute Plus.

3. 3. Verkeersintensiteiten en monitoring

Ten behoeve van de verkeerssituatie die samenhangt met de realisering van nieuwe bruggen te Aduard en Dorkwerd is een verkeersstudie gemaakt (bijlage 1) [2]. Het onderzoek betreft een vergelijking tussen de bestaande situatie en die in het prognosejaar 2025; dit is tien jaar na de beoogde aanleg. Tevens is in dit onderzoek de externe verkeerssituatie in de omgeving betrokken, met name aangaande N361 (Groningen-Winsum-Mensingeweer). Na uitspraak van Provinciale Staten (2011) wordt vooralsnog afgezien van de aanleg van een nieuw tracé, met uitzondering van het gedeelte tussen Ranum en Mensingeweer.
Over het algemeen worden positieve effecten verwacht op het terugdringen van verkeersintensiteiten op de lokale wegen ten gunste van de erftoegangswegen en de gebiedsontsluitingswegen (autonome groei buiten beschouwing gelaten). Door het regelmatig houden van verkeerstellingen zal monitoring plaatsvinden van de verkeersintensiteiten.

3. 4. Realisatiebesluit en planologische inpassing

Het planontwerp is inmiddels zover uitgekristalliseerd dat planologische inbedding (bestemmingsplan) kan plaatsvinden en realisatiebesluit door Provinciale Staten kan worden genomen (dit is de laatste fase in de proceduregang volgens het *Meerjarenprogramma Infrastructuur en Transport* om te komen tot een daadwerkelijke realisering van projecten).
De procedures hiervan worden ondersteund door enerzijds een visie op een goede landschappelijke inpassing en anderzijds door uitvoering van een aantal deelonderzoeken die op onderdelen randvoorwaarden stellen.
In het volgende hoofdstuk komt de landschappelijke inpassing aan de orde.

[2] Modelstudie Aduard-Dorkwerd, Modelstudie ten behoeve van input voor het akoestisch onderzoek, DHV BV, Groningen juli 2011.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Afstemming Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

De brugverbeteringen en de rondweg staan niet expliciet op de kaart 'infrastructuur' van het Provinciaal Omgevingsplan (2009), maar die kaart laat wel de context zien, terwijl het kanaal als "Vaarweg Va" is aangegeven.

Figuur 9. Fragment Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (kaart infrastructuur) met indicatieve ligging plangebied (groen)

Inmiddels is in de partiële herziening van de nieuwe provinciale Omgevingsverordening (vastgesteld 20 maart 2013) de nieuwe rondweg expliciet meegenomen (zie figuur 4, hoofdstuk 2).

4. 2. Uitgangspunten voor het verkeerskundig ontwerp

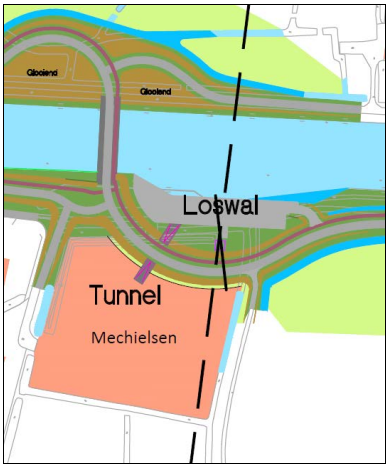
Uitgangspunten voor het verkeerskundig ontwerp zijn:

Kanaal/brugverbetering:

- De brugverbetering bij Aduard vloeit voort uit de opwaardering van de landelijke hoofdvaarweg.
- De nieuwe brug wordt op ± 750 m oostelijk van de huidige brug aangelegd. Ter plaatse van de te verwijderen brug worden de kanaaloevers aangepast. De nieuwe brug over het Van Starkenborghkanaal wordt een beweegbare brug met een doorvaarthoogte van 9,1 m (in geopende stand) en een doorvaartbreedte van 54 m.

De totale hoogte vanaf kanaalpeil wordt ruim 11 m (uitgaande van een brug in gesloten toestand).
De doorvaarthoogte en -breedte vloeien voort uit de eisen in verband met de opwaardering van het Van Starkenborghkanaal voor klasse Va schepen. Ter plaatse van de brug wordt het kanaal verbreed en wel zodanig dat de vaarweg onder de brug geschikt wordt voor twee passerende schepen.
De hoogte van de brug zelf is mede ingegeven door het architectonisch ontwerp van de brug.

- De nieuwe bruggen te Dorkwerd en bij Aduard maken onderdeel uit van een gemeenschappelijk project en zullen een uniforme uitvoering krijgen (dit geldt het architectonisch ontwerp; de brugindeling varieert, gezien het verschil in verkeersfunctie).
- De brug bij Nieuwklap krijgt een hoogte van 9,5 m boven NAP (inclusief reling). Het rijweggedeelte ligt op circa 8,00 m boven NAP.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor de aanleg van een bochtverbreding in het kanaal bij de aansluiting met het Aduarderdiep; daarover vindt nog overleg met de kanaalbeheerder plaats.
- In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met een verbeterde situatie aangaande de laad- en loswal, met ruimere mogelijkheden van ladende en lossende schepen (buiten de eigenlijke vaarroute). De nieuwe weg wordt om de loswal gelegd. Het bedrijf Mechielsen houdt zijn bereikbaarheid met de laad- en loswal door middel van realisering van een tunnel (figuur 10). Met het bedrijf vindt overleg plaats over de opzet van het nieuwe plan.



Figuur 10. Impresssie ontsluitingssituatie bedrijf Mechielsen / laad en loswal

Wegenstructuur:

- In samenhang met de brugverbetering wordt de N983 om het dorp Aduard heen gelegd.
  Knelpunten aangaande de verkeersveiligheid in het dorp en een vlotte doorstroming van het verkeer worden zo aangepakt. Bovendien worden maatregelen genomen om het sluipverkeer te beperken.
  Ook wordt in combinatie met de aanleg van de nieuwe brug de ontsluiting van het bedrijventerrein Aduard verbeterd.
- Het nieuwe weggedeelte van de N983 krijgt een totale lengte van 3,4 km. Daarvan ligt ± 890 m aan de noordzijde van het kanaal en de overige 2,5 km aan de zuidzijde.
- Bij de aansluiting met het Aduarderdiep buigt de nieuwe weg in zuidelijke richting naar Nieuwklap af.
- Bij Nieuwklap wordt door middel van een ongelijkvloerse kruising aangesloten op de N355. De buurtschap zelf wordt zoveel mogelijk ontzien.
- De N355 wordt iets in zuidelijke richting verplaatst en krijgt een nieuwe brug over het Aduarderdiep.
- De nieuwe rondweg bestaat uit een rijbaan van 6,00 m met bermstroken; de hoofdrijbaan van de N355 heeft een breedte van 7,50 m.
- De nieuwe weg krijgt de functie van een "erftoegangsweg". De maximum snelheid op de weg wordt 60 km/u. Voor de N355 geldt een maximum snelheid van 80 km/u.
- De tracékeuze, gebundeld aan het kanaal en het Aduarderdiep, beperkt de doorsnijding van landbouwgronden en ontziet het landschap van de Nijelandsterpolder.

De wijze waarop de nieuwe weg wordt aangelegd, past in de gedachtegang rond het duurzaam veilig-beleid, zoals dat landelijk – en ook in de provincie Groningen – is geïntroduceerd. Een belangrijk uitgangspunt achter dit beleid is rekening te houden met en in te spelen op het gedrag van de verkeersgebruiker. Dat gedrag wordt mede bepaald door de inrichting van de weg. Die inrichting moet bijdragen aan het zogenaamde zelfverklarende karakter van de weg. Voor het verkeersgedrag en dus de verkeersveiligheid is het essentieel dat de verwachtingen van de weggebruiker nauw aansluiten bij de feitelijke situatie. Het aan de weggebruiker aanbieden van een beperkt aantal goed herkenbare verschijningsvormen van de weg verbetert dit verwachtingspatroon. Dat geldt bijvoorbeeld voor de wegbreedtes en de toe te passen markeringen.
Deze uitgangspunten zijn leidend geweest bij het ontwerp.

Een *Duurzaam veilig wegennet* kent drie wegcategorieën, een indeling die ook binnen de provincie Groningen wordt gebruikt en in het Provinciaal Omgevingsplan is aangehouden:

- Stroomwegen A: autosnelwegen;
- Stroomwegen B: autowegen;
- Regionale gebiedsontsluitingswegen A;
- Regionale gebiedsontsluitingswegen B;
- Erftoegangswegen.

De N355 is een gebiedsontsluitingsweg A, de N983 is een erftoegangsweg en wordt tot het 'overig provinciaal wegennet' gerekend (POP 2009-2013).

Fietsverkeer:
- Er wordt voorzien in een doorlopend fietspad langs de nieuwe weg.
- De breedte van het fietspad wordt 2,5 m.
- Bij Nieuwklap wordt de laatste schakel in de *Fietsroute Plus Zuidhorn-Groningen* meegenomen (dit fietspad krijgt een breedte van 3,5 m).
- Aanleg vindt op verkeersveilige en sociaal veilige wijze plaats.

Openbaar vervoer
- De huidige busroutes lopen via de N355 en via de N983 (vanuit Oldehove via Aduard) richting de stad Groningen.
  De inzet is om de bussen zoveel mogelijk te laten rijden, zoals ze nu ook rijden. Wel betekent de nieuwe verkeersoplossing, dat er sprake is van een langere route. In onderzoek is of de nieuwe wegomlegging een functie moet krijgen als openbaar vervoersroute.
  Planologisch wordt in elk geval ruimte gereserveerd voor bushaltes (zowel ten oosten van de Aduarderbrug en bij Nieuwklap).

4. 3. Landschappelijke inpassing van het ontwerp

4.3.1. Visie landschappelijke inpassing

Het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* wijst op het belang van een zo goed mogelijke landschappelijke inpassing.
Om deze intenties inhoud te geven, is een visie opgesteld: *Vervangen bruggen Aduard en Dorkwerd, Visie landschappelijke inpassing* (provincie Groningen, 2012). Daarin is een algemene visie opgenomen en wordt ingegaan op een aantal deelprojecten. Er heeft een afstemming plaatsgevonden op het ontwerp (*Definitief Ontwerp*) van de nieuwe wegenstructuur.
In bijlage 12 is de landschapsvisie opgenomen. Hieronder volgt een samenvatting waarbij wordt aangegeven hoe de planologische vertaling in dit bestemmingsplan plaatsvindt.

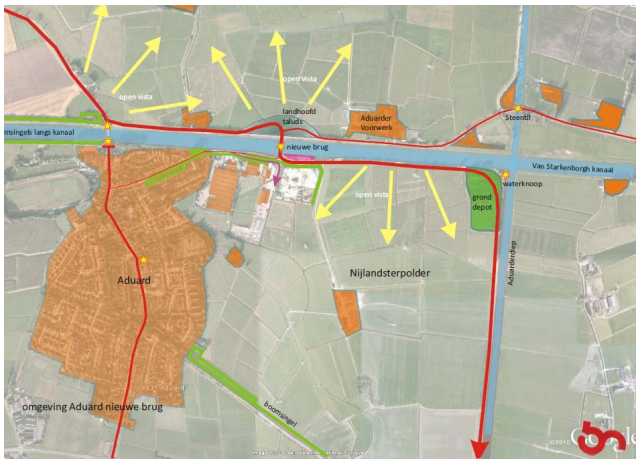
Algemene uitgangspunten landschapsvisie

Centraal in de visie staat het waarborgen en versterken van de bestaande kwaliteiten van het gebied. De volgende kenmerken moeten in het landschapsontwerp verankerd zijn:
- Optimale beleving van het karakteristieke landschap.
  - Landschappelijke openheid.
  - Het oude cultuurlandschap, dat door het kanaal als zelfstandig lijnvormig element, wordt doorsneden.
  - De verspreid gelegen erven en bomenrijen geven maat en schaal in het gebied.

- Leesbaarheid van het landschap, ruimte en gebruik.
  - Herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis.
  - Herkenbaarheid van functie en gebruik.
  - De natuurlijke samenhang tussen de verschillende elementen.
  - Maat en schaal.

- Bijzondere punten in het landschap.
  - Uitzichtpunten (hogere gelegen delen, oriëntatiepunten).
  - Civiele kunstwerken.
  - Iconen in het landschap.
  - Knooppunten met een afwisselende beleving.
  - Rustpunten (vooral voor langzaam verkeer).
- Nieuwe ruimtelijke samenhang en netwerk.

Deze hoofdelementen staan in figuur 11 weergegeven.

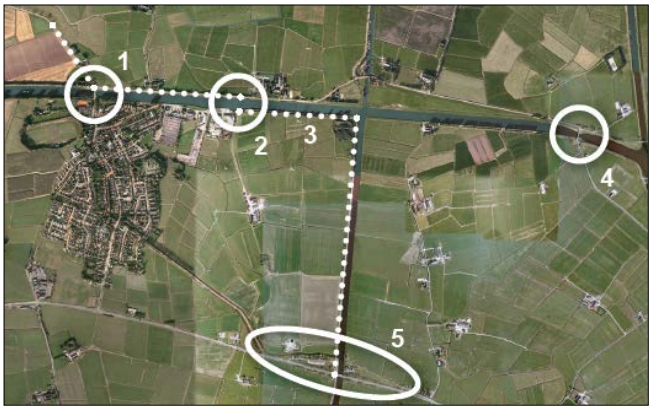


Figuur 11. Ruimtelijke hoofdkenmerken

De landschapsvisie onderscheidt 5 deelprojecten.

1. Verwijderen bestaande brug Aduard.
2. Maken nieuwe oeververbinding Aduard;
3. Aanleg rondweg om Aduard en door de Nijlandsterpolder.
4. Nieuwe oeververbinding Dorkwerd.
5. Nieuwe aansluiting bij Nieuwklap.

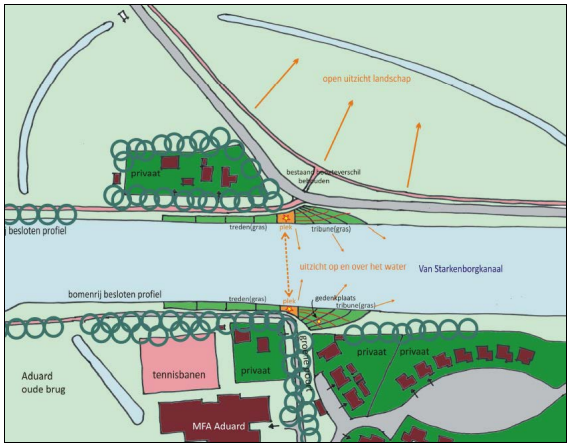
Opgemerkt wordt dat deelproject 4 op figuur 12 is geregeld in het eerder gemaakte bestemmingsplan *Brug Dorkwerd* (vastgesteld, juli 2012).



Figuur 12. Deelgebieden landschapsvisie

Ad 1. Verwijderen bestaande brug bij Aduard

Figuur 13. Verkeerskundig ontwerp Aduard, opheffen oude brug



Figuur 14. Landschapsmaatregelen oude brug Aduard

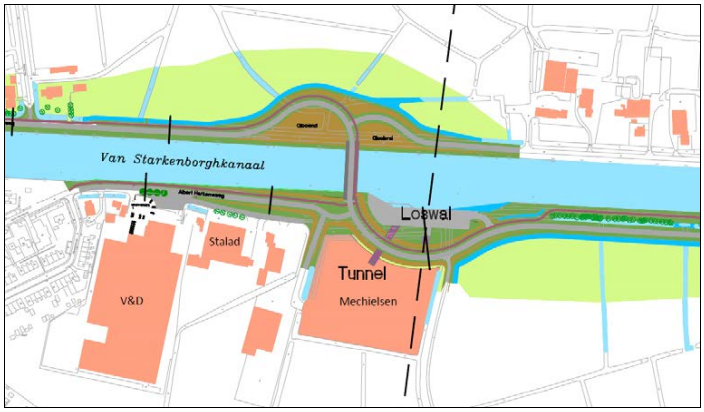
Naast verwijdering van de brug, worden hier tevens de landhoofden verwijderd; er komt hier dus geen nieuwe oeververbinding. Meer oostelijk komt de nieuwe brug.
Vanwege de historische betekenis van deze oude route naar het Middag Humsterland is het belangrijk dat de route van de N983 herkenbaar blijft. Daarom gelden als uitgangspunten voor dit deelproject:

- blijvende herkenbaarheid van de oude verbinding met een goede vormgeving van de landhoofden;

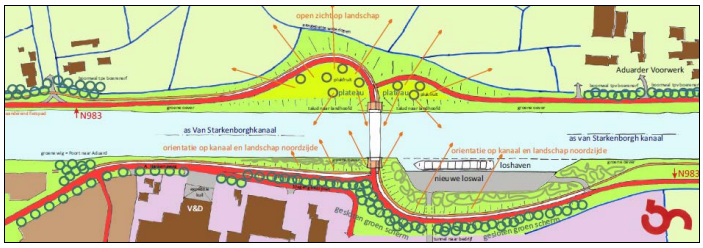
- hoogteverschillen gebruiken voor een optimale beleving van het landschap (uitzicht);
- verschil tussen open karakter aan de oostzijde en besloten karakter aan de westzijde behouden en versterken.
  Vanuit de ecologische doelstelling geldt hierbij als nuancering, dat aan de noordzijde van het kanaal de groenstructuur behouden dient te blijven voor het geleiden van een vleermuizenroute. Vanwege de afstemming op de landschappelijke doelstelling (behoud openheid), zal de groenstructuur bestaan uit bomen met weinig ondergroei;
- de grondlichamen van de landhoofden buiten de vaarweg blijven behouden;
- de bocht in de nieuwe weg zo scherp mogelijk maken voor de herkenbaarheid van de oude route.

Het verkeerskundig ontwerp voor dit deelgebied is op figuur 13 weergegeven, de landschapsvisie op figuur 14.

Ad 2. Maken nieuwe oeververbinding Aduard



Figuur 15. Verkeerskundig ontwerp nieuwe brug Aduard e.o.



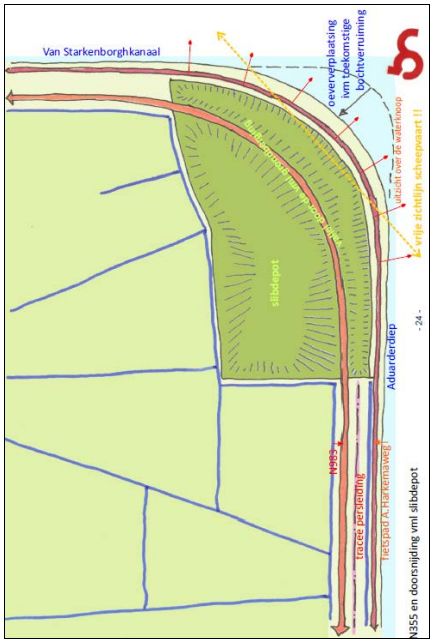
Figuur 16. Landschapsvisie nieuwe brug Aduard e.o.

Voor dit deelproject is ingezet op een goede vormgeving van verschillende elementen (wegenstructuur, laad- en loswal, dorpsentree Aduard, fietsverbinding).
Als specifieke uitgangspunten voor dit deelproject worden gehanteerd:

- wegen, brug en grondlichamen als een ruimtelijke eenheid ontwerpen;
- ruimtereservering laad- en loswal, afgestemd op de nieuwe situatie. Deze functie hoort ruimtelijk en functioneel tot het kanaal; het talud zal daarop worden afgestemd;
- waarbogen van de kwaliteit van de nieuwe dorpsentree, onder meer door het bedrijventerrein in te planten ('groene coulissen');
- aan de bedrijvenzijde wordt voorzien in een groenscherm, de waterzijde blijft open;
- respect voor het beschermde Nationaal Landschap Middag Humsterland;
- vóór en na de nieuw aan te leggen brug is de bermbreedte tussen weg en fietspad versmald tot ongeveer 2,5 m;
- bij beide binnentaluds aan de noordzijde van het Van Starkenborghkanaal wordt ruimte gezocht voor een inrichting met rustpunten (recreatief). Verder dient bij beide binnentaluds rekening te worden gehouden met de geleiding van een vleermuizenroute. Zo dient het opgaande groen aan de noordzijde aan te sluiten op de groenstructuur aan zowel de west- als de oostzijde. Ook hierbij geldt een zodanige vormgeving van de groenstructuur (met weinig ondergroei), dat de landschappelijke openheid zoveel mogelijk gewaarborgd blijft

Het verkeerskundig ontwerp voor dit deelgebied is op figuur 15 weergegeven, de landschapsvisie op figuur 16.

Ad 3. Aanleg rondweg om Aduard door Nijlandsterpolder



Figuur 17. Landschapsvisie, gronddepot e.o.

Bij de landschappelijke uitgangspunten is in de landschapsvisie een onderscheid gemaakt tussen drie tracégedeelten (figuur 17):
Voor het deel aan de noordzijde van het kanaal gelden:

- noordzuid-relatie versterken met accent op openheid aan de noordzijde;
- enkele bomen nabij erven laten staan/versterken;
- fietspad niet overal parallel aan de weg, maar de landschappelijke lijnen laten volgen. Daarbij wordt een bermbreedte tussen weg en fietspad van in beginsel 2,5 tot 4,5 m aangehouden, een bermbreedte die past bij het beeld van het fietspad van de N983.

Voor het deel aan de zuidzijde van het kanaal gelden:

- bestaande waterloop wordt gehandhaafd en de rechte lijnen van het kanaal en het Aduarderdiep worden in de vormgeving van de rondweg gevolgd;
- rekening houden met aanwezige hoofdwaterleiding;
- voor fietsers zorgen voor een optimale beleving van het water;

- zo mogelijk noord-zuid relatie versterken met accent op openheid aan de noordzijde.

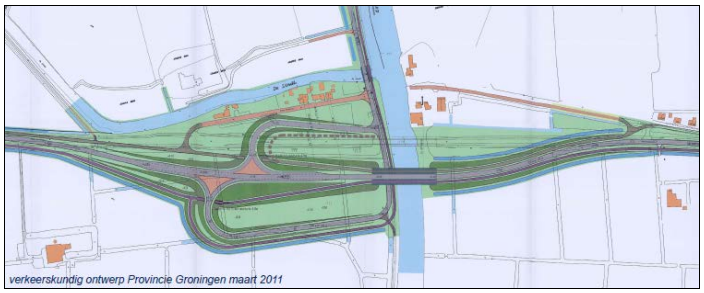
Voor de hoek Van Starkenborghkanaal/ Aduarderdiep gelden:
- (voormalig) gronddepot ruimtelijk herkenbaar;
- fietspad volgt water;
- besloten karakter voor automobilist versterken.

In dit deelgebied blijft de rij knotwilgen (ook vanuit ecologisch motief) bestaan.

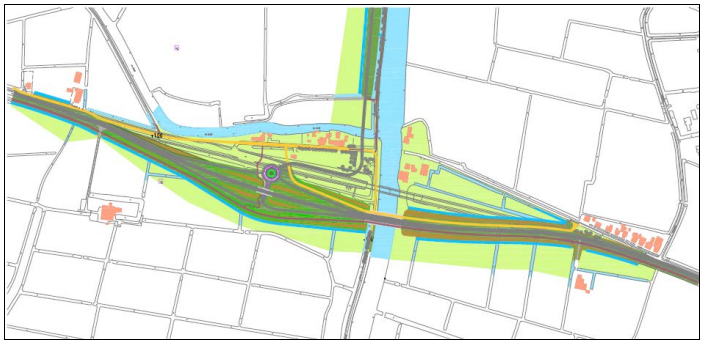
Ter aanvulling op de landschapsvisie geldt dat aan de noordzijde van het kanaal in verband het geleiden van een vleermuizenroute van nieuwe brug richting de oude brug de groenstructuur behouden dient te blijven.
De bomen die hier gekapt moeten worden vanwege de aanleg van de nieuwe weg en het fietspad, worden in de vorm van laanbeplanting weer teruggebracht. Vanwege het waarborgen van de openheid zal hier weinig onderbegroeiing worden aangelegd.
Uitwerking vindt plaats in het Groenplan (zie ook paragraaf 4.6.2.)

Ad 5. Nieuwe aansluiting bij Nieuwklap

Voor het deelgebied Nieuwklap is de oorspronkelijke planopzet (met een pookaansluiting (figuur 18)) vervangen door de opzet zoals in figuur 19 is opgenomen.



Figuur 18. Oorspronkelijke pookaansluiting Nieuwklap



Figuur 19. Verkeerskundig ontwerp Nieuwklap e.o.

Figuur 20. Landschapsvisie nieuwe aansluiting Nieuwklap.

Als specifieke uitgangspunten worden in de landschapsvisie genoemd:

- ontwerpen met respect voor de buurtschap Nieuwklap, de oude loop van de Friesestraatweg en de kwaliteit van de plek waarborgen;
- de buurtschap Nieuwklap en het verkeersknooppunt (dat verhoogd in het landschap komt te liggen) worden als twee ruimtelijk verschillende eenheden beschouwd met ieder een eigen herkenbaarheid;
- het waarborgen van de leesbaarheid van onderdelen en ingrepen;

- routes logisch vormgeven;
- een verkeersoplossing die in maat en schaal van de plek passend is;
- nieuwe talud aan de noordzijde inplanten, zuidzijde open houden;
- daarbij ruimte vormen voor een 'botanische zone', een parkachtige ruimte met een transparant, groen karakter;
- bedrijfslocatie onderzoeken op mogelijkheden voor inplant. De westzijde van de bedrijfslocatie wordt bestemd als "Groen" in verband met de verkeersveiligheid.

Het verkeerskundig ontwerp voor dit deelgebied is op figuur 19 weergegeven, de landschapsvisie op figuur 20.

4. 4. Kunstwerken

In deze paragraaf wordt een impressie gegeven van de te realiseren kunstwerken.

- *brug Van Starkenborghkanaal bij Aduard*

De keuze van de brug bij Aduard sluit aan bij de huidige beleving van de bruggen: een robuuste basis in de vorm van de landhoofden en daarop als toevoeging een enkelvoudig dragend element, als een 'tafel' variërend in de hoogte.

Figuur 21. Impressie brug over Van Starkenborghkanaal bij Aduard

Vanuit deze vorm is gekozen voor een herkenbaar en niet te opvallend beeld. Daarbij is de gedachte dat vanuit robuuste landhoofden de overspanning met een enkelvoudige beeldtaal gerealiseerd wordt.
Vanaf de brug wordt de oversteek ervaren en daadwerkelijk het kanaal gezien. Zicht speelt ook over het profiel van de brug. De brug ligt hoger dan de omgeving en de oversteek is bijna 60 meter in een rechte lijn. Aan het eind van die lijn ligt een uitzicht op de bestemming aan de overzijde.
Het zicht speelt ook vanaf het water en vanaf de oevers. Daar komt het profiel van de brug in beeld als overspanning van het water. De oversteek van het water is ook een gebeurtenis met een bepaald beeld. Dat betekent niet een anonieme kruising maar één waarvan men achteraf het adres kan navertellen. Het materiaal van de beweegbare overspanning bestaat in principe uit staal. De uitwerking

daarvan is nog te bepalen. De historische geklonken beelden zijn nu niet meer opportuun.
De uitvoering zal veel meer glad en gelast zijn. De landhoofden krijgen een verankering in het Groninger landschap. De keuze voor massieve gemetselde buitenschillen ligt daarmee voor de hand. Door te werken met steensoorten en metselpatronen kan ingespeeld worden op de specifieke locatie.
Uitgangspunt bij de landschappelijke aansluiting op de landhoofden is dat de taluds een aansluiting vinden bij de groene taluds van de kanaaloever.

- *brug Aduarderdiep bij Nieuwklap*

De nieuwe vaste brug over het Aduarderdiep bij Nieuwklap is forser dan de bestaande brug. Er zal sprake zijn van een totale overspanning met de pijlers op beide oevers. Daarmee ontstaat een overspanning van circa 35 m over het water en circa 70 m tussen de landhoofden.

Figuur 22. Impressie brug over Aduarderdiep bij Nieuwklap

Als gevolg van het doorvaartprofiel van bijna 7 m hoog boven het water, komt de bovenzijde van de brug en de grondlichamen bijna 8 m boven het huidige maaiveld. Gekozen is voor weliswaar een forse brug maar met een lichte constructie. Licht in gewicht waardoor geringe brugdiktes en maten voor de pijlers noodzakelijk zijn. Licht in die zin, dat ondanks de grote afmetingen er voldoende daglicht onder brug resteert, opdat geen sociaal onveilige gebieden in de 'oksels' ontstaan. Licht in de beleving: vanaf de grondlichamen komt de weg ter plaatse los van de bodem en zweeft als een dunne losse plaat boven het Groninger land. En ten slotte licht is in de zin van transparant (brugleuningen en ondersteuningen), waardoor het water en het omringende landschap zoveel mogelijk soepel om de constructie spelen, het vrije zicht op die omgeving zoveel mogelijk onbelemmerd latend.

4. 5. Bomeneffectanalyse

Daar waar de landschapsvisie aangeeft op welke wijze de nieuwe infrastructurele werken landschappelijk worden ingepast, vindt een nadere uitwerking plaats in het groenplan en in een bomeneffectanalyse. Zo komt uit deze analyse naar voren welke werkzaamheden aan te rooien en te planten bomen moeten worden

gedaan. Het is een op uitvoering gericht plan, dat bij de realisering van het plan wordt betrokken.

Inmiddels zijn voor de plandelen Zuidhorn en Groningen bomeneffectanalyses uitgevoerd. Daarbij is een inventarisatie gedaan naar de aanwezigheid en kwaliteit van de bomen en is onderzocht welke bomen bij de uitvoering van de plannen schade zullen oplopen of niet in stand kunnen blijven.
De bomeneffectanalyses besluiten met het geven van mogelijkheden voor beschermende of compenserende maatregelen. Zo worden de mogelijkheden beschreven op welke wijze een nieuwe groen-/bomenstructuur kan worden ontwikkeld. Wat dit betreft sluiten de bomeneffectanalyses aan op de landschapsvisie *Vervangen bruggen Aduard en Dorkwerd, Visie landschappelijke inpassing* (provincie Groningen, 2012). De bomeneffectanalyses worden uitgewerkt in een groenplan.

4. 6. Groenplan

4.6.1. Beleid

In de voorgaande paragraaf is ingegaan op de *Visie Landschappelijke inpassing (2012)*. Deze Visie Landschappelijke inpassing werkt de verschillende projectonderdelen uit. Aan de visie ligt een ruimtelijke en landschappelijke analyse van het gebied Noordelijk Westerkwartier-Middag Humsterland ten grondslag. Deze visie is gebaseerd op het *Landschapsontwikkelingsplan Noord-Groningen (2006)*.
Voor de gemeente Zuidhorn is het groenbeleid weergegeven in de *Groenvisie Zuidhorn-2015*, vastgesteld op 07-02-2011. De visie is uitgangspunt voor toekomstig ontwerp, aanleg en beheer van groenvoorzieningen.
Met de groenvisie wil de gemeente in brede zin het groenbeleid ondersteunen en versterken aangaande de kernwaarden rust, ruimte en gemeenschapszin. Ook is de inzet om met de visie het woon- en leefklimaat, de veiligheid, de herkenbaarheid van de kernen en de aansluiting op het omringende landschap te waarboren en te versterken.
Accenten in het beleid liggen op:

- behoud, versterking en aanpassing van de bomenstructuur;
- voldoende aandacht voor de groenstructuur bij herinrichtingsplannen;
- aanpak van boomziektes;
- minder bestrijden van overlast van bomen die een natuurlijk product afgeven;
- helder en eenvoudig kapvergunningenbeleid.

Voor de gemeente Groningen is het groenbeleid weergegeven in:

1. De Groenstructuurvisie “Groene Pepers”
2. De Stedelijke Ecologische Structuur (SES)
3. De Algemene Plaatselijke Verordening.

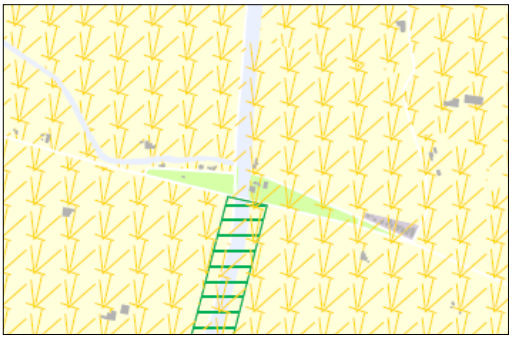
Samengevat geven deze beleidsstukken het volgende weer.

Ad 1. De Groenstructuurvisie "Groene Pepers"
In 2009 is de Groenstructuurvisie "Groene Pepers" vastgesteld. "Groene Pepers" is een paraplustuk.

Dat wil zeggen dat - als er in de onderliggende structuurplannen terreinen zijn aangemerkt als Stedelijke Hoofdstructuur (zie hierna), de Ecologische hoofdstructuur, de bomenhoofdstructuur, monumentaal groen en/of waardevolle waterverbinding - deze in de groenstructuurvisie als *basisgroen* zijn aangewezen.
In "Groene Pepers" geeft de gemeente zijn beleid zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin weer over het groen in de stad. De visie "Groene Pepers" onderscheidt onder meer een samenvattend *blauw-groen netwerk*, de complete hoofdstructuur van groen en water.
Als onderdeel van dit netwerk is een *basisgroenstructuur* onderscheiden, een kwalitatief hoofdwaardige groenstructuur waar de gemeente zich primair verantwoordelijk voor voelt. Daar wordt ingezet op versterking van de functionele kwaliteit en de completering van de samenhang in het netwerk.
Bij eventuele kap in de basisgroenstructuur moet 1:1 worden gecompenseerd. Dat moet primair binnen het projectgebied en - als dat niet kan - in de nabijheid van de locatie waar het groen wordt gekapt. Dit compensatieprincipe sluit aan bij de *Boswet*.

Langs de oostzijde van het Aduarderdiep wordt in "Groene Pepers" een zone aangegeven als verbindend groen. Voor het plangebied aan de oostzijde van Nieuwklap zijn overigens geen specifieke aanduidingen gegeven.

Ad 2. De Stedelijke Ecologische Structuur (SES)
De stedelijke ecologische structuur (SES) is primair ingezet als hulpmiddel om de kwaliteit van de natuur bij ruimtelijke ontwikkelingen te handhaven. De SES is een stedelijke ecologische hoofdstructuur. Voor niet-wettelijk beschermde gebieden zijn richtlijnen en doelen opgesteld.
Het gebied rondom Nieuwklap is als onderdeel van de Nationale EHS (geel aangeduid). Zie figuur 23. Verder wordt aan de zuidzijde een ecologische verbinding langs het Aduarderdiep aangegeven, waarbij het Aduarderdiep wordt verbonden met het zuidelijk van de stad gelegen netwerk. Aan de noordkant van de N355 bij Nieuwklap zijn twee groene gebiedjes aangegeven die zelf niet onder de SES vallen, maar duiden op aanwezig groen.



Figuur 23. Fragment SES

Ad 3. De Algemene Plaatselijke Verordening Groningen

In de *Algemene Plaatselijke Verordening Groningen* (APVG) van 2009 en de bijbehorende *Nota Kapbeleid* van 2010 wordt de juridische bescherming van waardevol groen weergegeven. In de De Nota Kapbeleid is omschreven dat (potentieel) monumentale bomen beschermenswaardiger zijn dan niet-potentieel monumentale bomen. De Nota Kapbeleid geeft dan ook een overzicht van de waardevolle, monumentale bomen.

Binnen het plangebied van Nieuwklap komen geen (potentieel) monumentale bomen voor.
Bij aanvragen om het vellen van houtopstanden wordt onder meer getoetst op de aanwezigheid van ´dringende redenen´. In de *Nota Kapbeleid 2010*, met daarin beleidsregels voor de beoordeling van vergunningaanvragen, is dit criterium nader uitgewerkt. Er mag een dringende reden in elk geval worden aangenomen, als het college van burgemeester en wethouders
c. q. de gemeenteraad zich aan de hand van een bomeneffectanalyse of een groenparagraaf (in een bestemmingsplan) hebben uitgesproken over bepaalde projecten waarbij groenbelangen zijn betrokken en het belang van bomen adequaat en zorgvuldig in beeld gebracht. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan.

4.6.2. Uitwerking in Groenplan

Voor het projectgebied worden groenplannen gemaakt voor het grondgebied van de betrokken gemeenten. Deze worden betrokken bij de uitvoering van het groenbeleid in het plangebied.
In eerste instantie is het Groenplan gemaakt en uitgewerkt voor het gebied Nieuwklap. Voor het overige Zuidhorner deel wordt in het kader van de planuitvoering een verdere uitwerking in een Groenplan opgesteld.
In deze paragraaf wordt het groenplan voor het gebied bij Nieuwklap samengevat.

In algemene zin ligt aan het Groenplan ten grondslag het uitgangspunt om de buurtschap Nieuwklap in ruimtelijk-landschappelijke zin bestaansrecht te blijven bieden door de wegaansluiting op grotere afstand van de woningen te realiseren. De vergrote ruimte tussen de historische Friesestraatweg en de provinciale weg zou in dat licht zoveel mogelijk een inrichting moeten krijgen die aansluit op het open, agrarische karakter, zoals de kenmerkend is voor de omgeving.
In dat licht is een plan ontwikkeld om in de ruimte tussen de nieuwe en de oude weg aan de Groningse zijde van het Aduarderdiep verder geen bomen te willen planten. Met het oog op visuele hinder en de leefbaarheid van Nieuwklap is aan de zijde van Zuidhorn een (transparante) bomenweide voorzien.

Oogmerk is om de overgang tussen de bestaande bebouwing, de aansluiting van de nieuwe rondweg op de rotonde en de voet van het talud goed te kunnen inrichten. Zie hiervoor ook navolgende schetsen, die hieronder nader worden toegelicht.

Door de verplaatsing van de brug, het afgraven van de taluds en de aanleg van de nieuwe aansluiting is de kap van een deel van de bestaande beplanting noodzakelijk. De openheid van het landschap wordt daarmee vergroot. In het ontwerp wordt gekozen voor de nieuwe openheid.

De bestaande boombeplanting, die niet op het bestaande talud staat en deels aan de rand van het talud staat, kan behouden blijven. Slechts dát deel van de bestaande essen waar reeds sprake is van aftakeling wordt gekapt. Aan de noordzijde van het nieuwe talud komt nieuwe beplanting in de vorm van struiken en bosschages. De beplanting wordt gevormd door bosplantsoen met hoofdzakelijk essen, elzen, eiken en meidoornen.
Een deel van de te kappen bomen wordt gecompenseerd door het aanvullen van de bestaande laanbeplanting. Aan de zijde van Zuidhorn betreft dit eiken. Aan de zijde van Groningen betreft dit bomen van de eerste grootte (bomen die hoger worden dan 18 m).
De laanbeplanting eindigt aan de kant van Zuidhorn bij de huidige aansluiting op de Friese Straatweg. Het gebied hiernaast en voor het terrein wordt open.

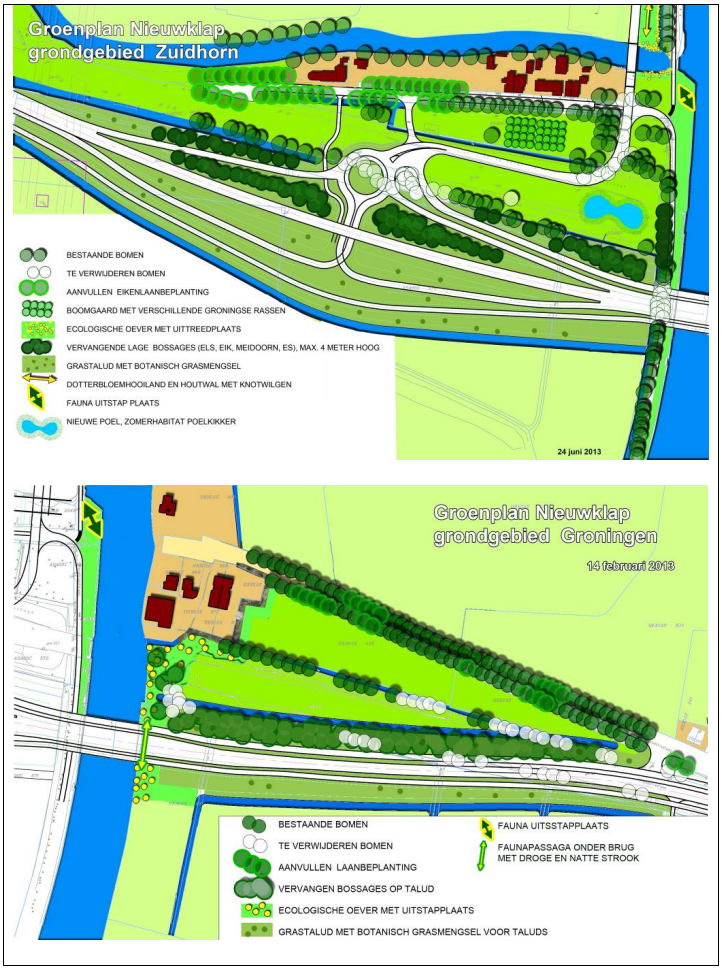
De ecologische waarde van de grastaluds langs de nieuwe infrastructuur wordt vergroot door het inzaaien van botanisch grasmengsel, het zogenaamd kruidenmengsel.
Dit mengsel dient afgestemd te zijn op de benodigde stevigheid van het talud. Daarnaast wordt de ecologische waarde van de grastaluds vergroot door de bermen op ecologisch verantwoorde wijze te maaien. Dit houdt in dat met de maaifrequentie rekening wordt gehouden met de ontwikkeling van de diversiteit aan bloemen en dat de fauna er mede van kan profiteren.

Het gebied dat aansluit op de bebouwing krijgt een aanvullende beplanting met een boomgaard van Groninger fruitsoorten. Deze beplanting vormt, samen met

de te behouden boombeplanting van de essen een geheel en krijgt, het karakter van een transparante bomenweide (in de landschapsvisie *botanische vitrage* genoemd voor wat betreft de westzijde).
De ecologische verbinding van zuid naar noord langs het Aduarderdiep zal gelegd worden door de aanleg van een ecologische verbinding onder de brug aan de oostkant.

Voorts is rekening gehouden met ruimte voor de Poelkikker voor een zomerhabitat (met de aanleg van een poel) en een winterhabitat (met aan te brengen lagere beplanting). Deze is (indicatief) op navolgende figuur weergegeven. Voor het grondgebied van de gemeente Groningen vindt nog nadere uitwerking in een compensatieplan plaats.

Aan de westzijde van het kanaal wordt het gebied tussen de nieuwe weg en het bestaande fietspad ten noorden van Nieuwklap over de gehele lengte ecologisch ingericht, met name als botanisch grasland. De bestaande oever van de bestaande sloot kan aan de zijde van de groene strook iets verbreed worden, zodat de ecologische waarden hier versterkt worden. De ecologische strook zal beheerd worden als Dotterbloemgrasland. De bestaande singel wordt waar nodig aangevuld met knotwilgen. Aan de westzijde van het Aduarderdiep, op de hoek met de Lint, wordt een 'FUP' (fauna-uittreedplaats) gerealiseerd om de fauna de gelegenheid te geven over te steken van de oostelijke naar de westelijke oever van het Aduarderdiep. Via het fietspad is er vervolgens trek mogelijk naar de landerijen aan de westzijde van het Aduarderdiep. De FUP betreft een verlaging van de damwand over ca. 2 meter breedte, waarna de oever daar ter plaatse aangevuld wordt met stortsteen.



4.6.3. Bomeneffectanalyse

Op basis van het Groenplan en een bomeninventarisatie is een zogenaamde *bomeneffectanalyse* (BEA) opgesteld. Daarin is invulling gegeven aan de maatregelen aangaande de landschappelijke inpassing.

Uit de analyse komt naar voren welke werkzaamheden aan te rooien en te planten bomen moeten worden gedaan. Tussen het *Groenplan* en de *bomeneffectanalyse* [3] heeft wederzijds afstemming plaatsgevonden.
Op basis van de BEA wordt tevens de omgevingsvergunning voor het rooien van houtopstanden aangevraagd en getoetst aan de hiervoor genoemde Algemene Plaatselijke Verordening Groningen. In de BEA is een overzicht gegeven van de te handhaven c.q. te vellen bomen.
Dit resulteert in de navolgende groenbalans:

		Groenplan		
Beplanting	Aanwezig	Vellen	Herplant	Groenbalans
Bomen	48 stuks	28 stuks	22 stuks	**-6 stuks**
Singel	ca. 19 are	ca. 19 are	ca. 19 are	**0 are**

Er is per saldo derhalve sprake van een zekere afname. Compensatie vindt plaats door gaten in de laanbeplanting langs de Friesestraatweg op te vullen. In totaal gaat het om de aanplant van 20 nieuwe bomen.
In het aangrenzende projectgebied op grondgebied van de gemeente Zuidhorn en onderdeel van de het integrale plan voor de wegverbetering, wordt gezorgd voor de aanplant van de bomen die de groenbalans voor het projectgebied van de gemeente Groningen negatief doen uitslaan.

Hierbij is wel gebleken dat slechts een klein gedeelte van het te kappen groen onderdeel is van de Ecologische hoofdstructuur, zodat het minder noodzakelijk wordt geacht om 1:1 te herplanten. Door het verkrijgen van extra groene kwaliteit en extra ecologische compensatie , zoals in deze paragraaf reeds is beschreven, wordt met betrekking tot het groen een verantwoorde ingreep gerealiseerd .

Ten slotte wordt voor de te handhaven boombeplantingen een boombeschermingsplan opgesteld.

[3] N355, Aduard, Bomeneffectanalyse vervanging bruggen Aduard-Dorkwerd, Grondgebied Groningen, Danphe BV, Valthermond, projectnummer R12/983/Gr/v6, 15/02/2013.

5. EFFECTEN OP DE OMGEVING

5. 1. Algemeen

Uit de Europese en Nederlandse wet- en regelgeving vloeit een aantal randvoorwaarden voor de ruimtelijke ordening voort. In dit hoofdstuk worden deze omgevingsaspecten en de betekenis voor dit bestemmingsplan beschreven. Zo komen de milieuaspecten aan bod (geluid, luchtkwaliteit, bodem) en verder de aspecten water, ecologie, archeologie en externe veiligheid.
Daarnaast dient vanuit de *Omgevingsverordening Groningen 2009* en het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* met een aantal zaken rekening te worden gehouden. Dit betreft voornamelijk de aspecten landschap en cultuurhistorie. Deze aspecten zijn eerder in hoofdstuk 3 verwoord.

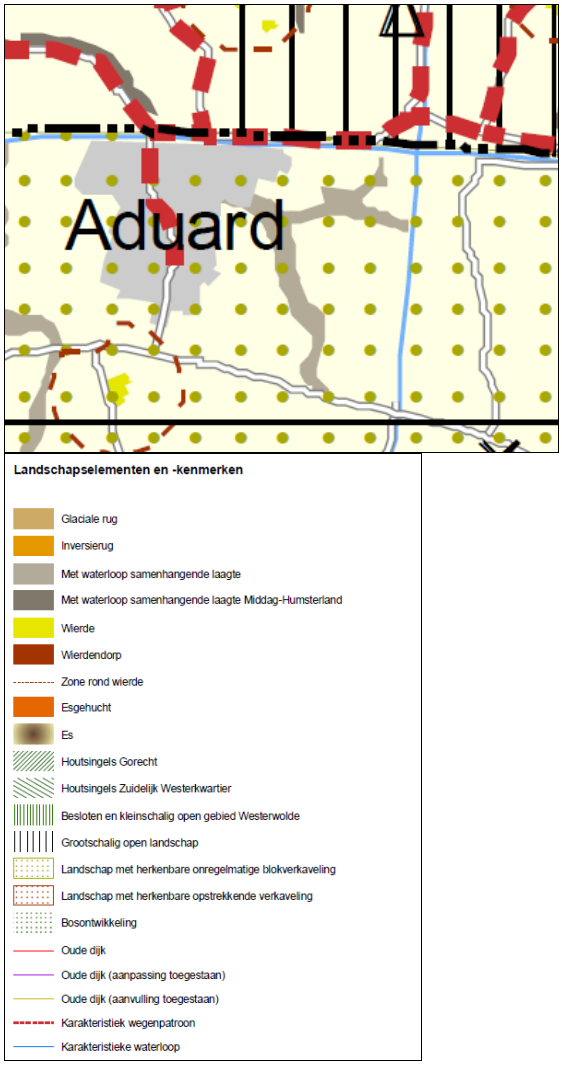
5. 2. Verkeer

Voor de verkeerssituatie die samenhangt met de realisering van nieuwe bruggen te Aduard en Dorkwerd is een verkeersstudie gemaakt (bijlage 1) [4]). Het onderzoek betreft een vergelijking tussen de bestaande situatie en die in het prognosejaar 2025; dit is tien jaar na de beoogde aanleg. In dit onderzoek is de externe verkeerssituatie in de omgeving betrokken
Uit het onderzoek blijkt dat er geen toename van verkeersintensiteiten, anders dan tengevolge van een zekere autonome groei, is te verwachten. De toekomstige ontwikkeling wordt aan de hand van tellingen bijgehouden.

5. 3. Landschappelijke effecten

Toetsingskader en beleid
In de Omgevingsverordening van de provincie bestaat veel aandacht voor het behoud van de landschappelijke kernkarakteristieken.
Binnen de landschapsvisie is rekening gehouden met de kenmerkende landschapswaarden.
In deze paragraaf wordt de formele toetsing aan de provinciale Omgevingsverordening gedaan. Kaart 6a van de Omgevingsverordening kent daarin een aantal landschappelijke kernkarakteristieken.

4) Modelstudie Aduard-Dorkwerd, Modelstudie ten behoeve van input voor het akoestisch onderzoek, DHV BV, Groningen juli 2011.



Figuur 24. Fragment kaart 6a landschapswaarden, POV, 2012

Volgens de Omgevingsverordening moet enerzijds rekening worden gehouden met specifieke waarden in het Nationaal Landschap Middag Humsterland (ten noorden van het Van Starkenborghkanaal), anderzijds met overige landschappelijke kernkarakteristieken (ten zuiden van het kanaal).

Met de inwerkingtreding van de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* is de status van Nationaal Landschap vervallen. De landschappelijke betekenis van dit landschap wijzigt echter niet, zodat de toegekende planologische bescherming gehandhaafd wordt.

Figuur 25. Fragment kaart landschapswaarden, onderdeel Middag-Humsterland

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan
Met de bepalende landschapswaarden uit de Omgevingsverordening en meer in het bijzonder die voor het deel Middag-Humsterland is zoveel mogelijk rekening gehouden, zoals uit de *Visie landschappelijke inpassing* blijkt (hoofdstuk 4.3.).
De wijze waarop een en ander juridisch is vertaald, is in onderstaand kader aangegeven.

Aanduidingen uit Omgevingsverordening en verwerking in het bestemmingsplan

Aanduidingen POV:
Herkenbare onregelmatige blokverkaveling
De POV geeft aan dat een bestemmingsplan, dat op een gebied met deze aanduiding betrekking heeft, regels stelt ter bescherming van de aanwezige herkenbare blokverkaveling.
Verwerking bestemmingsplannen: door bundeling van de nieuwe infrastructuur aan bestaande elementen is de ingreep in het landschap zo beperkt mogelijk gehouden en wordt daarmee ook de verkaveling zo beperkt mogelijk aangetast.

Aanduiding POV:
Karakteristiek wegenpatroon Middag-Humsterland
De POV geeft dat regels moeten worden gesteld aan het karakteristieke wegenpatroon in het gebied Middag-Humsterland.
Verwerking bestemmingsplan: de aansluiting van de N983 aan de noordzijde van het kanaal valt onder deze aanduiding. Deze wordt in geringe mate aangepast.

In het landschapsontwerp is een blijvende herkenbaarheid van de oude verbinding uitgangspunt (zie ook hoofdstuk 4.

Met het oog hierop is een ontheffing van de provinciale Omgevingsverordening nodig.
De gemeente Zuidhorn heeft op 17 april 2013 de provincie verzocht om ontheffing te verlenen ten behoeve van het wijzigen van een klein deel van het beloop van een karakteristieke weg ten noorden van het Van Starkenborghkanaal. Deze wijziging is, zoals aangegeven, noodzakelijk voor de aansluiting van de nieuwe bruggen op de Evert Harm Woltersweg bij Aduard en Dorkwerd. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 8 mei 2013 de gevraagde ontheffing verleend (Bijlage 15).
Gedeputeerde Staten vinden het, vanwege het grote maatschappelijke belang van de weg, gerechtvaardigd dat het beloop van een beperkt deel van de weg wordt aangepast. Tevens hebben Gedeputeerde Staten overwogen dat de landschappelijke waarde van de weg van een andere orde is, dan die van de andere karakteristieke en slingerende wegen door het gebied Middag Humsterland, die veelal op de hogere delen liggen en van wierde naar wierde slingeren. Oorspronkelijk liep de weg van Steenstil naar de noordkant van Aduard, maar bij de aanleg van het Van Starkenborghkanaal is de weg verlegd en heeft deze zijn huidige beloop gekregen, parallel aan het kanaal. Daarmee is de landschappelijke waarde van een groot deel van deze weg aanzienlijk teruggebracht.

Aanduiding POV:
Karakteristieke sloten Middag-Humsterland
De POV geeft aan dat regels worden gesteld ter bescherming van het beloop en profiel van als karakteristiek aangegeven sloten.

Een klein deel van de als karakteristiek aangegeven sloten bij Aduard en Dorkwerd is niet te handhaven, omdat dit moet wijken voor de aanleg van de bruggen en infrastructuur waarin dit bestemmingsplan en het eerder vastgestelde bestemmingsplan voor de brug bij Dorkwerd, voorzien. In verband hiermee zijn door de gemeente Zuidhorn ontheffingen bij Gedeputeerde Staten aangevraagd, waarbij zij het maatschappelijk belang van het project heeft overwogen en heeft willen laten prevaleren. Bij besluit van 28 februari 2012 en 21 september 2012 hebben Gedeputeerde Staten ontheffing verleend onder voorwaarde(n) van compensatie. Daarbij is afgesproken dat de compensatieopgave voor 'Dorkwerd' wordt meegenomen bij de compensatieopgave voor ‘Aduard’. De door GS op 21 september 2012 verleende ontheffing voor 'Aduard' is opgenomen als Bijlage 10.

In het ontheffingsbesluit zijn de opties voor compensatie - in volgorde van wenselijkheid - benoemd:
1. compensatie door het hergraven van gedempte karakteristieke sloten in Middag-Humsterland;
2. compensatie binnen Middag-Humsterland door karakteristieke sloten met wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan

om te zetten in karakteristieke sloten (zonder wijzigingsbevoegdheid);
3. compensatie binnen Middag-Humsterland door onbestemde sloten om te zetten naar karakteristieke sloten;
4. financiële compensatie via het gebiedsfonds Westerkwartier met een bedrag van € 21.400.

Tevens zijn vier voorwaarden aan de ontheffing verbonden:
a. de inspanningen zullen zich richten op het hergraven van gedempte karakteristieke sloten in Middag-Humsterland (optie 1);
b. de compensatie moet zijn afgerond voordat de bruggen bij Aduard en Dorkwerd zijn gerealiseerd;
c. de compensatie volgens de opties 2 en 3 (in die volgorde) is pas aan de orde als (volledige) compensatie volgens optie 1 een tijdige compensatie (voor waarde b) in de weg staat;
d. compensatie volgens optie 4 wordt alleen als noodmaatregel ingezet.

Daarnaast is in de ontheffing opgenomen dat in het belang van een kwalitatief betere oplossing - in overleg en met instemming van Gedeputeerde Staten - kan worden afgeweken van voorwaarde b.

Voorwaarde b is, met instemming van Gedeputeerde Staten, zodanig aangepast dat de compensatie nog niet uitgevoerd hoeft te zijn voordat de bruggen bij Aduard en Dorkwerd zijn gerealiseerd. In plaats daarvan dient er op het moment van het in gebruik nemen van de desbetreffende bruggen/weg een concreet, haalbaar en door Gedeputeerde Staten vastgesteld compensatieplan te liggen, dat tevens de instemming heeft van burgemeester en wethouders van Zuidhorn. Deze aanpassing geeft meer ruimte om tot een kwalitatief goed en haalbaar compensatieplan te komen.

Het compensatieplan dient in ieder geval te bevatten:
- aanleiding compensatieplan;
- zoekgebied compensatieopgave (Middag-Humsterland);
- een kaart waarop wordt aangegeven waar en hoeveel m² wordt gedempt bij de brug Dorkwerd en waar en hoeveel m² bij de brug Aduard;
- een kaart waarop de in Middag-Humsterland gelegen locaties van compensatie worden aangegeven;
- de hoeveelheid compensatie in m² (waarbij als eis geldt dat minimaal wordt gecompenseerd wat in totaal is gedempt);
- een (chronologische) omschrijving van de stappen die zijn ondernomen om tot het compensatieplan te komen;
- gegevens over de afspraken met grondeigenaren;
- een schriftelijke verklaring van de betrokken grondeigenaar/grondeigenaren waaruit blijkt dat hij/zij akkoord is/zijn met de voorgestelde compensatiemaatregelen;
- gegevens over de (procedurele) stappen die moeten worden ondernomen om tot uitvoering van het compensatieplan te komen.

Hierbij geldt verder:
- dat het compensatieplan wordt geschreven en wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten;
- dat Burgemeester en Wethouders schriftelijk zullen moeten verklaren in te stemmen met het compensatieplan;
- dat Burgemeester en Wethouders zich daarbij eveneens bereid moeten verklaren om de eventuele noodzakelijke (planologische) procedures te voeren die nodig zijn om tot uitvoering van de desbetreffende compensatiemaatregelen te komen.

De medewerking van grondeigenaren aan het compensatieplan vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Indien zij besluiten mee te werken, dan ontvangen zij een afgesproken schadeloosstelling op het moment dat de compensatiemaatregel is uitgevoerd en onder de voorwaarde dat de compensatiemaatregel naderhand niet wordt teruggedraaid.

Als de inspanningen om te komen tot compensatie volgens optie 1 niet het gewenste resultaat hebben, dan worden de andere stappen (opties), in volgorde van wenselijkheid, doorlopen om aan de compensatieopgave te voldoen. Daarbij geldt dat het compensatieplaatje uiteindelijk ook kan bestaan uit een combinatie van de opties 1 tot en met 3 (4). De compensatie volgens optie 4 (financiële compensatie) wordt alleen ingezet als noodmaatregel.

Verwerking in planregels bestemmingsplan:
In de planregels (bestemming Verkeer) is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die er op neer komt dat de nieuwe bruggen en de nieuwe infrastructuur niet eerder in gebruik kunnen worden genomen dan op het moment dat er een concreet en haalbaar compensatieplan ligt dat door de betrokken partijen is geaccordeerd.

5. 4. Landbouw

Toetsingskader en beleid
Het plangebied loopt merendeels door/langs landbouwgronden. In het POP hebben deze de functie “landbouw”. De (grondgebonden) landbouw staat in deze gebieden voorop.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan
Ten behoeve van de planuitvoering zal aankoop van een aantal gronden noodzakelijk zijn.
Belangrijk uitgangspunt van de tracékeuze is een bundeling van de nieuwe infrastructuur aan bestaande elementen (Van Starkenborghkanaal, Aduarderdiep), zodat niet alleen het ruimtebeslag beperkt is, maar ook de doorsnijding van agrarische percelen. Ook liggen er geen agrarische bouwpercelen binnen het plangebied.

De provincie zet in de voor planrealisering benodigde gronden in beginsel na minnelijke schikking te verwerven. Met de betreffende agrariërs in het gebied wordt daarover overlegd. Tot het moment van verwerving kan de agrarische bedrijfsvoering op reguliere wijze worden voortgezet.

De nieuwe rondweg als onderdeel van de N983 mag tevens gebruikt worden voor landbouwverkeer. Agrarische percelen kunnen hierop ook worden aangesloten.
Voor de N355 geldt dat landbouwverkeer, zolang de parallelwegen nog niet zijn aangelegd, gebruik blijft maken van de hoofdrijbaan.
Met inachtname van het voorgaande is het plan op dit punt uitvoerbaar.

5. 5. Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader en beleid
Ten aanzien van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) primair bepalend. Daarnaast moet worden gekeken of vanuit een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie. In dit plangebied speelt in het bijzonder het wegverkeerslawaai.
Daarnaast wordt een deel van het bestemmingsplan voor het industrieterrein van Aduard herzien waarop zoneplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Het betreft hier het oostelijke deel. Er zijn/komen hier overigens geen geluidgevoelige functies voor.

Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben bepaalde wegen een geluidzone. De breedte van zo'n zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Uitzonderingen zijn woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.
Uitgangspunt is dat er geen situaties ontstaan, die strijdig zijn met de wet. Met ingang van 1 januari 2007 is de *Wet geluidhinder* gewijzigd. De wet is aangepast zodat de rekenmethode en de rekenwaardes meer rekening houden met de geluidssituatie 's avonds en 's nachts en zodat ze beter aansluiten bij de in de overige EU-landen gebruikte systematiek. Geluidsberekeningen dienen voortaan uit te gaan van de L_{den}-waarde (gemiddelde over dag, avond en nacht). Ook de voorkeursgrenswaarde is aangepast: deze ligt nu op 48 dB.
Daarnaast is er in de Wet geluidhinder een regeling opgenomen voor reconstructie van wegen. Hiervan is sprake als de geluidsbelasting door aanpassing van bestaande wegen met meer dan 1,5 dB toeneemt.

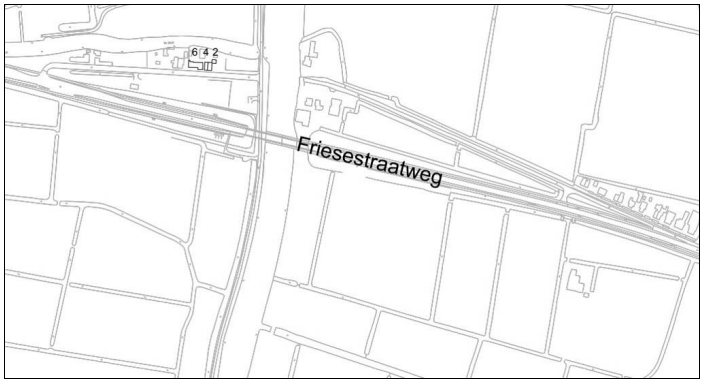
Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan
Ten behoeve van het project is akoestisch onderzoek uitgevoerd [5)] (Bijlage 2). Daarin worden de akoestische gevolgen van het project in beeld gebracht. In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege de nieuwe rondweg onderzocht en zijn ook de consequenties op het aanliggende wegennet onderzocht op basis van een verkeersprognose in 2025.

5) Akoestisch onderzoek aanleg en wijzigingen van wegen in Aduard, Noordelijk Akoestisch Adviesbureau BV., Assen, 18 januari 2013.

Allereerst wordt vastgesteld dat de geluidbelasting in Aduard zelf aanmerkelijk zal afnemen door aanleg van de rondweg.
Verder geldt per onderdeel:

- Reconstructie Evert Harm Woltersweg: de geluidsbelasting voor de woningen ten noorden van Aduard neemt af. Voor geen van de woningen is sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.
- Reconstructie N983, Sietse Veldstraweg: de geluidbelasting zal niet veel wijzigen. Voor de woning alhier is geen sprake van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.
- Rondweg Aduard: voor de woningen Friesestraatweg 2,4 en 6 zal niet aan de voorkeursgrenswaarde kunnen worden voldaan.
  Maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied zijn ongewenst en niet effectief. Zo stuit het treffen van geluidsreducerende maatregelen, anders dan het reeds voorziene geluidsreducerende wegdek, op bezwaren. Het verlagen van een maximum snelheid (60 km/u) ter hoogte van de woningen strookt niet met de functie van de weg en de ligging buiten de bebouwde kom. Het treffen van geluidwerende voorzieningen (wallen, schermen) is landschappelijk en uit oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst en evenmin kosteneffectief voor de drie woningen.
  Daarom zal hiervoor een Procedure Hogere Waarden worden gevolgd, waarbij een zeker binnenniveau moet worden gegarandeerd.
- Aanpassing Friesestraatweg voor een volwaardige aansluiting van de nieuwe rondweg op de N355. Mede door het toepassen van geluidsreducerend wegdek is hier de geluidstoename nergens zodanig dat er sprake is van een reconstructie in de zin van de Wgh.
  Voor de woningen Friesestraatweg 273 en 375, alsmede de woning Gaaikemadijk 1 is sprake van een bestaande saneringssituatie. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen, anders dan het reeds voorziene geluidsreducerende wegdek, stuit op bezwaren. Het verlagen van een maximum snelheid (80 km/u) ter hoogte van de woningen strookt niet met de functie van de weg, terwijl het treffen van geluidwerende voorzieningen (wallen, schermen) landschappelijk ongewenst is en evenmin kosteneffectief voor de woningen.
- Albert Harkemaweg: door de afnemende snelheid neemt de geluidsbelasting op de onderzochte woningen bij deze weg af.

Samenvattend: het project is uitvoerbaar, mits er voor drie woningen aan de Friesestraatweg een hogere waarde wordt vastgesteld. Deze situaties liggen binnen de gemeente Zuidhorn. Onderstaand kaartje geeft een overzicht.
De hogere waarde dient vóór de vaststelling van de bestemmingsplannen te worden vastgesteld.
Het opstellen van een saneringsprogramma voor de saneringssituaties Friesestraatwg 273 en 275, alsmede Gaaikemadijk 1 is een verantwoordelijkheid van de gemeente Groningen.



Figuur 26. Panden voor hogere waarden

Ten slotte is vanwege de afstemming op de Wgh een regeling voor het aantal rijstroken opgenomen: binnen een op de verbeelding ruime verkeerbestemming is het aantal rijstroken in de regels op twee vastgelegd.

5. 6. Geluid (laad- en loswal)

Toetsingskader en beleid
Ten behoeve van melding in het kader van Activiteitenbesluit is akoestisch onderzoek verricht vanwege de nieuwe situatie van de laad- en loswal. De grenzen van de inrichting worden daarbij gewijzigd.
Indien bij een *melding* blijkt, dat niet zonder meer aan het *Activiteitenbesluit* kan worden voldaan, kan nagegaan worden of dit wel mogelijk is door maatregelen te nemen dan wel door maatwerkvoorschriften te geven.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan
Nu de laad- en loswal in oostelijke richting wordt verplaatst (over beperkte afstand), ontstaat er een nieuwe situatie. Er ontstaat iets meer afstand ten opzichte van het dorp. Schuin ten noordoosten liggen wel enkele verspreide woningen, die dichter worden genaderd. In een akoestisch onderzoek [6)] zijn daarvan de consequenties bezien.
Daaruit komt naar voren dat op alle woningen tijdens alle representatieve bedrijfssituaties aan de gehanteerde grenswaarde voor het langtijd-gemiddelde beoordelingsniveau wordt voldaan (daarbij zijn de bedrijfswoningen op het gezoneerde industrieterrein Van Starkenborghkanaal buiten beschouwing gelaten).
Verder wordt in het akoestisch onderzoek opgemerkt, dat de berekende maximale geluidsniveaus ten gevolge van de laad- en loswal informatie zijn, aangezien het Activiteitenbesluit geen grenswaarde stelt aan laad- en losactiviteiten in de dag-

6) Onderzoek geluidsuitstraling provinciale loswal Aduard naar de omgeving, Noordelijk Akoestisch Adviesburo BV, Assen, 15 mei 2013.

periode. De berekende maximale niveaus in de dagperiode geven geen aanleiding om ernstige hinder te veronderstellen.
Het akoestisch onderzoek heeft verder de verkeersaantrekkende werking van de inrichting beschouwd; geconstateerd wordt dat aan de gestelde grenswaarden wordt voldaan.
Samenvattend wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar is.

5. 7. Water

Toetsingskader en beleid
De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.
De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen.
Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. De *Wet op de Waterhuishouding* is met ingang van 22 december 2009 door de *Waterwet* vervangen.
Wat betreft het beleidskader bevat het *POP Groningen 2009-2013* het actuele provinciale beleidskader met een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de functies zijn kwaliteitsnormen vastgesteld. Op de functiekaart 'water' heeft het gebied rond Aduard de gebruiksfunctie 'landbouw'. Deze typering is gebaseerd op de aanwezige situatie.

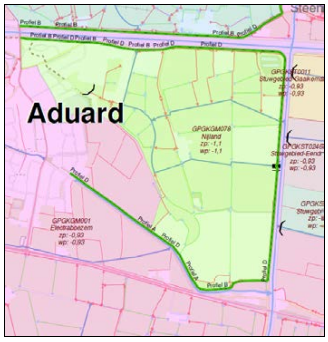
Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin aandacht voor zowel de stedelijke als de landelijke situaties. In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006).*
Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscheiders).

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Ten behoeve van de ontwikkeling is het noodzakelijk een aanliggende watergang, ten noorden van Aduard, over een lengte van circa 100 meter te dempen. Aan de

noordzijde van de weg komt een nieuwe bermsloot. Consequenties op waterhuishoudkundig gebied worden met het waterschap besproken.
Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via de website www.dewatertoets.nl. De uitgangspuntennotitie die langs deze weg is verkregen, is opgenomen als bijlage 9 bij het bestemmingsplan.
De uitgangspuntennotitie is besproken met het Waterschap Noorderzijlvest.

Waterkwantiteit
Ten aanzien van de waterkwantiteit hanteert het waterschap de vuistregel dat bij plannen van < 10 ha de extra te realiseren watercompensatie gelijk moet zijn aan 10% van de toename van het verharde oppervlak in een ruimtelijk plan.
Bij het creëren van de benodigde berging onderscheidt het waterschap een driedeling die achtereenvolgens moet worden doorlopen:
1. waterberging wordt binnen hetzelfde plangebied gerealiseerd;
2. waterberging wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd;
3. waterberging wordt in een aanliggend, benedenstrooms peilgebied gerealiseerd.

Het plangebied ligt in twee peilgebieden: het peilgebied Nijland en het peilgebied Electraboezem. Zie figuur 26.



Figuur 27. Aanwezige peilgebieden (Waterschap Noorderzijlvest).

Het waterschap Noorderzijlvest heeft aangegeven dat per peilgebied de berekening voor de waterberging dient plaats te vinden. Op basis van de berekeningen is gebleken dat voldoende waterberging in beide peilgebieden kan worden gerealiseerd.
Op basis van de definitieve projecttekening, die aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt, is dit beeld bevestigd; er is van de volgende oppervlaktes aan compensatie sprake:

Berekening waterberging (weg) Nijlandsepolder:	
toename verhard oppervlak	15.932 m²
afname verhard oppervlak	-700 m²
saldo toename verharding:	**15.232** m²
totaal te dempen wateroppervlak	-960 m²
nieuw te graven watergangen	3.300 m²
saldo toename waterberging	2.340 m²
Berekening waterberging (weg) peilgebied-Electraboezem:	
toename verhard oppervlak	15. 485 m²
afname verhard oppervlak	-4.100 m²
saldo toename verharding:	**11.385** m²
totaal te dempen wateroppervlak	-1.000 m²
nieuw te graven watergangen	7.500 m²
saldo toename waterberging	**6.500 m²**

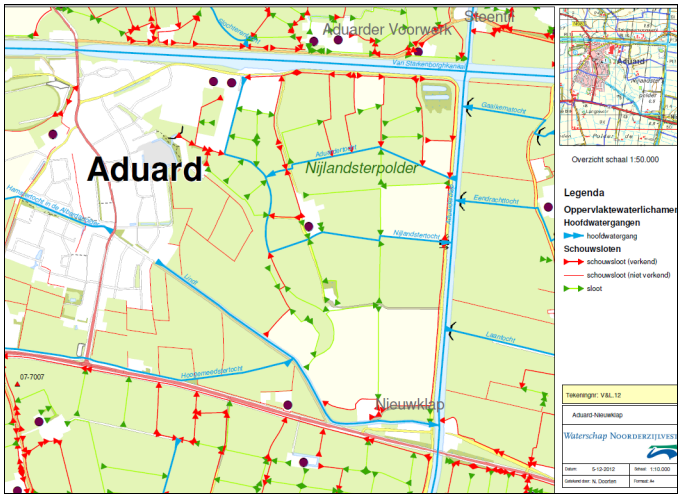
Gelet op de integrale benadering van het project is de watercompensatie per peilgebied beschouwd. De toename van het wateroppervlak bestaat primair uit de aanleg van bermsloten langs de nieuwe weg. Deze afwateringssloten compenseren in ruim voldoende mate de extra verharding. Per peilgebied geldt meer specifiek:

- de toename van het wateroppervlak in het peilgebied Electraboezem bestaat uit de plaatselijke verbreding van het Van Starkenborghkanaal (bij de brugoevers en bij de loskade);

en:

- bij het peilgebied Nijlandsepolder bestaat de toename van wateroppervlak primair uit de aanleg van bermsloten langs de nieuwe weg.

Ten aanzien van de stroming van de watergangen geeft onderstaande figuur informatie over de hoofdwatergangen en de schouwsloten.



Figuur 28. Waterhuishouding met oppervlaktewater

Waterkwaliteit

Voor het gehele tracé geldt dat er voldoende aandacht moet zijn voor de waterkwaliteit als gevolg van afstromend wegwater. Ten behoeve van het kwaliteitsaspect wordt voorzien in de aanleg van brede bermen. Met de aanleg van dergelijke brede bermzones wordt beoogd:

- afstroming van het water naar de bermen en bermsloten te laten plaatsvinden en daarmee rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater te voorkomen;
- een groot gedeelte van het afgekoppeld regenwater van Aduard wordt richting de polder geleid; dit blijft ook in de toekomstige situatie gewaarborgd;
- vóórzuivering van het afstromende wegwater te laten plaatsvinden;
- opvang in verband met strooizout (waartoe de beoogde bermbreedte van ± 5,5 m voorziet);
- de lozingsmogelijkheden van het afvalwater van de loswal op de riolering zijn punt van onderzoek;
- daarnaast kunnen de brede bermen zorgen voor een ecologische meerwaarde.

Overige aspecten

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn verder de volgende zaken van belang:

- het Van Starkenborghkanaal speelt een belangrijke rol in de waterhuishouding van Groningen. Door het aanpassen van de bruggen worden de vernauwingen door de huidige bruggen opgeheven;

- bij de aanleg van de bruggen wordt rekening gehouden met bodemdaling. Er wordt uitgegaan van maatgevende hoogwaterstand;
- langs de nieuwe weg wordt een nieuw gemaal gebouwd. Daarmee past het waterschap Noorderzijlvest het polderpeil enigszins aan; dit heeft geen invloed op de uitvoering van de rondweg met bijbehorende werkzaamheden. Realisering van het gemaal wordt ingepast binnen de agrarische bestemming van het bestemmingsplan Buitengebied (afstemmen op de omvang en de mogelijkheden van de planregels);
- de leggerkaart van het waterschap geeft inzicht in de keringen van de boezems en de polder. Met de aanleghoogte van de wegen en de loswal wordt hiermee rekening gehouden, zodat de boezemwaterkering wordt aangepast, maar behouden blijft. Dit geldt ook voor de aanleg van de weg in de polder. Dit heeft geen invloed op de waterkering, omdat de bestaande weg wordt gehandhaafd als fietspad. Daarmee worden geen wijzigingen in deze waterkering aangebracht;
- de Keur van het waterschap beschermt hoofdwatergangen en andere watergangen en sloten; binnen de relevante bestemmingen wordt met hun aanwezigheid rekening gehouden.

5. 8. Ecologie

Toetsingskader en beleid
Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Het ecologische beleidskader in ons land wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998 [7)] en de *Flora- en faunawet*.
De wetten hebben respectievelijk betrekking op de bescherming van waardevolle gebieden en van waardevolle soorten.

5.8.1. Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*.
Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), opgenomen in het POP-2009-2013. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

5.8.2. Soortenbescherming

De *Flora- en faunawet* regelt de bescherming van soorten, ongeacht of deze wel of niet voorkomen in beschermde gebieden.

7) De Natuurbeschermingswet van 1998 is op 1-10-2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Indien het niet mogelijk is de negatieve effecten op flora en fauna door het treffen van compenserende en/of mitigerende maatregelen te voorkomen, dient een vrijstelling of ontheffing voor de ingreep te worden verkregen. Er wordt onderscheid gemaakt in licht beschermde, matig beschermde en zwaar beschermde soorten.

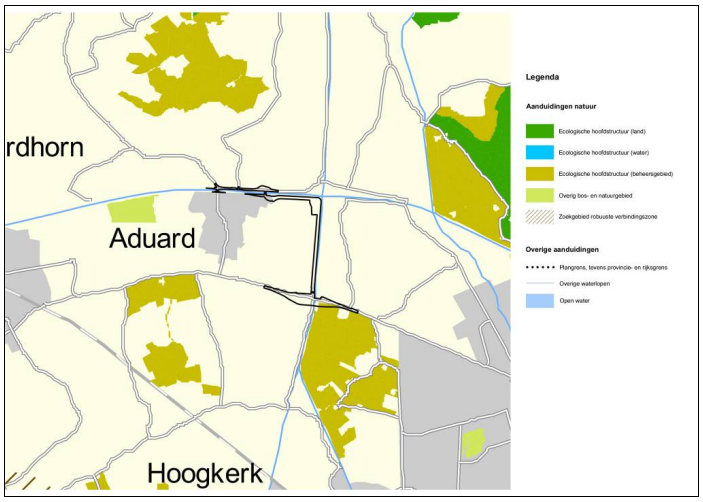
Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

a. gebiedsbescherming
Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied komen geen gebieden voor die vallen onder de *Natuurbeschermingswet*, noch gebieden die vallen onder de Ecologische Hoofdstructuur, behalve een klein deel van het plangebied ten zuiden van de N355 en oostelijk gelegen van het Aduarderdiep. Dit gebied valt binnen EHS-beheersgebied.
Het ecologisch onderzoek (bijlage 3) [8)] constateert dat het dichtstbijzijnde beschermde gebied het Natura 2000-gebied "Leekstermeer" betreft. Gezien de ruime afstand - meer dan 5 km - worden geen negatieve effecten op beschermde soorten verwacht.
Ten aanzien van de gebiedsbescherming is, zoals aangegeven, het gebied oostelijk van het Aduarderdiep (zuidzijde N355) van belang.
Hiervoor heeft een begrenzing als beheersgebied plaatsgevonden. Zie ook figuur 29, waarin de ligging van het beheersgebied (en daarin het plangebied) is aangegeven.

Uit de Omgevingsverordening kan worden afgeleid, dat aan de zuidzijde van de N355 weidegebieden met mogelijke waarden voorkomen. Daarmee valt het gebied onder het beschermingsregime van de EHS. Binnen de voorliggende planbegrenzing betreft het hier enkele bescheiden delen van een drietal percelen aan de zuidzijde van de N355 bij Nieuwklap [9)]. Deze liggen binnen het grondgebied van de gemeente Groningen. Verder is van het totale EHS-gebied aan deze zijde van de N355 minder dan 1% benodigd is voor de werkzaamheden van het project bij Nieuwklap. Kwantitatief hoeft dus een zeer beperkt deel te worden aangesproken.

Op basis van de omgevingsverordening (artikel 4.31 Ecologische Hoofdstructuur) dient allereerst nagegaan te worden of sprake is van significante aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur deel uitmakende gronden. Indien dit het geval is, dienen de stappen uit artikel 4.31 van de Omgevingsverordening te worden doorlopen.
De wezenlijke kenmerken en waarden van het beheersgebied betreffen vooral weidevogels, waarbij abiotische kenmerken openheid en rust van belang zijn.

8) Toetsing aan de Flora- en faunawet voor de aanleg van een rondweg ten oosten van Aduard en de vervanging van twee bruggen over het Van Starken borghkanaal, Buro Bakker Adviesburo voor Ecologie B.V., Assen, 2010.
9) Deze gronden waren in het ecologisch onderzoek van 2010 nog niet meegenomen, omdat dat nog uitging van de 'pookaansluiting' bij Nieuwklap.



Figuur 29. Beheersgebieden bij Nieuwklap (POV-2012, kaart Natuur)

In eerste instantie is geconstateerd (*Visie landschappelijke inpassing, Provincie Groningen 2012*), dat de actuele waarden van de percelen, grenzend aan de N355, minimaal zijn. Vervolgens is bovenstaande door middel van onderzoek geverifieerd.
Natuurscope (adviesbureau voor ecologie) heeft door middel van enkele interviews in beeld gebracht of er weidevogels voorkomen in het gebied, zuidelijk van de N355. Ondermeer een weidevogeldeskundige die reeds 25 jaar verantwoordelijk is voor het weidevogelmeetnet en daarnaast twee boeren in de omgeving zijn geïnterviewd. Uit deze gesprekken is het volgende naar voren gekomen:

- belangrijke weidevogelwaarden liggen verder naar het zuiden van de N355, vooral ten zuiden van de 'tochtsloot' op ongeveer 50 meter ten zuiden van de bestaande boerderij;
- percelen waarvoor subsidie wordt verleend voor weidevogelbeheer, liggen op zodanige afstand van de N355, dat geen significante afbreuk wordt gedaan aan de betekenis van het gebied voor weidevogels;
- in het plangebied zijn geen meetpunten van het weidevogelmeetnet, maar ervaring in het gebied heeft geleerd, dat ter plaatse van het plangebied geen belangrijke waarden aanwezig zijn;
- langs het Aduarderdiep zijn geen belangrijke weidevogelwaarden aanwezig. Hier is geen navraag naar gedaan, maar dit gebied is goed bekend bij Natuurscope. Er komt een enkele Kievit en Scholekster voor, maar in zeer lage dichtheid. Kritische weidevogels zoals Grutto of Veldleeuwerik ontbreken hier.

De huidige N355 heeft reeds een verstorende werking op het bestaande beheersgebied (en weidevogelgebied). Het enigszins naar het zuiden verplaatsen van de weg (en de brug) heeft tot gevolg dat de verstoringszone gering verschuift naar het zuiden. Deze geringe verschuiving doet geen significante afbreuk aan het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat geen significante afbreuk wordt gedaan aan het beheersgebied. Hierbij wordt opgemerkt dat de verplaatsing van de weg in kwantitatieve zin circa 50 m bedraagt en dat minder dan 1% van het beheersgebied benodigd is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening worden wel enkele mitigerende maatregelen genomen, te weten:

- het verwijderen van de nu aanwezige beplanting op het talud van de huidige brug over het Aduarderdiep en het niet terugplaatsen van dergelijke beplanting (op het zuidelijk deel van het talud). Door het gebied open te houden kunnen de omstandigheden voor weidevogels verbeteren;
- het voorkomen van lichtuitstraling in het beheersgebied.

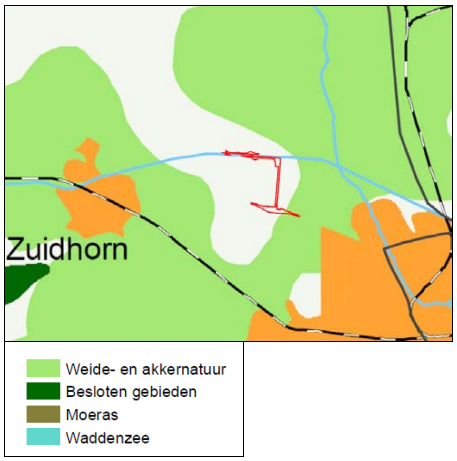
b. ecologische verbinding

Daarnaast wordt in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (indicatief) een ecologische verbindingszone aangegeven aan de westzijde van het Aduarderdiep vanaf het Reitdiepdalgebied in de richting van het Leekstermeer.
Het gaat hier om een onderdeel van de ecologische verbindingszone die natte natuurgebieden in het Zuidelijk Westerkwartier verbindt met vergelijkbare natuurgebieden in het Reitdiepdal en het Lauwersmeer.
Het Aduarderdiep is een mogelijk tracé voor deze verbindingszone. De verbinding kan in dit geval door van aanleg van natuurvriendelijke oevers gerealiseerd worden.
Uitgangspunten voor realisatie van deze indicatieve ecologische verbindingszones zijn 'werk met werk' maken. Daarnaast wordt - indien mogelijk - aangehaakt bij plannen van andere instanties, bijvoorbeeld het Waterschap Noorderzijlvest.
Aan de westzijde van het Aduarderdiep bevindt zich thans een bestaande weg, die - voor zover deze zich in het plangebied bevindt - wordt afgewaardeerd tot fietspad. Aan de westzijde van het diep is hierdoor te weinig ruimte voor de aanleg van natuurvriendelijke oevers; daarmee valt de westzijde af als mogelijke zone. Aan de oostzijde van het Aduarderdiep is meer ruimte voor de eventuele realisatie van een natuurlijke vriendelijke oever. Het bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap biedt de ruimte om bij de aanleg van de nieuwe brug bij Nieuwklap de oever aan de oostzijde als natuurvriendelijke oever af te werken.

Figuur 30. Fragment POP/kaart met indicatief aangegeven ecologische verbindingszone

c. gebiedsbescherming buiten de EHS

Volgens het provinciaal beleid (POP 2009-2013) dient tevens gekeken te worden naar mogelijk aanwezige natuurwaarden buiten de EHS. Zo geeft het POP aan, dat er ook buiten de EHS vele gebieden zijn met kenmerkende en belangrijke natuurwaarden, waaronder landbouwgronden. In figuur 31 zijn globaal de gebieden aangegeven waar deze natuurwaarden specifiek aandacht verdienen. Het plangebied ligt buiten deze gebieden, met uitzondering van het hiervoor al genoemde beheersgebied ten zuiden van de N355.



Figuur 31. Fragment POP (figuur 3-3), kaart Natuurwaarden met ligging plangebied

d. soortenbescherming

In het ecologisch onderzoek (Toetsing aan Flora- en Faunwet; bijlage 3) is ook de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht.
Ten aanzien van de flora is een aantal algemene soorten aangetroffen. Er zijn geen zwaardere of strikt beschermde soorten aangetroffen. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling.

Ten aanzien van fauna kan op grond van het ecologisch onderzoek het volgende worden vastgesteld:

- ten aanzien van de fauna is opgaand groen geschikt als broedgelegenheid voor vogels;
- de brug 'Aduard' fungeert mogelijk als oversteekpunt voor diverse soorten vleermuizen. Aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden; zie hierna.
  In algemene zin wordt in het ecologisch onderzoek gewezen op de betekenis van kanalen (en dus ook het Van Starkenborghkanaal) als vliegroute en foerageergebied. Uitstraling van verlichting moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

  Het aanvullende onderzoek heeft plaatsgehad (Ecologisch onderzoek naar vleermuizen rondweg Aduard, 2012, Bijlage 4).
  Geconstateerd wordt dat de brug bij Aduard als oversteekpunt/ vliegroute voor vleermuizen fungeert, dat het groen bij de Albert Harkemaweg en de tuin direct noordelijk van het kanaal als foerageergebied fungeren en dat er geen verblijfplaatsen in het plangebied in de onderzoekslocatie aanwezig zijn.

  Als mitigerende maatregelen worden voorgesteld:
  - eerst de nieuwe brug aanleggen, voordat de bestaande wordt verwijderd;
  - aanplant van begeleidend groen bij de opgang richting de brug;
  - opgaand groen langs A.Harkemaweg inpassen;
  - bij plaatsing van verlichting dit op vleermuisvriendelijke wijze te laten plaatsvinden.

- in de noordoostelijke hoek van het plangebied (nabij het slibdepot) is de Poelkikker geconstateerd. Vanwege de aanleg van de rondweg zal ontheffing op grond van de Flora- en faunawet moeten worden aangevraagd. Daarbij hoort een activiteitenplan met daarin de mitigerende maatregelen. In verband met geconstateerde nesten c.q. broedvogels moeten werkzaamheden buiten het broedseizoen worden gestart;
- voor algemene soorten is de gunstige staat van instandhouding niet in het geding. Daarvoor geldt een algemene vrijstelling, onder het rekening houden met zorgmaatregelen.

Aanvullend hebben naar beschermde soorten ecologisch onderzoeken plaatsgevonden. Dit betreft allereerst een onderzoek van Natuurscope, 6 november 2012, bijlage 4.

Dit omdat niet uit het hiervoor genoemde onderzoek kon worden afgeleid of het gebied ten noorden van het Van Starkenborghkanaal voldoende betrokken is geweest, met name in verband met de aanwezigheid van vleermuizen en de poelkikker. Natuurscope heeft daarnaast gekeken naar de Kleine Modderkruiper, de jaarrond beschermde vogels en het gebied ten zuiden van de N355.
Conclusies uit dit onderzoek zijn:

- de beplanting langs de Evert Harm Woltersweg is van belang als foerageergebied van vleermuizen. Door beplanting aan te brengen, kan deze functie volledig worden gehandhaafd;
- de knotwilgen langs de Albert Harkemaweg ten zuiden van de N355 zijn vrijwel zeker niet in gebruik als verblijfplaatsen door vleermuizen;
- Poelkikkers worden in het gebied niet verwacht, omdat het water in dit gebied qua kenmerken afwijkt van de eisen die de Poelkikker daaraan stelt en omdat geschikte overwinteringsbiotopen ontbreken;
- Kleine modderkruipers worden niet verwacht, omdat eerder onderzoek daar niet op wijst en het plangebied buiten het bekende verspreidingsgebied van de Kleine Modderkruiper ligt. Absolute zekerheid is zonder onderzoek in voorjaar en zomer niet te geven;
- er zijn geen nesten aanwezig in het plangebied van jaarronde soorten vogels.

Naar de aanwezigheid van de (zwaar beschermde) Poelkikker rond Nieuwklap is onderzoek uitgevoerd in het voorjaar 2013 (Bijlage 17). Daaruit is geconcludeerd dat de Poelkikker met zekerheid is aangetroffen in een sloot ten zuiden van de Friesestraatweg. In andere sloten ter weerszijden van de weg komt de Poelkikker *hoogstwaarschijnlijk* voor.
Gelet hierop dient een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden gevraagd. In dat kader is een compensatie- en herinrichtingsplan nodig, dat in overleg met de provincie Groningen wordt opgesteld om de gunstige staat van instandhouding te garanderen.
Compenserende maatregelen zullen zowel op het grondgebied (plangebied) van de gemeente Zuidhorn, als op dat van de gemeente Groningen plaatsvinden. In overleg tussen gemeenten en provincie zullen deze worden meegenomen in het Groenplan en uitgewerkt in een compensatieplan.

5.8.3. Vertaling onderzoeksresultaten 'ecologie'

- gebiedsbescherming: er vindt met het bestemmingsplan een beperkte ingreep plaats in de (provinciale) ecologische hoofdstructuur, voor zover gevormd door mogelijke beheersgebieden. Uit recent onderzoek (Visie landschappelijke inpassing, 2012) is gebleken dat de waarde als weidevogelgebied zodanig beperkt is, dat geen significante afbreuk wordt gedaan. De provincie heeft nader onderzoek laten doen (2012). Hierop is in de vorige paragraaf in-

gegaan met als conclusie dat de betekenis voor weidevogels door het bestemmingsplan niet significant wordt aangetast.

- soortenbescherming: voor enkele met name genoemde soorten (Poelkikker) is een ontheffing nodig op grond van de Flora en faunawet. Compenserende en/of mitigerende maatregelen met een ruimtelijke component worden met dit bestemmingsplan geregeld. Zo wordt ter plaatse van het voormalige slibdepot voorzien in een groenbestemming waarbinnen tevens ruimte is voor natuurontwikkeling.
  De Dienst Landelijk gebied heeft in dit verband geadviseerd om ten behoeve van de compensatie van met name de winterhabitat bos/opgaande natte vegetatie aan te planten.
  Daarnaast zijn in het ecologisch onderzoek voor de Poelkikker (Bijlage 17) een aantal suggesties opgenomen die in het Groenplan c.q. compensatieplan worden meegenomen. Zie hiervoor paragraaf 4.6.2.

Als compensatiemaatregelen ten behoeve van de gunstige staat van instandhouding worden voorzien:
- compensatie van het zomergebied door de aanleg van een poel aan de noordkant van de nieuwe weg;
- zorgen voor overwinteringsgebied van de Poelkikker aan de noordzijde van de weg met een passende beplanting;
- zorgen voor een ecologische verbindingszone tussen het gebied bij Nieuwklap en het slibdepot; de sloot langs het Aduarderdiep kan daarin tevens een functie vervullen;
- de nieuwe sloot aan de zuidzijde van het nieuwe talud wordt aanvullend onderzocht op de geschiktheid voor leefgebied van de Poelkikker.

In bijlage 17 zijn deze maatregelen nader beschreven.

Overigens wordt in de ontheffingsaanvraag een plan van aanpak meegenomen over het totaal aan maatregelen. De verwachting is dat de ontheffing verleenbaar is: een deel van het slibdepot zal geschikt kunnen worden gemaakt als winterhabitat voor de poelkikker en aldus als een goede compensatie kunnen functioneren.
De procedure van ontheffing wordt afgestemd op de planologische procedure en de te verwachten realiseringsperiode.
Voor eventuele vleermuizen ter plaatse van de Aduarder brug is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. In de uitvoering van het plan zullen mitigerende maatregelen worden genomen.

Zo zal aan de zuidzijde van het Van Starkenborghkanaal ten behoeve van een fourageergebied voor vleermuizen de bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden blijven, zolang deze niet binnen het tracé van de nieuwe weg valt. Indien dat wel het geval is, vindt compensatie plaats.
Bij de knotwilgen ter hoogte van het slibdepot bij het Van Starkenborghkanaal en het Aduarderdiep, zal de onderbegroeiing worden weggesnoeid in verband met het uitzicht voor het scheepvaartverkeer.

Aanvullend op het voorgaande geldt dat - gelet op met name de aanwezigheid/habitats van de vleermuizen - in de loop van 2013 aanvullend veldonderzoek zal plaatsvinden.

Bij de invulling/vormgeving van compenserende en/of mitigerende maatregelen worden de resultaten betrokken.
Naar verwachting zal dit geen gevolgen op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan als zodanig hebben.

Algemeen uitgangspunt is verder dat in het project waar mogelijk de maatregelen worden benut voor ecologisch bermbeheer.
Ook de landschapsmaatregelen die rond de verkeersknooppunten worden voorzien, zullen zodanig ontwikkeld worden dat daarmee de ecologische betekenis wordt ondersteund

5. 9. Archeologie

Toetsingskader en beleid
Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

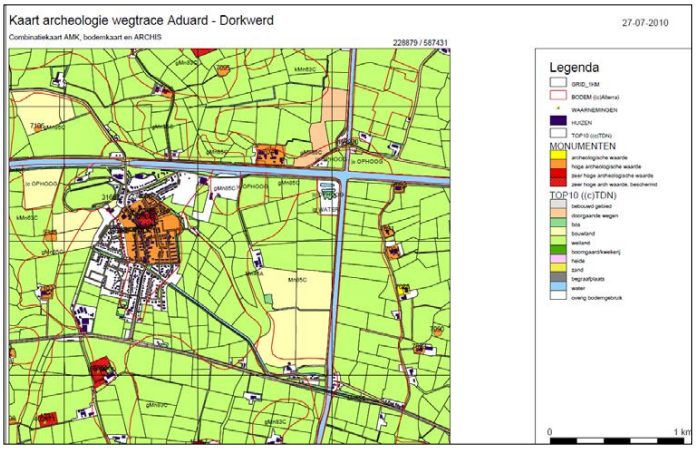
5.9.1. archeologisch bureauonderzoek

Allereerst heeft de provincie Libau Steunpunt gevraagd om een archeologisch bureau-advies.
Het bureauonderzoek constateert het volgende:

- in het tracé van de wegomleiding komen geen archeologische monumenten voor, noch anderzins op de *Archeologisch Monumentenkaart Groningen* geregistreerde terreinen. Zie figuur 32;
- ter plaatse van het gronddepot tussen het Aduarderdiep en de Gaaikemadijk is een vindplaats uit de late ijzertijd aangetroffen;
- het zuidelijk deel van het plangebied (aansluiting op de N355) overlapt een eerder onderzocht gebied, waar geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen.

Libau concludeert dat binnen het aan te leggen tracé van de weg, vooral op de iets hoger gelegen gedeelten, kans is op het aantreffen van archeologische resten uit (met name) de ijzertijd. Ook latere perioden kunnen vertegenwoordigd zijn.

Daarom adviseert Libau een booronderzoek. Het eerder (2008) onderzochte gebied bij Nieuwklap kan daarbij worden uitgesloten.



Figuur 32. Fragment AMK

Libau geeft verder nog een aantal adviezen de wijze waarop het onderzoek moeten worden uitgevoerd.

5.9.2. archeologisch veldonderzoeken

Vervolgens is een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 6) [10]. Het onderzoek komt tot de conclusie dat voor de onderzochte tracédelen geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is.
De geplande bodemingrepen kunnen vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd.

Ten slotte is voor een beperkt deel van het plangebied nog van belang het archeologisch onderzoek voor de Fietsroute + (Zuidhorn-Groningen).
In dit onderzoek (Bijlage 7) zijn over het hele tracé van de fietsroute boringen verricht. Aangegeven wordt dat hier de vegetatiehorizont steeds dieper wordt en dat deze laag steeds minder humeus en vager wordt. Het wordt dan ook onwaarschijnlijk beoordeeld dat zich hier nog waardevolle resten bevinden.

Samenvattend kan worden opgemerkt dat op basis van de gehouden onderzoeken het plan uitvoerbaar is.

10) Tracé Aduard-Dorkwerd, Archeologisch vooronderzoek: een Inventariserend veldonderzoek, RAAP-notitie 37478, RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp 2011.

5. 10. Externe Veiligheid

- *Toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.
Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.
De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

Naast dit Bevi dient vanuit oogpunt van externe veiligheid getoetst te worden aan de *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*, het *Besluit transportroutes externe veiligheid* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen.* De *Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen* is in 2012 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppelde basisnet.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*). Dit is verwerkt in de provinciale Omgevingsverordening.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6}-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het aspect 'externe veiligheid' is onderzocht door het Steunpunt Externe Veiligheid te Groningen [11)] (Bijlage11).
In het rapport wordt een beschrijving gegeven van de begrippen 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico'. Vervolgens wordt een beeld gegeven van de risicobronnen in het plangebied met mogelijke consequenties.

Voor dit bestemmingsplan zijn de relevante conclusies:

Inventarisatie bestaande risicobronnen

- binnen het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen en geen hogedruk aardgastransportleidingen, waarop de regeling aangaande externe veiligheid van toepassing is.

[11)] EV rapportage N983 - Rondweg Aduard, Steunpunt Externe Veiligheid Groningen, 10-04-2012.

- evenmin worden kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bestemd, waardoor risicobronnen buiten het plangebied geen aandacht behoeven;
- de N983 zelf is aan te merken als een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en valt daarmee onder de reikwijdte van de hiervoor genoemde circulaire (RNVGS) en onder het provinciaal basisnet (dit basisnet heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor).

Risicovolle transportassen
Het plan maakt de aanleg van een provinciale weg mogelijk, waarmee tevens een risicobron wordt bestemd. De N983 is opgenomen in het provinciaal basisnet. Daarmee worden transportroutes vastgelegd en een systeem gecreëerd voor de dynamiek van transport en de toekomstige groei daarin.
Volgens het provinciaal basisnet geldt er daarmee voor de N983:

- een 30 m zone waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten voor het verblijf van verminderd zelfredzame personen mogen worden opgericht;
- een invloedsgebied van 200 m, waarbinnen de beleidsvrijheid voor bepaalde functies wordt beperkt.

Binnen dit bestemmingsplan wordt in een zone van 30 m, voor zover deze binnen de plangrens valt, niet voorzien in bestemmingen voor verminderd zelfredzame personen; daarmee wordt tevens aan de Omgevingsverordening Groningen voldaan.

Het Steunpunt Externe Veiligheid heeft binnen de zone van 200 m een risicoberekening gemaakt. Daaruit komt naar voren dat het nieuwe tracé een positief effect heeft op het totale groepsrisico. Dat komt omdat het dorp Aduard ontlast wordt van doorgaand verkeer.
Voor de toekomstige situatie zijn tevens de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' onderzocht.

Samenvattende conclusie:
Uit het voorgaande volgt, dat voor de toekomstige situatie geen plaatsgebonden risico (PR 10^{-6}) aanwezig is. Verder ligt het berekende groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde. In vergelijking met de huidige situatie is er sprake van een lichte verbetering van het groepsrisico.
Het Steunpunt constateert dat er geen aanleiding is om extra maatregelen te treffen voor de geplande wegomleiding. De wijziging blijkt geen gevolgen te hebben voor de plaatsgebonden risicocontour en een (netto) positief effect heeft op het groepsrisico.

De samenvattende conclusie uit het onderzoek is dat het plan vanuit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar is.

5. 11. Luchtkwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang.
Projecten die in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:
- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m^2;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Met het oog hierop is voor de nieuwe situaties Aduard-Dorkwerd onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd (Bijlage 8) [12)].
Uit het onderzoek blijkt dat de intensiteit op de huidige N983 door Aduard afneemt met bijgevolg positieve effecten voor de luchtkwaliteit.
Ook met de aanleg van de nieuwe weg en de reconstructiewerkzaamheden wordt ruimschoots aan de grenswaarden van de Wet Milieubeheer voldaan.
De wegaanleg en de wegreconstructie kan dan ook gerealiseerd worden zonder belemmeringen vanuit de wetgeving aangaande luchtkwaliteit.

5. 12. Bodem

- *Toetsingkader en beleid*

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Dat geldt in het bijzonder voor gevoelige functies als het wonen. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.
Aangaande het aspect 'bodem' heeft de provincie Groningen in zijn beleid "Van last naar lust" aangegeven, zoveel mogelijk te streven naar een gesloten grondbalans en naar hergebruik van grondstromen.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan voorziet niet in 'gevoelige' bestemmingen.

12) Onderzoek luchtkwaliteit wijziging Rondweg Aduard, Noordelijk Akoestisch Adviesbureau BV., Assen, 18 januari 2013.

Wel vindt er grondverzet plaats en komt er grond vrij. Grondwerken bij dit project dienen in het kader van het Besluit bodemkwaliteit bij de gemeente (als bevoegd gezag) te worden gemeld.
Deze toetst of het grondverzet in overeenstemming is met de bodemfunctiekaart en de ontvangende bodemkwaliteit niet verslechtert (na toepassing).

De vrijkomende grond zal zoveel mogelijk binnen de projectgrenzen worden gebruikt, zoals voor de afwerking van de (flauwe) taluds en mogelijk ook voor noodzakelijke ophogingswerkzaamheden. De eventueel resterende grond wordt in de omgeving in een tijdelijk depot gezet om te verwerken bij de aanleg van de brug en de rondweg bij Aduard.

In de uitvoeringsfase van het project volgt nog een milieuhygiënisch onderzoek voor het aan te leggen tracé. Op basis van het bodeminformatie-systeem van de provincie Groningen zijn een tweetal mogelijk vervuilde locaties bekend: een locatie bij Nieuwklap en een locatie bij Aduard.

De locatie bij Nieuwklap is al gesaneerd, maar de mogelijkheid van restverontreiniging dient op deze locatie nog te worden onderzocht door middel van verkennend bodemonderzoek. Aangaande het terrein bij Aduard dient door middel van een verkennend bodemonderzoek uitgezocht te worden waar de bodemverontreiniging zich bevindt en in wat voor mate. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek dient wellicht bodemsanering plaats te vinden, afhankelijk van de precieze plek.
Bij uitvoering van de genoemde maatregelen zal het plan vanuit het aspect van bodem uitvoerbaar zijn.

5. 13. Leidingen

- *Toetsingskader en beleid*

Ten behoeve van de aanleg heeft de provincie de aanwezigheid van leidingen onderzocht.

In planologische zin moeten in het bijzonder bestaande of nieuwe hoofdtransportleidingen in een bestemmingsplan worden bestemd met een zone waarbinnen bebouwing wordt uitgesloten in verband met onderhoud en ter voorkoming van gevaar. Ook kan het gewenst zijn om ter bescherming van leidingen beperkingen te stellen aan (diepe) grondbewerkingen.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Binnen/nabij het plangebied ligt een hoofdwaterleiding met een belangrijke functie voor de regio. Deze wordt met name door zakelijke rechtovereenkomsten beschermd (overeenkomsten tussen particulieren en het nutsbedrijf – het waterbedrijf Groningen).

Planologisch is de leiding niet expliciet in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied voor Zuidhorn opgenomen, maar deze ligt wel in een onbebouwde bestemming.
Het voorliggende bestemmingsplan sluit daarbij aan: geen expliciete bestemmingsregeling, maar wel lopen over de leiding alleen onbebouwde bestemmingen. Ter informatie is de hoofdwaterleiding op onderstaande obstakelkaartje weergegeven.

Figuur 33. Ligging hoofdwaterleiding en hoogspanningsverbindingen

Verder wordt het plangebied doorkruist door een hoogspanningsleiding van Tennet. Deze is in het bestemmingsplan aanvullend bestemd, in aansluiting op het bestemmingsplan Buitengebied. Op deze regeling wordt met het nieuwe bestemmingsplan aangesloten.
TenneT is als nationaal elektriciteitsbeheerder bezig met een onderzoek naar een de aanleg van een nieuwe 380 kV hoogspanningsverbinding tussen de Eemshaven en Diemen. Voor dit nieuwe tracé zal nog de procedure van een rijksinpassingsplan worden gevolgd. Vooruitlopend daarop is voor de tijdelijke verbindingen, die nodig zijn voor de aanleg van de definitieve verbindingen, een voorbereidingsbesluit getroffen. In hoofdstuk 2.1. gingen we daar al op in.

Op grond van het rijksbeleid en de provinciale Omgevingsverordening dient rekening te worden gehouden met dergelijke nieuwe tracés. Vooruitlopend op een rijksinpassingsplan op basis van een geaccordeerd tracé, zal de provincie Groningen over de aanleg van de weg nader overleg met TenneT en het Ministerie van E.L. & I. voeren.

Wat de overige leidingen naast het kanaal betreft: deze zijn gelegen in de stroken rond de bermsloten en het eigenlijke kanaal. Bij de daadwerkelijke uitvoering

moet rekening worden gehouden met een aantal werkzaamheden aangaande deze leidingen. In het algemeen regelen nuts- c.q. energiebedrijven privaatrechtelijk met grondeigenaren de rechten voor aanleg/onderhoud van leidingen.
Met de betrokken nutsbedrijven vindt bij de uitvoering van dit bestemmingsplan overleg plaats. Afstemming heeft met de betrokken eigenaren/beheerders plaatsgevonden. Het plan is ten aanzien van leidingen uitvoerbaar.

5. 14. Duisternis en stilte

- *Toetsingskader en beleid*

In de *Omgevingsverordening provincie Groningen 2009* is aangegeven dat stilte en duisternis belangrijk kunnen zijn en dat een bestemmingsplan inzicht moet bieden in de wijze waarop gemeenten daar rekening mee houden (artikel 4.21, lid 2 van de Omgevingsverordening).

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Ten aanzien van het aspect 'duisternis' wordt erop ingezet om de nieuwe rondweg niet te voorzien van lichtmasten. Ook langs het fietspad wordt geen verlichting aangebracht. Daar waar dat vanuit verkeersveiligheid nodig is, zullen bij de bruggen, kruisingen, rotondes, onderdoorgangen wel lichtmasten worden geplaatst.
Dat is overeenkomstig de huidige situatie, zij het dat door de constructie van de nieuwe lichtmasten een beperktere uitstraling uitgaat dan van de bestaande. Er zijn zo positieve effecten op het aspect 'duisternis'

Ten aanzien van het aspect 'stilte' wordt opgemerkt, dat het met dit plan gaat om de aanleg van een project dat vanuit zijn aard geluidproductie met zich mee brengt.
Het gaat echter om verplaatsing, niet om een nieuwe situatie die bovendien positieve effecten geeft voor de geluidssituatie in de kernbebouwing van Aduard. Zie ook paragraaf 5.5., waar de toetsing aan de wettelijke geluidsnormen aan de orde komt.
Het plan is uit oogpunt van duisternis en stilte uitvoerbaar.

5. 15. Ruimtelijke kwaliteit

- *Toetsingskader en beleid*

De *Omgevingsverordening provincie Groningen* benoemt de noodzaak om in een bestemmingsplan in te gaan op de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.5. van de Omgevingsverordening geeft wat dit betreft aan dat de toelichting afhankelijk van de planinhoud met zijn gevolgen inzicht biedt in:
a. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied;
b. De bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek
c. De bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

d. Een ruimtelijk-functionele visie op de toekomst van het plangebied;
e. De inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in zowel de directe als in de wijdere omgeving;
f. De maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan de kwaliteiten en waarden ten gevolgde van realisering van het plan te voorkomen en te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren
g. De bijdrage die de met het plan mogelijk gemaakte ingrepen kan leveren aan de aanwezige en/of te ontwikkelen kwaliteiten en waarden.

- *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Wat het ruimtelijk aspect betreft, wordt verwezen naar de projectbeschrijving en de wijze waarop deze landschappelijk is ingepast .

Opgemerkt wordt dat aan het plan in ruimer verband een *Visie Landschappelijke Inpassing* ten grondslag ligt die de provincie voor het gebied heeft laten opstellen. In dat onderzoek is een analyse gedaan van de ontwikkelingsgeschiedenis en is ingegaan op de wijze waarop het project in de toekomstige ruimtelijk-functionele structuur wordt ingepast.
In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting is vervolgens per onderdeel een vergelijking gemaakt van de (verkeerskundige) ontwerpen en de landschappelijke maatregelen die daarbij worden voorzien.

Voor de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid in ruimere context wordt verder gewezen op de *Structuurvisie Zuidhorn-2030*. Eerder in deze plantoelichting is daarop ingegaan. In de structuurvisie zijn de ontwikkelingen aangaande de infrastructuur ingepast in de ruimere context.

5. 16. Duurzaamheid en energie

De provincie Groningen vraagt in de Omgevingsverordening aandacht voor duurzame oplossingen en energiebesparing.

Ten aanzien van dit aspect kan gewezen worden op de volgende zaken:
- de provincie Groningen koopt voor 100% duurzaam in;
- van de brugverbeteringen in Dorkwerd en Aduard wordt in ruimer verband positieve effecten op het waterverkeer verwacht;
- de lichtuitstraling zal zo min mogelijk zijn;
- funderingsstoffen en vrijkomend asfalt worden hergebruikt;
  er wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.

5. 17. Relatie M.E.R.- (beoordelings)plicht

- *Toetsingskader en beleid*

In de *Wet Milieubeheer* wordt onderscheid gemaakt tussen een MER (een milieueffectrapportage) voor een plan en voor besluit.

In de m.e.r.-regelgeving wordt voorts verschil gemaakt tussen activiteiten waarvoor altijd een MER wordt gemaakt (m.e.r.-plichtige activiteiten) en activiteiten waarvan aan de hand van bepaalde criteria moet worden beoordeeld of een MER opgesteld zou moeten worden (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten [13]. De m.e.r.-plichtige activiteiten worden genoemd in de zogenaamde C-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r). De m.e.r. beoordelingsplichtige activiteiten worden genoemd in de zogenaamde D-lijst van hetzelfde besluit.
De beoordeling van deze lijsten is om drempelwaarden aan te geven waarboven sprake is van m.e.r.-plichtige dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten. Uit jurisprudentie [14] is overigens gebleken dat deze drempelwaarden niet absoluut moeten worden geïnterpreteerd.
Dit gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

▪ *Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan*

Met dit bestemmingsplan is geen Planmer-plicht aan de orde.
De m.e.r.verplichting (C-Lijst) geldt voor autosnelwegen of autowegen. Autosnelwegen zijn dubbelbaanswegen waar de maximumsnelheid 120-130 km/u is. Autowegen zijn wegen met een maximumsnelheid van 100 km/u, waarbij volgens de Nederlanse wet- en regelgeving het daartoe bedoeld G3-bord moet zijn geplaatst.
De m.e.r.-beoordelingsplicht (D-lijst) geldt voor een wijziging van een autosnelweg of autoweg met een tracélengte van 5 km of meer.

Bij een autoweg is er volgens de definitie (onderdeel A van de bijlage van het Besluit m.e.r.) sprake van een:

a. een voor autoverkeer bestemde weg die alleen toegankelijk is via knooppunten of door verkeerslichten gereguleerde kruispunten en waarop het verboden is te stoppen of te parkeren;
b. een weg als bedoeld in artikel 1, onder d. van het Reglement ver keersregels en verkeerstekens (= aangeduid met een G3 bord).

G3 bord: autoweg

13) Met de afkorting mer wordt de procedure van milieueffectrapportage bedoeld. De afkorting MER staat voor het milieueffectrapport

14) Uitspraak van het Europese Hof van Justitie, 15-10-2009. Het Besluit mer is hierop per 01-04-2011 gewijzigd.

Met de aan de orde zijnde wegverbinding gaat het om een erftoegangsweg. Inrichting vindt plaats op basis van de principes van 'duurzaam veilig'; de nieuwe rondweg wordt dus niet als autoweg ingericht.
Het karakter als erftoegangsweg blijkt uit:

- een maximum snelheid van 60 km/u; (bij een autoweg maximaal 100 km/u);
- een maximale breedte van 6,00 m; (bij een autoweg ten minste 7,00 m);
- het gebruik voor gemengd verkeer, waaronder landbouwverkeer (bij een autoweg wordt landbouwverkeer afgeleid via parallelwegen);
- de aanwezigheid van in/uitritten (een autoweg heeft geen uitritten);
- de aanwezigheid van meerdere rechtstreekse aansluitingen op de weg;
- nog los van de toetsing aan de inrichting, is de relatief beperkte lengte (circa 3,4 km).

Hiermee onderscheidt de rondweg zich duidelijk van een autoweg. De nieuwe rondweg sluit aan op de bestaande N355 die voor dit deel wordt gereconstrueerd. Het aantal rijstroken blijft hier gelijk; wel wordt voorzien in de aanleg van parallelwegen, in hoofdzaak voor landbouwverkeer.

Geconcludeerd wordt dat er voor het project geen sprake is van een (plan)merplicht of mer-beoordelingsplicht; het betreft geen autoweg, dus is het bestemmingsplan niet planmer-plichtig.

Het voorgaande wil overigens niet zeggen dat de milieueffecten van de wegomlegging niet uitvoerig in beschouwing zijn genomen. Deze zijn eerder in dit hoofdstuk genoemd.
Bovendien wordt op de volgende aspecten gewezen:

- de aanleg vindt met zo weinig mogelijk invloed op het gebied plaats (gebundeld aan bestaande infrastructuur);
- het nieuwe wegvak heeft een relatief beperkte lengte (circa 3,4 km) die ook onder de drempelwaarde van de m.e.r.-beoordelingsplichtige lijst van (5km) blijft;
- relevante omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit, bodem, landschap, ecologie, archeologie) zijn betrokken bij de beoordeling en hebben zo nodig tot maatregelen geleid. Deze zijn in de voorgaande paragrafen behandeld.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 schrijft voor hoe bestemmingsplannen overeenkomstig de nieuwe Wro en Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.
Verder zijn per 1-1-2010 wijzigingen in het Bro doorgevoerd in verband met de (verplichte) digitalisering van bestemmingsplannen.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Hieronder worden de in het plan voorkomende bestemmingen toegelicht. Deze regels worden net als de bijbehorende verbeelding uitgesplitst naar het grondgebied van de gemeente Zuidhorn en de gemeente Groningen. De bestemming zijn op alfabetische volgorde in de planregels opgenomen.

<u>Inleidende regels</u>

- Begrippen -
De in het bestemmingsplan voorkomende begrippen zijn in artikel 1 van de planregels gedefinieerd. Het betreft hier een gestandaardiseerde opzet van begrippen.

-Wijze van meten -
De meetbepalingen zijn afgeleid van de landelijke standaard voor het bestemmingsplan.

<u>Bestemmingsregels</u>
- Agrarisch -
Enkele gronden aan de noordzijde van de Rijksstraatweg bij Nieuwklap grondde-pot hebben een agrarische bestemming gekregen; dit conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Ook met in- en uitritten naar omliggende percelen en fiets- en wandelpaden wordt binnen deze bestemming rekening gehouden.
Aan de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd die aan de noordoostzijde ruimte biedt voor de bochtverruiming van het kanaal

- Groen -
De bestemming Groen is gelegd op een groenzone langs de noordzijde van het plangebied, onderdeel van de landschappelijke inpassing van het plan.
Ook met in- en uitritten naar omliggende percelen en fiets- en wandelpaden wordt binnen deze bestemming rekening gehouden.

- Verkeer -
De belangrijkste bestemming in dit plangebied is de bestemming "Verkeer".
Deze geeft de planologische basis voor de aanleg van de nieuwe infrastructuur (rondweg, fietspad, bruggen en overige kunstwerken), inclusief verkeersvoorzieningen, de gewijzigde wegaansluitingen, bermsloten en beplanting. Daarnaast is binnen de bestemming uitdrukkelijk ruimte geboden voor bijbehorende voorzieningen en/of maatregelen, die voortvloeien uit de aspecten water, ecologie, landschap en milieu.
Verder is in de planregels de afstemming op de Wet geluidhinder gelegd. (het aantal rijstroken is in de planregels aangegeven).

- Water -
Het water van het Aduarderdiep, voor zover binnen logische plangrens vallend, is onder de bestemming "Water" geregeld. De bestemming is overeenkomstig de aanwezige situatie.

- Waarde - Archeologie -
In aansluiting op het omliggende bestemmingsplan Buitengebied is een aanvullende bestemming Waarde Archeologie toegevoegd aan de agrarische basisbestemming. Deze bestemming beschermt mogelijke archeologische waarden door een vergunningsplicht bij bouwwerken met een oppervlakte > 2.000 m² en een diepte > 0,3 m.

<u>Algemene regels</u>
Hoofdstuk 3 van de planregels sluit af met een aantal algemene regels:
- de anti-dubbeltelbepaling die erop gericht is om gronden die eenmaal bij een bouwplan in beschouwing zijn genomen, bij latere bouwplannen niet opnieuw te betrekken. De bedoeling om te voorkomen dat voor eenzelfde stuk grond meer dan eenmaal gebruik wordt gemaakt van bebouwingsregels;
- de algemene gebruiksregels die aangeven welke gebruiksvormen naast de bestemmingsomschrijving als strijdig gebruik moeten worden beschouwd;
- de algemene afwijkingsregels die onder voorwaarden mogelijkheden geven voor verhoging van in de planregels genoemde bouwwerken;
- enkele wijzigingsbevoegdheden: deze maken het mogelijk dat binnen vastgestelde regels de bestemming kan worden gewijzigd. Het betreft:
  - de ruimte voor een bochtafsnijding ter plaatse van de aansluiting van het Aduarderdiep op het Van Starkenborghkanaal gemeente Zuidhorn);
  - de omzetting van een bedrijfsbestemming te Nieuwklap ten behoeve van een groenbestemming ter uitvoering van het landschapsplan (gemeente Zuidhorn).

Overgangs- en slotregels

Standaard in bestemmingsplannen zijn de overgangsbepalingen (ter voldoening van bestaande rechten) en slotregels (aanhalingstitel en vaststellingsdatum ten behoeve van de gemeenteraad). Deze zijn in hoofdstuk 4 van de planregels opgenomen

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt in dit hoofdstuk onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk ook ingegaan op het aspect van het 'exploitatieplan'.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- Planvoorbereiding -
Bij de voorbereiding voor de brugverbetering is door de provincie regelmatig en uitvoerig overlegd met betrokkenen.
Nadat Provinciale Staten op 1 juli 2009 een besluit nam tot planuitwerking voor het project "Vervanging bruggen Aduard en Dorkwerd", is als volgt met de omgeving besproken:

- een plenaire informatieavond (7 maart 2011), waarbij het basisontwerp goed is ontvangen;
- diverse 'keukentafeloverleggen' (21, 24, 28 en 30 maart 2011). Afstemming heeft plaatsgevonden in vier verschillende groepen: Omwonenden Dorkwerd, omwonenden Nieuwklap, bedrijven Aduard en omwonenden brug Aduard. Naar aanleiding van deze bijeenkomsten is een lijst met reacties en antwoorden aan de betrokkenen kenbaar gemaakt;
- een presentatie voor de gemeenteraad van Zuidhorn (april 2011);
- een toelichting aan de burgemeester van Zuidhorn (juni 2011);
- het uitbrengen van een nieuwsbrief (juli 2011);
- een 'keukentafeloverleg' met omwonenden over de brug Dorkwerd. In dit overleg stond centraal wat er met de ingebrachte opmerkingen is gedaan (3 november 2011);
- een 'keukentafeloverleg' met bewoners, grondeigenaren en bedrijven over het ontwerp van de zuidzijde van het Van Starkenborghkanaal bij Aduard (24 november 2011);
- een 'keukentafeloverleg' met bewoners, grondeigenaren en bedrijven over het ontwerp van de noordzijde van het Van Starkenborghkanaal bij Aduard (1 december 2011);
- een 'keukentafeloverleg' met bewoners, grondeigenaren en bedrijven over het ontwerp bij Nieuwklap (17 april 2012);
- het houden van een inloopbijeenkomst over het ontwerp Aduard, Nieuwklap en Dorkwerd (5 juli 2012);
- daarnaast is/wordt via de provinciale site geïnformeerd over de planvorming.

Ook de verkeerscommissie Hoogkerk wordt over het plan geïnformeerd,

De belangrijkste aandachtspunten die tijdens deze communicatie naar voren zijn gekomen, zijn de volgende:

- aandacht voor verkeersveiligheid en weginrichting;

- waarborging woonerven;
- overlast beperken door lichtinschijn van auto's bij Nieuwklap;
- landbouwverkeer bij de woningen bij Nieuwklap;
- zicht van de fietsoversteek aan de zuidzijde van de brug bij Aduard;
- inrichting van de loswal;
- sluipverkeer Nieuwbrugsterweg.

Deze aandachtspunten zijn/ worden meegenomen in de realisatiefase.
Zie overigens ook hoofdstuk 4 voor wat betreft de aspecten van verkeer en het aspect van landschappelijke inpassing.

- Bestemmingsplan -
Over dit bestemmingsplan wordt, mede gelet op de reeds gevoerde informatiebijeenkomsten in het kader van de aanleg van de nieuwe bruggen te Aduard en Dorkwerd geen afzonderlijke inspraakprocedure gevolgd.
Uiteraard laat dit onverlet dat er tijdens de termijn van tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel van het vastgestelde plan zienswijzen kunnen worden ingediend, respectievelijk beroep (bij de Raad van State) kan worden ingesteld.

Daarnaast is het bestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening.
Daarna volgt de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de procedure van vaststelling door de gemeenteraad.
Eventueel inkomende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad van Groningen. Zie hoofdstuk 8.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Uit de behandeling in Provinciale Staten is gebleken, dat de kosten voor de brugverbetering worden gedekt uit de rijksfinanciering van fase 1 van de vaarweg Lemmer-Delfzijl en daarnaast uit de provinciale begroting.
De provincie gaat in zijn reservering uit van realisering binnen de planperiode van dit bestemmingsplan.

Verder komt het beheer en onderhoud ten laste van het *Convenant Hoofdkanalen* (het betreft een convenant tussen de provincie Groningen en het Ministerie van Infrastructuur en Milieu).

Aan de aan te leggen infrastructuur draagt de gemeente Zuidhorn eveneens in financiële zin bij. Daartoe zijn op 15-02-2011 afspraken gemaakt tussen provincie en gemeente, gelet op het gezamenlijke belang bij het project.

Ten behoeve van de realisering van de brugverbeteringen en de wegomlegging worden met de betrokken grondeigenaren gesprekken gevoerd over de aankoop van de benodigde gronden.

Verwerving van de benodigde gronden vindt in beginsel via minnelijke schikking plaats. Binnen de projectbegroting zijn daarvoor reserveringen gedaan. Mocht niet in alle gevallen minnelijke schikking worden bereikt, dan kan eventueel tot onteigening worden overgegaan. Zo nodig zal de plantoelichting in de verdere planprocedure worden afgestemd op meest actuele stand van zaken.
Gelet op de financiële reserveringen is het plan uitvoerbaar.

Wat betreft de te realiseren landschapsmaatregelen kan het volgende worden gezegd. Over het borgen van deze landschapsmaatregelen heeft de provincie de inspanningsverplichting de landschapsmaatregelen daadwerkelijk te realiseren. Binnen de totale kostenraming is daarmee rekening gehouden.

Met het oog op voorgaande is de uitvoering van de betrokken werkzaamheden economisch gedekt en het plan economisch uitvoerbaar. Naar aanleiding van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur worden de stukken die aan de basis staan van de conclusie dat het project economisch uitvoerbaar is, niet aan het bestemmingsplan toegevoegd en niet ter inzage gelegd.

Grondexploitatie
Voor het voorliggende bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan opgesteld. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de uitvoeringskosten van het project komen geheel voor rekening van de Provincie Groningen.
Voor eventuele planschade wordt, voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Toepassing Crisis- en herstelwet
De *Crisis- en herstelwet* beoogt een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten en daarmee een bijdrage aan de bestrijding van de economische crisis te realiseren. Hiertoe bevat de *Crisis- en herstelwet* een tweetal hoofdstukken met bijzondere wettelijke voorzieningen van tijdelijke aard en een hoofdstuk met wijzigingen van een groot aantal wetten, waaronder de *Wet ruimtelijke ordening*. Deze wijzigingen hebben een blijvend karakter.
Hoofdstuk 1 van de *Crisis- en herstelwet* bevat bestuursprocesrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op de (categorieën van) projecten die zijn genoemd in de bijlagen I en II van de *Crisis- en herstelwet*.

De plannen worden voorbereid met behulp van de Crisis- en herstelwet (Bijlage 1, categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1. 1ste lid). Dit lid houdt het volgende in: de ontwikkeling van werken gebieden krachtens afdeling 3.1. van de *Wet ruimtelijke ordening* of een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 1ste lid onder a, onder 3de van de *WABO* van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken *ten behoeve van de aanleg of wijziging van wegen.*

Voor zover mogelijk zal voor het verdere vervolg van de formele procedure gebruik worden gemaakt van de op 31 maart 2010 in werking getreden *Crisis- en herstelwet*.

8. OVERLEG

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening,* overleg gevoerd met betrokken overlegpartners. Het gevoerde overleg heeft de volgende resultaten gehad (Bijlage 16).

1. Gemeente Zuidhorn

De gemeente Zuidhorn stemt in met het bestemmingsplan, dat in gezamenlijk overleg is voorbereid (mail 13 maart 2013).

2. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap geeft aan dat het waterschapsbeleid in de toelichting goed is weergegeven en dat ook de waterhuishoudkundige aspecten zijn benoemd.
Verder merkt het waterschap op, dat voor het daadwerkelijk uitvoeren van de plannen een watervergunning op grond van de Keur van het waterschap nodig is. Daarover vindt overleg met de provincie Groningen plaats.

3. Provincie Groningen

De provincie Groningen geeft haar vooroverlegreactie bij brief van 5 april 2013. De provincie wijst in haar reactie op het intensieve voortraject dat gevolgd is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, dit in het licht van het feit dat het project door de provincie Groningen wordt geïnitieerd en uitgevoerd. Dit heeft als positief resultaat gehad dat de instructies uit de provinciale Omgevingsverordening op goede wijze in het bestemmingsplan zijn vertaald.
De opmerkingen die de provincie over het project maakt, raken met name het deel op grondgebied van de gemeente Zuidhorn.
Daarnaast vraagt de provincie nog aandacht voor de inmiddels vastgestelde partiele herziening van de Omgevingsverordening Groningen-2012.
Hiermee is rekening gehouden.

===

GEMEENTE GRONINGEN 129812 / 18-12-13
BESTEMMINGSPLAN ADUARD-NIEUWKLAP, VERVANGING BRUG ADUARD EN AANLEG RONDWEG ADUARD-NIEUWKLAP

REGELS

INHOUDSOPGAVE **blz**

HOOFDSTUK 1	**INLEIDENDE REGELS**	**1**
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**6**
Artikel 3	Agrarisch	6
Artikel 4	Groen	8
Artikel 5	Verkeer	9
Artikel 6	Water	11
Artikel 7	Waarde - Archeologie	12
HOOFDSTUK 3	**ALGEMENE REGELS**	**14**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	14
Artikel 9	Algemene bouwregels	15
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	17
HOOFDSTUK 4	**OVERGANGS- EN SLOTREGELS**	**18**
Artikel 12	Overgangsrecht	18
Artikel 13	Slotregel	19

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:
het bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap, Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP531AduardNieuwkl-vg01 van de gemeente Groningen;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.9 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.10 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.11 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.13 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.14 brug:
een vaste of beweegbare verbinding voor het verkeer, niet zijnde een gebouw, tussen twee punten die gescheiden zijn door een rivier, kloof, dal, weg of een ander overbrugbaar obstakel;

1.15 cultuurgrond:
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.16 ecologische voorzieningen:
voorzieningen ten behoeve van het behoud, het herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden, zoals houtsingels, faunapassages, faunaduikers, wildrasters en kleinschalige natuurontwikkeling, zowel in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als werken, geen bouwwerk zijnde;

1.17 erf:
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.18 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.20 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.21 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.22 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.23 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd op opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.24 landschappelijke voorzieningen:
voorzieningen die worden getroffen voor de bescherming van landschappelijke waarden;

1.25 landschappelijke waarden:
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.26 natuurwaarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.27 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:
werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.28 nutsvoorzieningen:
voorzieningen ten dienste van het openbare en semi-openbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, alarmeringssystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding, en naar de aard daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.29 overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak en dat niet is voorzien van een wand, bestaande wanden van gebouwen niet meegerekend;

1.30 peil:
het plaatselijke niveau ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil;

1.31 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.32 recreatief medegebruik:
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.33 rijstrook:
een strook van de weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, niet bedoeld op- en afritten, invoegstroken, parallelwegen en voet- en rijwielpaden;

1.34 seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.35 straat- en bebouwingsbeeld:
de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede bouwhoogte- en breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijke op elkaar georiënteerd is;

1.36 verkeersveiligheid:
de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uit-ritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.37 voorkeurgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelas-ting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.38 weg:
alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen, daaronder begrepen de bijbehorende kunstwerken, de tot de wegen behorende bermen en zijkanten, als-mede de aan de weg liggende parkeergelegenheid;

1.39 woonsituatie:
de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkomen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 de bouwhoogte van een brug:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de brug in gesloten toestand, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen;

2.5 de bouwhoogte van een reclame- of antennemast:
vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot en met het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg in de zin van de Wegenverkeerswet 1994.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. cultuurgrond;
b. recreatief medegebruik;
c. wegen, uitsluitend voorzover het de bestaande wegen betreft;
d. groenvoorzieningen;
e. paden;
f. waterlopen;
g. additionele voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden voor de opslag van voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen;
b. het gebruik van de gronden als standplaats voor woonwagens;
c. het gebruik gronden voor het plaatsen van stacaravans, chalets, trekkershutten en het gebruik als nachtverblijf;
d. het gebruiks van gronden en ten behoeve van het paardenbak en/of paardenstapmolen;
e. het gebruik van gronden voor biomassavergisting;
f. de aanleg van nieuw bos, houtteelt en boomgaarden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
b. het aanleggen en/of verharden of halfverharden van wegen en paden;
c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik met een oppervlakte van meer dan 200 m²;
d. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten, grachten en andere wateropvangbekkens en daarmee gelijk te stellen waterlopen, hieronder greppels niet inbegrepen;
e. het verwijderen van erfbeplanting en houtopstanden, houtopstanden in het kader van de hout- en/of boomteelt uitgezonderd;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
g. het afgraven en ophogen van gronden met meer dan 40 centimeter;

met dien verstande dat ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie het gestelde in de artikel 7.4 van overeenkomstige toepassing is.

3.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. het vervangen van bestaande drainage betreffen, mits de drainage op dezelfde plaats wordt teruggeplaatst.

3.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 3.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. landschappelijke en/of ecologische voorzieningen;
c. fiets- en voetpaden;
d. nutsvoorzieningen;
e. geluid- en/of lichtwerende voorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
h. (ontsluitings)wegen;
i. verhardingen;
met de daarbijbehorende:
j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen;
b. rotondes en viaducten;
c. opritten en afritten;
d. geluid- en/of lichtwerende voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. voorzieningen voor het openbaar vervoer;
g. bermen;
met daaraan ondergeschikt:
h. fiets- en voetpaden;
i. groenvoorzieningen;
j. landschappelijke en/of ecologische voorzieningen;
k. cultuurgrond;
l. waterlopen en waterpartijen;
m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
n. nutsvoorzieningen;
met de daarbijbehorende:
o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
p. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. bruggen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
b. de bouwhoogte van bruggen zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer zal ten hoogste 10,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van cameramasten ten hoogste 16,00 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het inrichten van het bestemmingsvlak zodanig dat per weg meer dan twee rijstroken wordt gerealiseerd;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.3 sub a. in die zin dat wordt afgeweken van het aantal rijstroken per weg, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. kanalen, vaarten, waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren en beheersen van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. oeverstroken;
c. de beroeps- en recreatievaart;
d. extensief recreatief medegebruik;
met de daarbijbehorende:
e. bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen, sluizen en beschoeiingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. er mogen geen aanleg- en vissteigers worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van de gronden ten behoeve van het met een woonschip innemen van een ligplaats;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van aanleg- en vissteigers.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m² en een grotere diepte dan 0,3 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd.
e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het diepploegen en mengwoelen van gronden;
c. het verwijderen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting, met uitzondering van de aanleg van bos, houtteelt en boomgaarden;
e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud betreffen;
b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. tot een oppervlakte kleiner dan 200 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie' van de kaart te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Er mogen geen reclamemasten worden gebouwd.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
b. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%;
c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

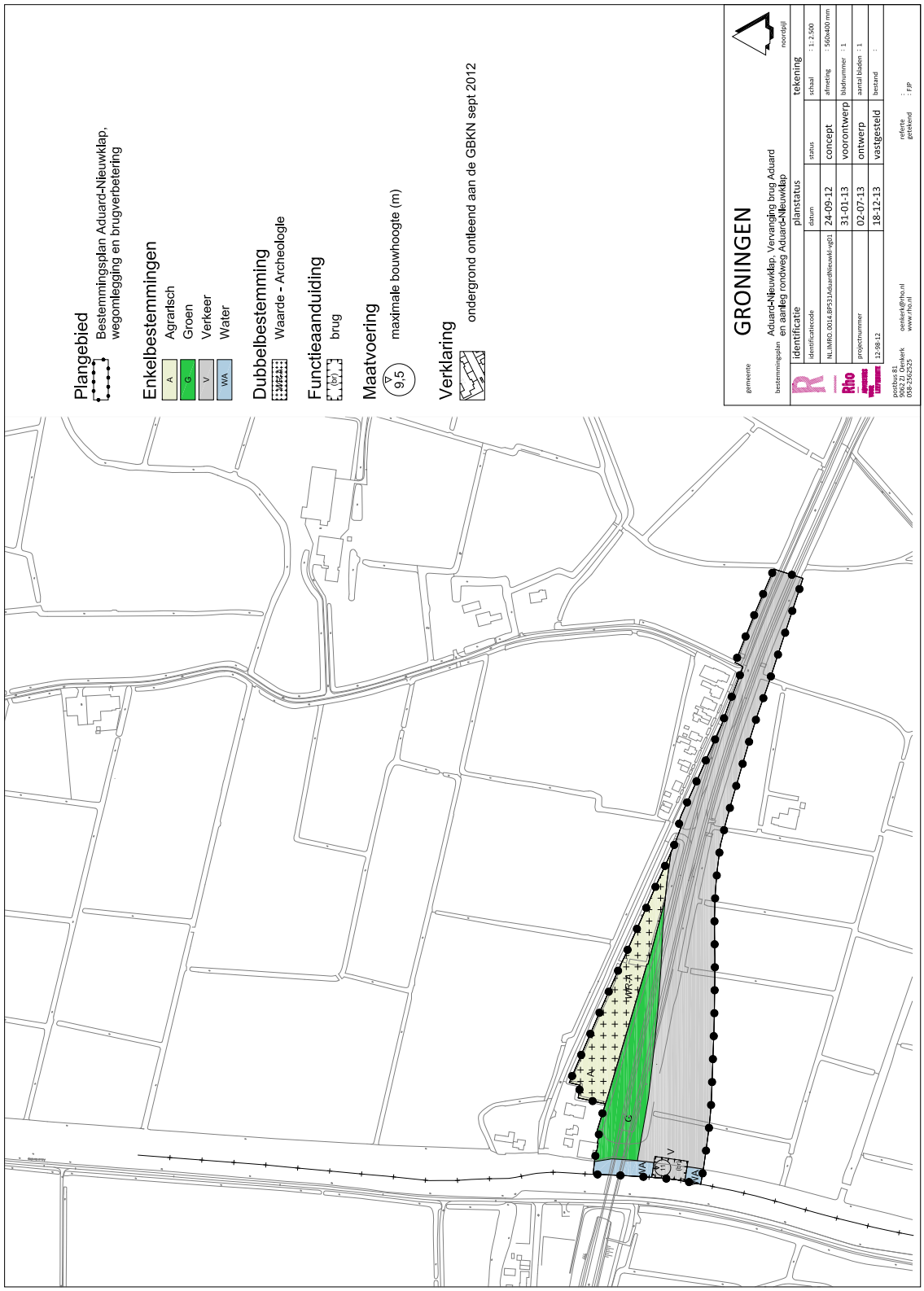
Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap, Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap

Behorende bij het besluit van …..

===


Plangebied
Bestemmingsplan Aduard-Nieuwklap, wegomlegging en brugverbetering
Enkelbestemmingen
A
Agrarisch
G
Groen
V
Verkeer
WA
Water
Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie
Functieaanduiding
(br)
brug
Maatvoering
9,5
maximale bouwhoogte (m)
Verklaring
ondergrond ontleend aan de GBKN sept 2012
gemeente
GRONINGEN
bestemmingsplan
Aduard-Nieuwklap, Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard-Nieuwklap
noordpijl
identificatie
planstatus
tekening
identificatiecode
NL.IMRO.0014.BP531AduardNieuwkl-ng01
datum
24-09-12
31-01-13
02-07-13
18-12-13
status
concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld
schaal : 1:2.500
afmeting : 560x400 mm
bladnummer : 1
aantal bladen : 1
bestand :
projectnummer
12-98-12
referte :
getekend : FJP
postbus 81
9662 ZJ Oenkerk
058-3565525
oenkerk@rho.nl
www.rho.nl
WA
A
G
V
WA
V
A

Initiatiefvoorstel

Mantelzorgwoningen mogelijk maken

Overeenkomst art. 35 Reglement van Orde
voor de vergaderingen van de raad van de Gemeente Groningen

Bron: www.talis.nl

CDA-fractie
Oktober 2013

Initiatiefvoorstel - Mantelzorgwoningen mogelijk maken, CDA

Inleiding

Ouderen die gezond zijn, kunnen en willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Helaas wordt dit moeilijker als ouderen gezondheidsproblemen krijgen en extra (mantel)zorg of een aangepaste woning nodig is. Hoewel de gemeente Groningen mantelzorg stimuleert, is er nog geen algemene visie over de wijze waarop toekomstige uitdagingen in de zorg tegemoet gekomen kunnen worden in bestemmingsplannen. Er zijn woningcorporaties die gestart zijn met de bouw van zogenoemde kangoeroewoningen. Echter biedt dit niet voor iedere mantelzorger en mantelzorgontvanger mogelijkheden. Met dit initiatiefvoorstel wil het CDA mogelijkheden aandragen om het plaatsen van mantelzorgwoningen mogelijk te maken in bestemmingsplannen om de administratieve drempels van het verlenen van mantelzorg te verlagen.

Sociaal kader

Onder veel ouderen leeft de wens om zo lang mogelijk in de vertrouwde omgeving te blijven wonen, hetzij zelfstandig of met hulp van wijkondersteuners of mantelzorgers. De overheid stimuleert goede voorzieningen op het gebied van ouderen en zorg, maar met de toenemende vergrijzing en de aankomende decentralisaties zal er steeds meer en vaker een beroep gedaan worden op mantelzorg door naaste familie, vrienden of buren.

Het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport is in 2012 met het programma Zichtbare Schakel gestart, waarmee budget beschikbaar wordt gesteld om tot en met 2014 extra wijkverpleegkundigen in te kunnen zetten. Ook worden er veel ICT-toepassingen (domotica) ontwikkeld die het voor ouderen mogelijk maken om langer zelfstandig te blijven wonen. Deze domotica worden onder andere toegepast om (dementerende) ouderen te herinneren aan medicijngebruik of afspraken of vergemakkelijken het onderhouden van sociale contacten op afstand.[1] Als gevolg van de toenemende vergrijzing moeten er tot 2021 jaarlijks ongeveer 44.000 woningen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen, om langer zelfstandig wonen voor elke senior mogelijk te maken. De rijksoverheid zal daarom eind 2013 een actieplan voor ouderenhuisvesting voorstellen.[2]

In december 2012 presenteerden de Nederlandse Patiënten Consumenten Federatie (NPCF) en de belangenorganisatie voor senioren ANBO een rapport waarin zij onderzochten wat voor ouderen die eigenlijk zelfstandig willen blijven wonen de voornaamste redenen zijn om toch intramuraal te gaan wonen en wat kwetsbare ouderen en hun mantelzorgers nodig hebben om thuis te kunnen blijven wonen. Veelal zijn redenen om het zelfstandig wonen op te geven een verminderde gezondheid of mobiliteit in combinatie met een woonsituatie die hier niet op toegerust is, bijvoorbeeld een eengezinswoning, portieklift zonder flat, of een woning met het sanitair op de eerste verdieping. Dit zorgt vaak voor een onveilige woonsituatie. Veel ouderen maken gebruik van professionele of mantelzorg door familie of buren, maar zijn (langdurig) op zoek naar een seniorenwoning in de buurt van deze mantelzorgers waardoor zij in staat worden gesteld om langer zelfstandig te blijven wonen. Het aanbod van seniorenwoningen is echter beperkt of sluit niet aan bij de wensen en

[1] Bron: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/langer-zelfstandig-wonen
[2] Bron: http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen

leefsituatie van ouderen.[3] Het mogelijk maken van het plaatsen van een mantelzorgwoning of zorgchalet in de achtertuin bij een mantelzorger zou hierbij voorzien in een behoefte.

Juridisch kader

Het Zorgloket van de gemeente Groningen noemt het plaatsen van een mantelzorgwoning of –chalet in de achtertuin een van de mogelijkheden om langer zelfstandig wonen en het verlenen van mantelzorg nodig te maken. Ook kan hiervoor een bijdrage vanuit de WMO aangevraagd worden. Het Zorgloket geeft echter ook aan: *'Plaatsing kan ook niet zomaar, er zijn allerlei regels en vergunningen waar u mee te maken krijgt.'*[4] Voor het plaatsen van een drempelloze seniorenwoning moeten eerst een aantal administratieve drempels genomen worden. Deze drempels zouden verminderd kunnen worden door mantelzorgchalets uit te zonderen van een vergunningsplicht. Door dit te laten vallen onder het vergunningsvrij bouwen.

Uit briefwisseling tussen de VNG en minister Schultz bleek dat het kabinet en de VNG positief zijn over eventuele plannen om het vergunningsvrij bouwen van mantelzorgwoningen met een oppervlakte onder 100m2 mogelijk te maken.[5] Dergelijke voorstellen zijn echter nog niet gepubliceerd, maar zullen waarschijnlijk deel uitmaken van het actieplan voor ouderenhuisvesting.

Conclusie

De CDA-fractie vindt het belangrijk dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en dat een goede ondersteuning van mantelzorgers hier een bijdrage aan kan leveren. Vaak is het vinden van een geschikte seniorenwoning in de buurt van vrienden en familie erg moeilijk en moeten ouderen noodgedwongen intramuraal gaan wonen. Om te kunnen voorzien in de toenemende behoefte moeten er tot 2021 jaarlijks 44.000 seniorenwoningen bijkomen. De gemeente Groningen stimuleert het langer zelfstandig wonen en noemt een mantelzorgwoning of –chalet als een van de mogelijkheden, echter werpt de vergunningsplicht vaak onnodige drempels op. De CDA-fractie ziet hierin een taak voor de gemeente en wil met dit initiatief de raad voorstellen het college een proactieve houding aan te laten nemen in het vooruitzicht van eventueel rijksbeleid en onderzoek te laten doen naar de mogelijkheden voor een ontheffing van de vergunningsplicht voor mantelzorgwoningen met een oppervlakte onder 100m2.

[3] Bron: NPCF en ANBO, 'Ouderen op de grens van zelfstandig wonen naar verblijf', december 2012.
[4] Bron: http://zorgloket.groningen.nl/een-vraag-over/mantelzorg/mantelzorgwoningen
[5] Bron: http://www.interomgeving.nl/nieuwsomgevingsweb/templates/template.aspx?articleid=3303&zoneid=3

Initiatiefvoorstel - Mantelzorgwoningen mogelijk maken, CDA

Dictum

De raad besluit:

1. Het college te verzoeken onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het aanpassen van bestemmingsplannen, hetzij een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken;
2. Het college te verzoeken de raad hier zo spoedig mogelijk over te rapporteren.

Namens de CDA-fractie,

Anne Kuik

Bestuursdienst

gemeente Groningen

Onderwerp Preadvies Initiatiefvoorstel CDA Mantelzorgwoningen mogelijk maken

Steller J. Boerma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 42 51 Bijlage(n) - Ons kenmerk HV 13.4018633

Datum 22 NOV 2013 Uw brief van Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 7 oktober 2013 hebben wij van de CDA-fractie het initiatiefvoorstel 'Mantelzorgwoningen mogelijk maken' ontvangen. We omarmen de gedachte van het bieden van mogelijkheden voor mantelzorgwoningen. Net als u vinden wij het belangrijk dat er voldoende voorzieningen zijn voor mantelzorgers om de zorg voor hun naasten te kunnen leveren. We hechten zeer aan een woningaanbod in onze Stad, dat zowel kwalitatief als kwantitatief aan de behoefte van onze burgers voldoet.

De CDA-fractie vraagt aan het college om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om het plaatsen van een mantelzorgwoning te vergemakkelijken door het aanpassen van bestemmingsplannen, hetzij door een overkoepelend bestemmingsplan zorg te maken.

Op dit moment zien wij geen directe aanleiding tot het treffen van extra maatregelen. Dit lichten wij hieronder nader toe.

Seniorenwoningen
Het initiatiefvoorstel schetst de woonsituatie voor senioren in Nederland op basis van gegevens van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en de Nederlandse patiënten Consumenten Federatie (NPCF) en de belangenorganisatie voor senioren ANBO. Er wordt aangegeven dat de meeste senioren graag zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Ook wordt aangegeven dat er landelijk gezien een tekort is aan seniorenwoningen die zelfstandig wonen mogelijk maken. Het mogelijk maken van het plaatsen van een mantelzorgwoning of zorgchalet zou hierbij in een behoefte voorzien.

SE 4 C

Gemeente Groningen

In Groningen is recent onderzoek gedaan naar de huidige stand van zaken betreffende ouderenhuisvesting. Daarover is uw raad afgelopen juli geïnformeerd per brief (RO13.3775328). Uit de analyse komt een beeld naar voren dat afwijkt van het landelijke beeld. In Groningen zijn er tussen nu en 2022 voldoende geschikte woningen voor senioren. De kwaliteit van de woningen is nog niet helemaal op peil in sommige complexen, maar de fysieke voorraad is er. Kwalitatieve verbeteringen zijn daarbij gemakkelijker te realiseren dan nieuwbouw. Waarbij toevoeging van woningen voor senioren overigens nog steeds plaatsvindt. Als gemeente zijn we nauw betrokken bij deze ontwikkelingen.

Huidige mogelijkheden voor mantelzorgwoningen
Mantelzorgers die intensief mantelzorg verlenen kunnen behoefte hebben om (tijdelijk) dichter bij degene die zij verzorgen te wonen. Hiervoor zijn verschillende oplossingen: verhuizen, inwonen of (tijdelijk) woonruimte bijbouwen. Welke oplossing het beste is, verschilt per situatie en vraagt om maatwerk. Hieronder noemen we de huidige mogelijkheden.

Actueel is de bouw van 11 mantelzorgwoningen (ook wel kangoeroewoningen genoemd) door Lefier aan de Curaçaostraat. In het voorjaar van 2014 wordt de oplevering verwacht. Er kunnen in het wooncomplex 11 mantelzorgers naast mantelzorgontvangers wonen. Het betreft twee zelfstandige woningen die met een deur met elkaar verbonden zijn, zodat de mantelzorger snel bij degene die de zorg ontvangt, kan zijn.

In Groningen is het al jaren praktijk dat woningbouwcorporaties zich maximaal inspannen om verhuizingen van mantelzorgers of mantelzorgontvangers mogelijk te maken. Voor het verlenen van mantelzorg is het vaak voldoende om in elkaars nabijheid te wonen. Woningen die aan elkaar grenzen of met elkaar verbonden zijn, zijn dan niet nodig.

Een aanvullende mogelijkheid is het splitsen van de woning. Woningsplitsing in etages is op basis van de huidige bestemmingsplannen in de meeste gevallen mogelijk. Soms kiezen mantelzorgers voor deze mogelijkheid.
Er is nu een bestemmingsplan woningsplitsing in procedure die het splitsen van woningen voor de gehele stad, exclusief de binnenstad, onmogelijk maakt. In dit bestemmingsplan is het echter onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk om een woning te splitsen. Zo blijft het splitsen om een meergeneratiewoning, zoals een kangoeroewoning, te realiseren mogelijk.

Ons Zorgloket heeft een aantal mobiele zorgunits die geplaatst kunnen worden als er sprake is van een progressief verlopende ziekte, zoals bijvoorbeeld ALS. De gemeente heeft het mogelijk gemaakt om binnen twee weken zo'n unit te plaatsen als dat er voor zorgt dat iemand thuis kan blijven wonen en zorg ontvangen. Bezwaren tegen de plaatsing van de unit worden zoveel mogelijk voorkomen door omwonenden vooraf goed te informeren. De unit kan maximaal voor een periode van vijf jaar geplaatst worden.

Gemeente Groningen

Tenslotte kan er tijdelijk een (mantel)zorgwoning geplaatst worden. Onder bepaalde voorwaarden geldt namelijk een 'buitenplanse vrijstelling', die het mogelijk maakt om een unit in de tuin te plaatsen. Voor het kunnen plaatsen van (mantelzorg)units in de tuin is er in de dichtbebouwde stad echter vaak onvoldoende ruimte.

Conclusie
Het initiatiefvoorstel van de CDA fractie steunt ons in de aandacht die de mantelzorger verdient. Net als de CDA fractie onderkennen we het belang van de rol van de mantelzorgers in het verlenen van informele zorg en moedigen (nieuwe) initiatieven die er worden ontplooid om het werk van mantelzorgers te ondersteunen van harte aan.
De vraag van de CDA-fractie spitst zich toe op vergunningvrij bouwen van mantelzorgwoningen. Aan het college wordt gevraagd een proactieve houding aan te nemen in het eventuele rijksbeleid en onderzoek te laten doen naar de mogelijkheden voor een ontheffing van de vergunningplicht voor mantelzorgwoningen.

Binnen onze stad bestaan er nu al verschillende mogelijkheden op het vlak van mantelzorgwoningen. De beperkte ruimte in onze compacte stad maakt het plaatsen van mantelzorgwoningen daarbij nauwelijks mogelijk. We stellen daarom voor om te wachten op de nadere uitwerking van het vergunningvrij bouwen van het ministerie.

Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Raadsvoorstel - Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3935512
Datum raadsvergadering	27-11-2013	Datum B&W besluit	19 december 2013
Raadscommissie	R&W	Portefeuillehouder	Istha
Datum raadscommissie	19-11-2013	Steller	E. Dijkhuis/ B. Karsens
Bijlagen	Diversen	Telefoon	8297
		E-mail	elzdij1r@groningen.nl

Onderwerp

Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum vast te stellen en de totale kosten van het project Grote Markt oostzijde/Forum te bepalen op € 191,22 miljoen;

II. de kosten te dekken uit:
   a. bijdrage Concern € 31,25 miljoen (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2005 € 284.000,--, structureel nieuw beleid 2006 € 300.000,--, structureel nieuw beleid 2007 € 400.000,--, structureel beleid 2008 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2009 € 400.000,--, structureel nieuw beleid 2010 € 400.000,--), correctie nieuw beleid 2012 -€ 94.000,--, correctie nieuw beleid 2013 -€ 141.000,--;
   b. archeologie € 2,60 miljoen;
   c. bijdrage ISV-subsidie t.b.v. Fietskelder + stadsmeierrechten € 5,05 miljoen;
   d. bijdrage REP-subsidie € 35,00 miljoen;
   e. bijdrage provincie voor renteschade € 0,29 miljoen;
   f. bijdrage subsidie EFRO € 8,90 miljoen;
   g. opbrengstwaarde grond- en parkeerexploitatie € 85,67 miljoen;
   h. huuropbrengst Forum € 21,00 miljoen;
   i. bijdrage Vindicat voor kelder € 0,91 miljoen;
   j. bijdrage uit exploitatie Forum € 0,43 miljoen voor al aanbesteed deel interieur;
   k. bijdrage Vindicat voor extra wensen € 0,12 miljoen;

III. de meerkosten van investeringen in de nieuwbouw van Vindicat van € 122.970,-- te dekken uit een bijdrage van Vindicat atque Polit en hiertoe een aanvullend uitvoeringskrediet van € 122.970,-- beschikbaar te stellen voor project Grote Markt Oostzijde/Forum. Hiermee komt het totaal verstrekte krediet op € 184.778.582,--;

IV. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen;

V. gelet op artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door het college opgelegde geheimhoudingsplicht voor de bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen.

(Publieks)samenvatting

De bouw- en grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde/Forum wordt jaarlijks geactualiseerd. In deze exploitatie is de actuele financiële situatie verwerkt en worden de risico's en kansen beschreven. De door de raad vast te stellen bouw- en grondexploitatie is opnieuw sluitend. Het benodigde weerstandsvermogen is gelijk gebleven ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie van vorig jaar.

Het project Grote Markt Oostzijde/Forum is inmiddels ruim 10 jaar onderweg sinds de eerste planvorming. Er zijn nog circa 3 jaar te gaan voordat het Forum geopend gaat worden. In deze nota wordt in het kort de stand van project Grote Markt oostzijde/Forum per deelgebied beschreven.
Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:
1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt;
2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:
- Oplevering Vindicat, februari 2014.
- Start sloop huidige Vindicat, 2e kwartaal 2014.
- Start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015.
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015.
- Inrichting Nieuwe Markt, 2016.
- Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016.
- Opening Forum, 2017.

Vorengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Inleiding

Het afgelopen jaar zijn er opnieuw belangrijke stappen gezet op weg naar vernieuwing van de Grote Markt en de binnenstad. Nadat medio 2011 het startschot heeft geklonken voor de bouw is het eerste jaar voornamelijk besteed aan sloop en bouwrijp maken ten behoeve van de nieuwbouw van de diverse deelprojecten. Het afgelopen jaar is besteed aan de daadwerkelijke bouwactiviteiten.
De nieuwbouw van Vindicat bereikte 4 september 2013 haar hoogste punt. Begin 2014 verwachten we voor de Forumgarage het diepste punt met u te vieren. De Oostwand veranderde begin 2013 ingrijpend nadat de Naberpassage was gesloopt. Ten opzichte van de uitvoeringsplanning van de aannemer is enige achterstand opgelopen. Deze achterstand is onder andere veroorzaakt door onvoorzien veel asbest bij de sloop van de Naberpassage en de ongekend strenge winter van 2012/2013. Door de lange periode van kou moest de bouw van zowel het nieuwe Vindicat-pand als de Forumgarage tijdelijk stilgelegd worden.

De directeur ad-interim Groninger Forum (Dirk Nijdam) heeft op woensdag 3 juli 2013 de plannen gepresenteerd voor een nieuwe koers van het Groninger Forum. De nadere uitwerking hiervan zal tegelijkertijd met deze nota aan u worden voorgelegd. Het stuk is getiteld "Actualisering Programma van Eisen Groninger Forum" en gaat in op de gevolgen van de nieuwe koers Groninger Forum, de financiën en de *governance*.

Met de motie "Economische effecten Grote Markt oostzijde/Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt oostzijde/ Forum. Zoals toegezegd, gaan wij in dit raadsvoorstel nader in op de effecten van de investeringen en geven daarmee uitvoering aan de motie. Dit is verwerkt onder de paragraaf "Economisch belang van de komst van het Forum".

Alle positieve en negatieve financiële gevolgen van ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht is vertaald in deze geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum.
Wij bieden u wederom een sluitende exploitatie aan. Ook hebben we beheersmaatregelen getroffen om de effecten van de economische tegenwind die doorklinken in de vastgoedsector op te kunnen vangen. In de bijlage 1 vindt u een overzicht van voor- en nadelige resultaten.

Omdat openbaarmaking van de informatie in de bijlagen bij dit voorstel schade kan toebrengen aan de economische en financiële belangen van de gemeente, wordt de inhoud van deze bijlagen u conform artikel 25, lid 2 Gemeentewet onder oplegging van de geheimhoudingsplicht overgelegd. Wij stellen u voor om conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet de door ons voorlopig opgelegde geheimhoudingsplicht te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering.

Kader

De ontwikkeling van het plangebied Grote Markt Oostzijde/Forum beslaat van planvorming tot aan realisatie en ingebruikname een periode van ruim 16 jaar. Het is duidelijk dat een project van een dergelijke importantie en impact niet van de ene op de andere dag gerealiseerd is. Dit vraagt tijd en een reeks van consistente besluiten welke door uw raad het afgelopen decennia zijn genomen.
In de nota "Actualisering Programma van Eisen Groninger Forum" die gelijktijdig met voorliggende nota aan uw raad wordt aangeboden gaan we kort in op de vraag waarom bouwen we het Forum. Gebiedsontwikkeling in de Groningse binnenstad leidt aantoonbaar tot concrete initiatieven, indirecte effecten, nieuwe investeringen, tijdelijke en structurele werkgelegenheid, stijgende winkelomzet en hogere vastgoedwaarde. De gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde/Forum boort in Groningen nieuwe markten en initiatieven aan. Publieke investeringen leiden zonder twijfel tot de versterking van de draagkracht van de betrokken partners. De bibliotheek verstevigt zijn fundament, Images krijgt er filmzalen bij, er wordt een nieuwe markt voor congressen aangeboord en museumbezoekers verlengen hun verblijf in stad en regio.
Tegelijkertijd krijgt de binnenstad van Groningen een creatieve impuls, wordt het verblijfsklimaat in de binnenstad aantrekkelijker met een derde plein, terrassen en nieuwe horeca en winkels. Commerciële partijen worden uitgedaagd om extra vloeroppervlak in te vullen met een complementair en concurrerend aanbod. Die opwaartse beweging is van cruciaal belang voor de ontwikkeling van de binnenstad van Groningen. Stilstand is achteruitgang.

Economisch belang van de komst van het Forum

Met de motie "Economische effecten Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum" van 23 juni 2010 verzocht u ons uw raad periodiek te informeren over de economische gevolgen van de ontwikkeling Grote Markt Oostzijde/Forum. In deze paragraaf gaan we nader in op de verwachte 6 economische effecten van de investeringen:

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.
2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.
3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur.
4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.
5. Een trekker op een nieuw plein.
6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.

1. Binnenstadsbezoek vasthouden en vergroten.

Omzet en bezoekersaantallen in de binnenstad van Groningen stagneren de laatste jaren. Sinds 2010 schommelen de bezoekersaantallen tussen de 24 en 26 miljoen, waarbij in 2012 de binnenstad druk bezocht werd met maar liefst 26,7 miljoen bezoekers (mede veroorzaakt door een groeiend binnenstadbezoek van bewoners van de gemeente Groningen zelf). De omzet die deze bezoekers realiseren stabiliseert zich sinds 2010 opcirca 800 miljoen euro per jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen is

de afgelopen jaren met circa 5% gedaald, terwijl het aantal winkelmeters constant is gebleven, zo blijkt uit gegevens van de retaildatabase van het landelijk adviesbureau Locatus.
Ondanks het feit dat deze cijfers nog niet alarmerend zijn, is er vooral binnen de detailhandel wel degelijk sprake van een zorgelijke situatie. De economische crisis, de opkomst van het internetwinkelen en problemen met bedrijfsopvolging zorgen ervoor dat er (voornamelijk zelfstandige) winkels verdwijnen uit de binnenstad en er daardoor leegstand optreedt. We zien wel dat de hoeveelheid leegstand zich momenteel stabiliseert en dat er interessante nieuwe oplossingen worden gevonden van leegstaande panden, maar nog altijd staat op dit moment circa 13,5% van alle winkelruimte leeg en vooral in enkele straten aan de oostkant van de binnenstad is de situatie zorgelijk. Huurprijzen dalen in deze gevallen vaak niet snel genoeg om vraag en aanbod in balans te brengen en het gevolg is langdurig leegstaand vastgoed. In de situatie dat de huur wel aangepast wordt, zijn de effecten veelal drastisch. Huurdalingen van in sommige gevallen meer dan 50% komen op dit moment voor, bijvoorbeeld in de Oosterstraat.

Ondanks deze situatie zien we in de binnenstad nog wel degelijk groeipotentieel, maar dan met name op toeristisch vlak: het aantal overnachtingen in Groningen neemt nog steeds toe, tot een huidig totaal van circa 400.000 overnachtingen in 2012 , met name door een toename van weekendbezoekers.

Het binnenstadsbezoek verandert de laatste jaren geleidelijk en dit zal zich de komende jaren voortzetten. Waar de binnenstad vroeger de plek was waar je voor al je aankopen heen ging, wordt het bezoekdoel meer en meer recreatief: naar de binnenstad ga je voor een combinatie van gezelligheid, beleving, cultuur, horeca en winkelen. Dit is ook zichtbaar in de cijfers: 44% van de ondervraagden geeft in de Detailhandelsmonitor aan niet gericht voor één of enkele winkels naar de stad te komen, maar komt om een tijdje onbevangen te winkelen en rond te kijken, veelal gecombineerd met een bezoek aan de horeca en cultuur. Die verandering in bezoekmotief, gecombineerd met de toenemende concurrentie van internetwinkels en detailhandel aan de randen van de stad, maakt dat de sterke binnensteden van de toekomst meer dan alleen winkelen zijn: ze dienen een goede mix van winkels, horeca, sfeer, cultuur en beleving aan te bieden. De binnenstad van Groningen heeft altijd bijzondere aantrekkingskracht op bezoekers en toeristen gehad, juist door die combinatie van winkelaanbod en cultuur (Groninger Museum, historische binnenstad, evenementen, schouwburg/Oosterpoort).
Ook sfeer en gezelligheid worden jaarlijks erg goed beoordeeld. Het verdient aanbeveling om als stad in deze mix te blijven investeren: het winkelaanbod alleen zal namelijk niet significant meer groeien en ook de groei in horeca is eindig. Hoewel de stad de komende jaren inzet op het aantrekken van nieuwe, interessante winkels voor de binnenstad en steeds meer ruimte creëert voor terrassen, zitten groeimogelijkheden ook vooral in andere bezoekdoelen. Juist in de komende jaren moet de binnenstedelijke economie ondersteund worden met nieuwe impulsen. Dit kan door een nieuw bezoekdoel toe te voegen die beleving centraal stelt en past binnen het recreatieve bezoek.
Het Groninger Forum kan deze rol in de toekomst gaan vervullen. Nu gaan bezoekers één dag naar het Groninger Museum of één van de andere musea en winkelen nog aanvullend. Met een nieuwe bezoekattractie zoals een aantrekkelijk gevuld Forum ontstaat er potentieel een reden voor bezoekers om hun bezoek met een dag te verlengen.

2. Inkomsten binnenstad door bezoekers.
De meest recente cijfers uit de Detailhandelsmonitor 2012 laten zien dat de gemiddelde binnenstadsbezoeker € 29,-- per dag besteedt. Dit bedrag is fors lager dan in 2011 (€ 35,--). Ontegenzeggelijk is dit een (hopelijk tijdelijk) effect van de crisis, maar het wordt ook veroorzaakt door een groeiend aantal inwoners van de stad die de binnenstad bezoeken. Het bestede bedrag wordt uitgegeven in winkels, horeca en aan cultuur.
Bezoekers die overnachten geven (inclusief overnachting) zelfs € 70,-- uit per nacht. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde structurele stijging in bezoekers door de komst van het Forum van circa 660.000 per jaar, betekent dit een omzetstijging in de binnenstad met circa 19,3 miljoen euro,

oftewel een structurele stijging met 2,5%. Specifiek hoopt ons college met het Forum meer toeristen en bezoekers van buiten de nabije regio te trekken, waarvan bekend is dat zij meer uitgeven. De structurele stijging zal zodoende mogelijk hoger uitvallen.

3. Meer werkgelegenheid in detailhandel, horeca en cultuur.
De binnenstad biedt ruimte aan meer dan 20.000 arbeidsplaatsen, dit is ongeveer 1/6e van het totale aanbod in de stad. Met name de consumentgerichte sectoren (horeca, detailhandel en leisure), met in totaal circa 7.000 arbeidsplaatsen, hebben de afgelopen jaren te maken met een stagnatie in omzet en het aantal arbeidsplaatsen. Extra bezoekers die aangetrokken worden tot het Forum, zullen extra omzet genereren en deze zal indirect leiden tot een stijging in het aantal arbeidsplaatsen. De grove aanname dat elke € 150.000,-- extra omzet in genoemde sectoren leidt tot een extra arbeidsplaats, laat zien dat de extra bezoekers aan het Forum naar verwachting circa 150 arbeidsplaatsen extra zullen opleveren in detailhandel, horeca en cultuur. Dit is een stijging van 2,1%.

4. Nieuwe bronpunten creëren en daarmee passantenstromen.
De winkelstraten in het oosten van de binnenstad (Nieuweweg, Poelestraat, Damsterdiep, Oosterstraat, Steentilstraat) zijn van oudsher belangrijke commerciële gebieden in Groningen en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van (of de aanloop tot) het kernwinkelgebied. Echter, de laatste jaren is, met de komst van de Werkmanbrug en de Westerhaven, het zwaartepunt van het kernwinkelgebied (naast uiteraard de Herestraat) meer rond Folkingestraat, Brugstraat, Vismarkt en A-Kerkhof komen te liggen. Het ontbreekt op dit moment aan bronpunten en autonome trekkers in dit gebied en daarmee aan de voor winkelstraten zo essentiële passantenstromen. Gecombineerd met eerder beschreven detailhandelstrends zorgt dit voor problemen in de winkelstraten aan de oostkant van de stad, zoal leegstand en verpaupering. Dit is met name zichtbaar in de Oosterstraat en Steentilstraat. Nu het Damsterplein en de Damsterdiepgarage opgeleverd zijn en de bouw van het Forum gepland is, ontstaan er nieuwe kansen: er kan weer een autonome passantenstroom op gang komen waar de detailhandel in de genoemde straten van zal kunnen profiteren. Dit leidt op dit moment ook al voorzichtig tot nieuwe investeringen. De afgelopen anderhalf jaar zijn er circa 25 vastgoedeigenaren en winkeliers geweest in de straten in het zuidoosten van de binnenstad die respectievelijk hun pand of hun winkel hebben opgeknapt met behulp van een subsidieregeling van de gemeente. De vergelijking met de Folkingestraat en het Groninger Museum dringt zich op. Ook hier is vijftien jaar geleden een nieuw bronpunt gecreëerd en dit heeft de passantenstroom in de Folkingestraat positief beïnvloed. Tegelijkertijd heeft de gemeente subsidies voor gevelaanpak beschikbaar gesteld. Resultaat was een verveelvoudiging van het aantal passanten en een opfleurend winkelgebied. Indicatief is hierbij de huurprijs, en daarmee de waarde van het commercieel vastgoed die in sommige gevallen in 15 jaar 300-400% gestegen is. In plaats van een huurprijs behorende bij een C-locatie, naderen sommige Folkingestraatpanden nu de huurprijs behorende bij B- en A-locaties, zoals A-Kerkhof en Vismarkt. Hoewel Poelestraat, Nieuweweg, Steentilstraat en Oosterstraat nu juist met leegstand en een gebrek aan voldoende passantenproblemen kampen, gaan zij met het gereedkomen van het Forum potentieel eenzelfde toekomst tegemoet. Momenteel zien we overigens in met name in de Carolieweg dat tijdelijke winkels, veelal met startende ondernemers, zich vestigen in leegstaande panden. Als gemeente ondersteunen we deze ontwikkelingen actief. Deze tendens creëert geleidelijk een interessant winkelklimaat dat meer bezoekers naar deze kant van de binnenstad zal trekken.

5. Een trekker op een nieuw plein.
Maar niet alleen de aanliggende aanloopstraten zullen naar verwachting profiteren. Met de bouw van het Forum en de nieuwe Oostwand wordt tegelijkertijd een nieuw plein ontwikkeld, de Nieuwe Markt. Ook deze ontwikkeling is een grote impuls voor de oostkant van de binnenstad: een aantrekkelijk ingericht plein, pal naast een grote publiekstrekker biedt economische kansen. Naar schatting zullen tussen de 40.000 en 60.000 mensen per week dit gebied bezoeken of passeren. Er ontstaan

daarmee mogelijkheden voor nieuwe horeca en detailhandel in dit verblijfsgebied en de vastgoedwaarde zal hiermee stijgen.

6. Cultuur als vestigingsvoorwaarde.
Het belang van cultuur als belangrijke factor in de keuze voor een woon/werkplek is in verschillende wetenschappelijke studies robuust aangetoond. Dit geldt met name voor hoogopgeleiden en kenniswerkers. Investeringen in cultuur door de overheid zijn daarmee cruciaal voor bedrijven en instellingen, die voor wie een aanbod van hoogopgeleiden noodzakelijk is. Om als Rijksuniversiteit, UMCG, Hanzehogeschool, energie-industrie, ICT-branche, etc. de kwaliteit te werven die nodig is om in de top van de betreffende sector mee te draaien, is een aantrekkelijk woonklimaat essentieel, zo betoogt bijvoorbeeld onderzoeker Gerard Marlet in zijn artikel "Het belang van cultuurstad Groningen".
Een goede culturele infrastructuur draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Groningen als vestigingslocatie voor studenten, ondernemers en kenniswerkers. Een investering in het Forum als belangrijk element in die culturele basis draagt daarom naar verwachting bij aan een betere instroom van kenniswerkers, een kleinere braindrain van vertrekkende studenten en een groei in ondernemerschap en werkgelegenheid. Uiteindelijk zal dit leiden tot een sterkere economische positie van de stad als geheel.

Stand van zaken

De herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit drie deelgebieden, te weten: Groninger Forum, Nieuwe Oostwand en Nieuwe Markt zuidzijde. Per deelgebied beschrijven we kort welke voortgang er het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden en geven we een doorkijk op hoofdlijnen voor de komende periode.
Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden:
1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt;
2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat;
3. Nieuwe Markt zuidzijde.

1. Groninger Forum, garage, fietsenkelder en inrichting Nieuwe Markt
a. Bouw Groninger Forum, Garage en Fietsenstalling.
Op 30 oktober 2012 vond de officiële starthandeling voor de bouwwerkzaamheden van het Groninger Forum, garage en fietsenstalling plaats. Aannemer BAM plaatste tijdens deze bijeenkomst de eerste diepwand voor de parkeergarage. Inmiddels is de diepwand volledig geplaatst, zijn hulpconstructies aangebracht en wordt de grond afgegraven tot een diepte van 17 meter.
Er zijn 350 ankers geplaatst en een deel van de 200 palen geschroefd. Als de grond volledig is afgegraven worden de resterende palen aangebracht vanaf een drijvend ponton. Daarna wordt door een speciale duiker de betonvloer gestort. De ankers en de palen moeten ervoor zorgen dat de garagebak op zijn plaats blijft als rond de jaarwisseling het water uit de bouwput wordt gepompt.
De parkeergarage is in het najaar van 2014 constructief gereed, waarna de bouw van het Forumgebouw van start kan gaan. Het Forum-gebouw wordt naar verwachting opgeleverd in het najaar van 2016, waarna het interieur van het gebouw kan worden ingericht. De opening staat gepland medio 2017.
Vooruitlopend op de exploitatie van de parkeergarage zijn geluidwerende maatregelen getroffen op de gevels van de woningen aan de Schoolstraat en de St. Jansstraat. Deze werkzaamheden zijn in 2012 afgerond.

b. Inrichting Nieuwe Markt.
Het afgelopen jaar is er niet gewerkt aan de planvorming voor de Nieuwe Markt. In 2014 wordt dit proces weer opgepakt, nadat helderheid is verkregen hoe de omzoming van het plein vormgegeven wordt.
Inzet is realisatie van een bruisend plein, waar mensen naar toe willen, waar terrassen zijn, en waar activiteiten plaatsvinden. Dit betekent dat ook rondom dit plein wordt ingezet op publiek aantrek-

kende functies in de nieuwe bebouwing. De ontwikkeling van het Forum zal de bestaande en nieuwe functies rond het nieuwe plein stimuleren. Ook de ondernemers en vastgoedeigenaren rondom het plein spelen een belangrijke rol in de totstandkoming van de bruisende beleving van het plein. Ondergronds is ruimte voor een nieuwe fietsenstalling en parkeergarage. De bezoekersstromen bewegen zich over het plein. Een deel van het gebied om het plein blijft ongewijzigd. Het bouwblok tussen Schoolstraat en Popkenstraat (waaronder het Feithhuis en de muziekschool) en de bebouwing aan Martinikerkhof-zuidzijde en de Poelestraat blijven bestaan. Er komt wel een nieuwe openbare straat aan de achterzijde van de Poelestraat, waardoor de achterkant van de Poelestraat ook een voorkant wordt. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook naar dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. Aan deze nieuwe route komt kleinschalige nieuwe en bestaande bebouwing naast elkaar voor, met daarin horeca en detailhandel op de begane grond en wonen daarboven.
Op 27 maart 2012 hebben wij de basisuitgangspunten voor de Nieuwe Markt vastgesteld en u ter kennisname gestuurd. Het gaat daarbij om uitgangspunten op gebied van o.a. afwatering, verlichting, maaiveldverloop, entrees fietsenstalling/ parkeergarage, materialisering. Deze basis dient als uitgangspunt voor het verdere ontwerp van het plein. Binnen het totale project vinden de uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot de Nieuwe Markt plaats in 2016, na gereedkoming van de ondergrondse Forumgarage en de fietsenkelder.

2. Nieuwe Oostwand inclusief Vindicat.

a. Nieuwbouw Vindicat.
In september 2012 is gestart met de werkzaamheden voor de nieuwbouw van Vindicat. Bij de bouw van de kelder is door de aanwezigheid van zwerfkeien enige vertraging opgetreden. Op 1 juni 2013 was de kelder onder de nieuwbouw gereed en werd in aanwezigheid van veel oud-leden van Vindicat officieel stilgestaan bij de eerste steenlegging ten behoeve van het nieuwe pand. Op 4 september 2013 werd het bereiken van het hoogste punt van de nieuwbouw gevierd. Als alles volgens verwachting verloopt wordt de nieuwbouw opgeleverd in februari 2014, waarna de verhuizing van start kan gaan. Naar verwachting is Vindicat medio april 2014 verhuisd naar het nieuwe pand. Het huidige pand kan daarna worden gesloopt.

b. Ontwikkeling VolkerWessels Vastgoed.
Begin 2013 is de monumentale trap van Van der Zee verwijderd. De trap is voorlopig opgeslagen in het stadsdepot, totdat er een nieuwe bestemming voor is gevonden. Aansluitend is de Naberpassage gesloopt. Daarbij is enige vertraging opgetreden door de aanwezigheid van veel meer asbest dan uit onderzoeken naar voren kwam. Na de sloop van de Naberpassage ontstond een tweede aanvoerroute naar de bouwplaats Forum via de Grote Markt.
In het voorjaar van 2013 is het hoekpand Grote Markt/ Poelestraat aangekocht als strategische aankoop. Uw raad is hierover per brief d.d. 4 juni 2013 geïnformeerd. Deze aankoop biedt nieuwe mogelijkheden voor de nieuwe Oostwand. Eventuele inbreng van het pand biedt ontwikkelaar VolkerWessels Vastgoed (VWV) de mogelijkheid om in te spelen op de trend van schaalvergroting. Om dit mogelijk te maken is het nodig een procedure voor een partiële bestemmingsplanwijziging te doorlopen. Hierover komen wij in de loop van volgend jaar met een voorstel bij u.
Momenteel wordt door VWV een modellenstudie uitgevoerd waarbij bovengenoemd pand in de planvorming wordt meegenomen. VWV dient daarbij ook rekening te houden met de ruimtelijke inpassing. Het komende jaar spant VWV zich in om eindgebruikers en beleggers aan het project te binden. Zodra dit gelukt is komt er meer zicht op het functionele gebruik van de te realiseren panden. Samenhangend hiermee werken in deze fase de gemeente en VWV hun contractuele verplichtingen nader uit en leggen deze vervolgens vast in een realisatieovereenkomst. Een lastige component in het ontwikkelproces voor VWV vormt de toenemende onzekerheid op de vastgoedmarkt. De komende tijd zal moeten blijken of VWV tijdig tot een ontwikkeling kan komen binnen de door ons geformuleerde kwalitatieve en financiële randvoorwaarden.

3. Nieuwe Markt zuidzijde.

In juni 2009 is aan u het beeldkwaliteitsplan Poelestraat-achterzijde van AAS Architecten gepresenteerd. Inmiddels is de naam van deze ontwikkeling gewijzigd in Nieuwe Markt zuidzijde (NMZZ). De ontwikkeling NMZZ omvat verschillende deelprojecten. Het meest in het oog springend is de herontwikkeling van enkele gemeentelijke panden (Poelestraat 16, 18, 24, 26, 28) met de herontwikkeling van tussenliggende panden (Poelestraat 20, 22) die in eigendom zijn van een derde. Met deze eigenaar, Vastgoed Horeca Groningen (VHG) zijn we in afrondende besprekingen om ook de achterzijde van de Poelestraat 20 en 22 in de ontwikkeling te betrekken. In 2012 is gestart met de verbouw van voormalig pand Images, Poelestraat 30. In het voorjaar van 2013 is de verbouw gereedgekomen.
Begin 2013 startte de EU-aanbestedingsprocedure voor de coördinerend architect NMZZ en de meervoudige selectieprocedure voor de VO-architecten NMZZ. De opdrachten aan de architecten zijn gegund. In het najaar van 2013 is gestart met het ontwerpproces voor de (overgebleven) panden aan NMZZ. Naar verwachting start de uitvoering begin 2015.

Er staat nog een toezegging aan u uit een vorig college, te weten het toezenden van een schriftelijke intentie van de RUG met betrekking tot de aankoop van het pand Oude Boteringestraat 18. Duidelijk is geworden dat er alleen mondelinge intenties zijn en geen schriftelijke. Er is een afspraak met de RUG om te onderzoeken of de verwerving/huur van Oude Boteringestraat 18 tot de mogelijkheden behoort, waarbij de RUG als afname partner/huurder in beeld is.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het project kent vanaf 2001 een traditie om de burgers te betrekken door middel van voorlichting, inspraak en participatie. Momenteel bevinden we ons in de uitvoeringsfase. Gedurende het uitvoeringsproces wordt opnieuw veel aandacht aan de communicatie besteed. Zowel richting de direct betrokkenen (omwonenden, bedrijven en instanties) als de overige Stadjers en de vele belangstellenden van buiten de stad. Op de Grote Markt is hiervoor een informatiecentrum gebouwd waar niet alleen de voortgang van het project gevolgd kan worden maar waar men ook met vragen terecht kan. Het informatiecentrum is in november 2011 geopend. Met de direct omwonenden vindt de communicatie plaats via vertegenwoordigers die plaats hebben in de klankbordgroep.

Burgers kunnen op elk moment van de dag actuele informatie betreffende het project Grote Markt Oostzijde/Forum raadplegen op de projectsite: http://gemeente.groningen.nl/grotemarkt. Via deze site kan men zich abonneren op de digitale nieuwsbrief die wekelijks verschijnt met actuele informatie betreffende de voortgang van het project en de werkzaamheden die de weken daarop worden verricht.

Financiële consequenties

Uw raad wordt gevraagd de voorliggende geactualiseerde bouw- en grondexploitatie vast te stellen als financieel kader waarbinnen het project dient te worden gerealiseerd.

De voorliggende bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde/Forum is een actualisatie van de bouw- en grondexploitatie, die uw raad op 28 november 2012 heeft vastgesteld. De bouw- en grondexploitatie omvat een raming van de kosten en opbrengsten, een afbakening ten opzichte van andere projecten. De bouw- en grondexploitatie is mede gebaseerd op een uitgebreide risicoanalyse. De in deze bouw- en grondexploitatie genoemde bedragen, uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de verdere aansturing en financiële bewaking van het project.

Financieel resultaat.
De huidige exploitatie gaat evenals voorgaande jaren uit van een sluitend financieel resultaat.
De totale investeringskosten van het project Grote Markt Oostzijde/Forum, worden geraamd op circa € 191,22 miljoen op eindwaarde 31-12-2017. De opbrengsten en bijdragen worden eveneens geraamd op € 191,22 miljoen op eindwaarde 31-12-2017.

Verschillen met bouw- en grondexploitatie 2012.
Op basis van gerealiseerde voortgang, gewijzigde omstandigheden en voortschrijdend inzicht zijn enkele verschillen in de kosten en opbrengsten opgetreden. Per saldo blijft het financiële resultaat € 0,-. In bijlage 1 treft u een samenvatting van de verschillen. De uitgangspunten van de door u op 23 juni 2010 vastgestelde parkeerexploitatie zijn niet gewijzigd.

Risicobeheersing.
Het project Grote Markt oostzijde/Forum kent een specifiek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang vanwege:
- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang tussen een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- de complexiteit van de constructie van vooral de parkeerkelder;
- een grote kans op vertragingen en vertragingsschade als gevolg van bovenstaande punten.

Vanwege deze factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot. Om deze reden wordt er binnen het project Grote Markt oostzijde/Forum meer dan gemiddeld aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren. De ingezette risicobeheersing vormt geen (absolute) garantie dat het project ook binnen de financiële kaders kan worden gerealiseerd. Sommige risico's zijn immers onbeheersbaar voor het project. Wel kan gesteld worden dat door actief te sturen op risicobeheersing, het risicobewustzijn binnen het project groot is en de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk is verkleind.

De in de bouw- en grondexploitatie 2012 opgenomen risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente ontwikkelingen. Ook de risicobeheersmaatregelen zijn geactualiseerd. Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen worden zowel de kans dát deze risico's zich voordoen als de gevolgen indien de risico's zich voordoen beperkt. De extra aandacht voor de risicobeheersing heeft het afgelopen jaar geresulteerd in onder andere geactualiseerde risico-analyse voor het totaalproject en geactualiseerde risico-analyses voor deelproject bouw Groninger Forum en deelproject nieuwbouw Vindicat.

Aan de hand van een drietal risico's met een aanmerkelijke financiële impact worden hieronder enkele recente ontwikkelingen samengevat.

1. Mogelijke technische problemen met de bouwkuip.
Eén van de grotere risico's in de bouw- en grondexploitatie is het eventueel optreden van technische problemen bij de realisatie van de bouwkuip voor de parkeergarage. Ervaring leert dat ondergronds bouwen met de nodige technische risico's gepaard gaat. Indien er een technische verstoring optreedt, kunnen de financiële schade en de gevolgen voor de planning groot zijn.
Zoals eerder vermeld is er voorafgaand aan de aanbesteding veel tijd besteed aan de beheersing van dit risico. Onder andere zijn er second-opinions uitgevoerd met betrekking tot constructie, het bestek en de aanbestedingsvorm. Daarnaast is een systeem van monitoring en riskcontrol opgezet in overleg met de verzekering. Elke wijziging wordt getoetst door een riskmanager. Afwijkingen als gevolg van grondzettingen bij omliggende gebouwen worden nauwkeurig in de gaten gehouden.

Tot op heden zijn er geen grote technische verstoringen opgetreden bij de bouw van de bouwkuip. De gemeten afwijkingen van omliggende panden vallen allen ruim binnen de vooraf gestelde marges. Dit is goed nieuws, maar het zal tot medio 2014 duren voordat de parkeergarage constructief gereed is en er volledige zekerheid is dat genoemd risico zich niet voordoet. Tot die tijd blijven we het bouwproces nauwkeurig volgen op basis van de ingestoken methode.

2. *Mogelijke vertragingen oostwand als gevolg van een negatief sentiment in de vastgoedmarkt.*
We worden geconfronteerd met aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt VolkerWessels Vastgoed heeft aangegeven dat men wenst in te spelen op de trend van schaalvergroting in de vastgoedmarkt. Daar waar er thans duidelijk vraaguitval is bij kleinere winkelruimten is juist een toenemende vraag naar grotere winkelruimten voor grotere winkelformules. Ook andere functies zoals hotels vragen om grote volumes. Als gevolg van de veranderde vraag in de markt zijn we momenteel aan het onderzoeken op welke wijze deze wensen mogelijk gemaakt kunnen worden in de Oostwand. Hiervoor zijn verschillende opties denkbaar. Het uiteindelijke programma waarvoor gekozen wordt zal afhankelijk zijn van de commerciële partijen die gecontracteerd worden om zich te vestigen in de Oostwand. Om grotere eindgebruikers te kunnen faciliteren hebben wij het afgelopen jaar het hoekpand Grote Markt – Poelestraat aangekocht. U bent hier op 4 juni 2013 per brief over geïnformeerd. Tevens zijn we de randvoorwaarden aan het formuleren voor de benodigde flexibilisering van het bestemmingsplan. Deze maatregelen kunnen worden gezien als beheersmaatregelen om een financieel haalbare ontwikkeling mogelijk te maken in een tijd van economische teruggang. We streven er naar de programmatische kwaliteit optimaal te houden met de door u vastgestelde financiële randvoorwaarden als taakstelling. De gemeente zal blijven vasthouden aan een stedenbouwkundig kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling ook al kost het extra tijd en inzet in deze economisch onzekere tijden. Daar waar het noodzakelijk is om meer tijd te nemen om potentiële huurders te overtuigen van de unieke kwaliteit van de locatie, wordt deze tijd genomen.

3. *Mogelijk subsidierisico.*
Voor zowel de EFRO als de REP is een subsidiebeschikking ontvangen van respectievelijk € 8,87 en € 35 miljoen. In beide gevallen bestaat de mogelijkheid dat niet de gehele subsidie kan worden benut, als later blijkt dat onvoldoende aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het tijdig kunnen opvoeren van een bepaald type kosten. Daarom wordt binnen de projectorganisatie specifiek aandacht besteed aan het subsidiemanagement en subsidieverantwoording om de kans op een korting van de subsidies te minimaliseren. Indien nodig wordt bestuurlijk overleg georganiseerd. Op dit moment is dat nog niet aan de orde.
Voor wat betreft de EFRO merken we dat de controle vanuit Europa op de subsidievoorwaarden steeds verder toeneemt en steeds stringentere vormen aanneemt. De afgelopen jaren is het project onder controle geweest van DG Regio van de Europese Unie en van nationale controle instanties, die het SNN controleren. De conclusie van deze tussentijdse controles is tot op heden steeds positief geweest.

Geconcludeerd kan worden dat er sinds 2012 een verschuiving in het risicoprofiel heeft plaatsgevonden. Enerzijds zijn de risico's voortvloeiend uit de bouw van de parkeergarage en de bouw van Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich, zoals genoemd, geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds is de situatie op de vastgoedmarkt zorgwekkend. Dit bemoeilijkt de verhuur van het nieuw te ontwikkelen vastgoed aan de nieuwe Oostwand en geeft dientengevolge kans op vertraging.

Voor calamiteiten en uitzonderlijke risico's is voor grondexploitaties het weerstandsvermogen ingesteld. Het berekende benodigde weerstandsvermogen voor dit project is evenals in 2012 becijferd op € 6,4 miljoen na aftrek van 10% concernafslag.

In voorgaande grondexploitaties Grote Markt Oostzijde/Forum is aangegeven dat in de betreffende grondexploitaties aan de lastenzijde geen onroerende zaakbelasting werd opgenomen. De onroerende zaakbelasting vormt zowel een baat als een last voor de gemeentelijke begroting en valt derhalve tegen elkaar weg. Omwille van effciency heeft het college formeel besloten geen onroerende zaakbelasting ten laste van de gemeentelijke grondexploitatie te brengen tot ingebruikneming van het onroerend goed in 2017. Het besluit heeft geen financiële gevolgen voor de gemeentelijke meerjarenbegroting.

Aanvullend uitvoeringskrediet Vindicat.
Op 20 juni 2012 heeft uw raad besloten een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor project Grote Markt Oostzijde/Forum. Het ging toen om de realisatie van een kelder onder de nieuwbouw van
Vindicat. Nu de nieuwbouw van Vindicat vordert, heeft Vindicat aangegeven meer aanvullende wensen te hebben. Het gaat om onder andere de inrichting van de kelder, uitbreiding van de luchtbehandelingsinstallatie en wijzigingen in de keuken. De kosten (€ 122.970,--) voor deze aanvullende werkzaamheden komen voor rekening van Vindicat. Omdat de gemeente ook opdrachtgever is voor het "extra" deel, is het formeel noodzakelijk dat uw raad een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar stelt.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2014		
Financiele begrotingswijziging	**Uitgaven**	**Inkomsten**	**Saldo**
2.2 Binnenstad en toerisme	123	123	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**123**	**123**	**0**

Krediet
Door u is in totaal € 184.655.612,-- aan krediet verstrekt. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de momenten waarop u dit krediet beschikbaar hebt gesteld. Dit krediet is nog exclusief het krediet dat we thans aanvragen voor de extra wensen van Vindicat.

Datum	Krediet
30-12-2002	€ 500.000,--
29-01-2003	€ 420.000,--
28-04-2004	€ 1.580.000,--
25-02-2006	€ 2.500.000,--
28-03-2007	€ 2.500.000,--
18-06-2008	€ 1.250.000,--
29-10-2008	€ 500.000,--
26-11-2008	€ 2.000.000,--
17-06-2009	€ 2.500.000,--
17-06-2009	€ 15.000.000,--
23-06-2010	€ 40.000.000,--
30-11-2011	€ 115.000.000,--
20-06-2012	€ 905.612,-- +
totaal:	€ 184.655.612,--

Realisering en evaluatie

Er wordt thans aangestuurd op de realisatie van het gehele project in 2017. De projectplanning kent de volgende mijlpalen:

- Oplevering Vindicat, februari 2014.
- Start sloop huidige Vindicat, 2e kwartaal 2014.
- Start bouw Nieuwe Markt zuidzijde, begin 2015.
- Start bouw nieuwe Oostwand, medio 2015.
- Inrichting Nieuwe Markt, 2016.
- Oplevering Forum, garage en fietsenstalling, 2016.
- Opening Forum, 2017.

Bovengenoemde mijlpalen zijn indicatief. De genoemde mijlpalen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Bouw- en grondexploitatie
Grote Markt oostzijde

gemeente Groningen
Dienst ROEZ
September 2013

VERTROUWELIJK

Inhoudsopgave

1 Inleiding ... 3
1.1 Inhoud en doel rapport ... 3
1.2 Opzet van rapport en leeswijzer ... 3
1.3 Bronnen ... 3
2 Omschrijving en afbakening van het project ... 4
2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen ... 4
2.2 Het plangebied en grondgebruik ... 4
2.3 Projectomschrijving ... 5
2.4 Financiële projectafbakening ... 6
2.5 Planning en fasering ... 7
3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek ... 9
3.1 Financiële afbakening ... 9
3.2 Toepassing 3 boxen model ... 9
3.3 Parameters ... 10
4 Kosten en opbrengsten ... 11
4.1 Kosten ... 11
4.1.1 Archeologie ... 11
4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling ... 11
4.1.3 Sloopkosten ... 12
4.1.4 Bouw- en woonrijp maken ... 12
4.1.5 Planontwikkelingskosten ... 13
4.1.6 Voorbereiding en toezicht ... 13
4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage ... 14
4.1.8 Rentekosten ... 15
4.1.9 Belastingen ... 15
4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed ... 15
4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand ... 15
4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz) ... 17
4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties ... 18
4.2.4 Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten ... 19
4.2.5 Opbrengstwaarde Forum ... 19
4.2.6 Opbrengstwaarde Parkeergarage ... 19
4.3 Subsidies en gemeentelijke bijdragen ... 20
4.3.1 REP ... 20
4.3.2 EFRO ... 21
4.3.3 Overige bijdragen ... 21
5 Resultaat (box 1 en 2) ... 22
5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie ... 22
5.2 Cashflow ... 23
5.3 Gewijzigde begrotingsopzet NMzz ... 23
5.4 Toelichting op verschillen ... 23
5.5 Opsomming wijzigingen in projectomvang ... 25
6 Risicobeheersing binnen het project (box 2) ... 27
7 Risicoreservering egalisatiereserve (box 3) ... 29
Bijlage 1. Bouw- en grondexploitatie
Bijlage 2. Plankaart
Bijlage 3. Risicoanalyse Grote Markt oostzijde versie 5

1 Inleiding

1.1 Inhoud en doel rapport

Dit rapport bevat de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie van project Grote Markt oostzijde. Deze bouw- en grondexploitatie is een financiële vertaling van het project. Met het vaststellen van deze bouw- en grondexploitatie stelt de raad de financiële kaders van het project vast.

1.2 Opzet van rapport en leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het project beschreven en vindt een afbakening van het project plaats. Vervolgens wordt ingegaan op de planning van het project. Hoofdstuk 3 gaat in op de begrotingssystematiek. Hoofdstuk 4 beschrijft de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de realisatie van het project. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het financieel resultaat van het project. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 6 de financiële risico's en de bijbehorende risicobeheersmaatregelen. Hoofdstuk 7 behandelt het voor dit project opgenomen bedrag in de egalisatiereserve. Hoofdstuk 8 tot slot geeft een samenvatting.

1.3 Bronnen

In de navolgende tekst wordt naar onderstaande bronnen verwezen:

1. Intentieovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels vastgoed B.V., 1 oktober 2007;
2. Samenwerkingsovereenkomst gemeente Groningen-VolkerWessels Vastgoed B.V., 3 november 2009;
3. Beeldkwaliteitsplan Grote Markt-Oostwand, VolkerWessels Vastgoed, Thomas Müller Ivan Reimann Architekten, juli 2008;
4. Bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde, september 2012;
5. Investeringsraming Forum c.a., Twijnstra Gudde, september 2013;
6. Kostenplan Vindicat, Twijnstra Gudde, september 2013;
7. Brief aan de gemeenteraad, 4 juni 2013 inzake aankoop Grote markt 30/33-Poelestraat 2.

De bovengenoemde documenten zijn gebruikt als uitgangspunt voor het opstellen van deze bouw- en grondexploitatie.

2 Omschrijving en afbakening van het project

2.1 Oorspronkelijke projectdoelstellingen

De Grote Markt is in veel opzichten een bijzonder plein. Voor Stadjers en bezoekers is de Grote Markt onbetwist het hart van de stad. Ze zijn er trots op en de betrokkenheid is groot. Tegelijkertijd is er ook het gevoel dat er mogelijkheden onbenut blijven. Nadat de plannen voor de noordwand van de Grote Markt op 21 januari 2001 via een referendum werden afgeschoten, kwam naar voren dat de gemeente de Grote Markt wil aanpakken op een manier waar de bevolking zich in kan vinden. Zo wordt er een Grote Markt Forum (denktank) in het leven geroepen om aan te geven in welke richting en binnen welke grenzen het gemeentebestuur de nieuwe plannen moet zoeken. Uitkomst daarvan is project Grote Markt oostzijde.

Het totale plan voor de oostzijde van de Grote Markt bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Herstel van de Grote Markt**
  De Grote Markt krijgt de vorm en omvang terug van voor de Tweede Wereldoorlog. De gevels van de Oostwand komen zo'n 17 meter naar voren. Daardoor wordt het centrale plein gezelliger en intiemer. Aan de oostkant van de markt ontstaat volop ruimte voor winkels en horeca. De nieuwe gebouwen krijgen een stijl die past bij de omgeving.
- **Parkeren onder de grond**
  De bestaande parkeergarage achter de Oostwand is gesloopt en onder de grond komt een nieuwe parkeergarage.
- **Nieuw plein achter de Oostwand**
  De Naberpassage wordt gesloopt. Daardoor ontstaat een nieuw plein: de Nieuwe Markt. Dit nieuwe sfeervolle stadsplein wordt verrijkt met terrassen (de achterkant van de Poelestraat) en omringd door bestaande historische bebouwing, zoals 't Feithhuis.
- **Groninger Forum**
  Aan het nieuwe plein komt het Groninger Forum. De bezoekers van dit gebouw zorgen zowel overdag als 's avonds voor een bruisende en gezellige Nieuwe Markt. Het Groninger Forum moet een plek worden waar mensen elkaar tegenkomen. Stichting Groninger Forum is thans druk doende een samenhangend programma met tentoonstellingen, lezingen, films, debatten etc.verder uit te werken.
- **Nieuwe straatjes**
  Tussen de Grote Markt en de Nieuwe Markt komt ongeveer ter hoogte van de huidige Naberpassage een nieuwe straat. De breedte van deze straat zal overeenkomen met die van de Waagstraat. Ook tussen het Groninger Forum en de achterzijde van de Poelestraat komt een nieuw straatje.

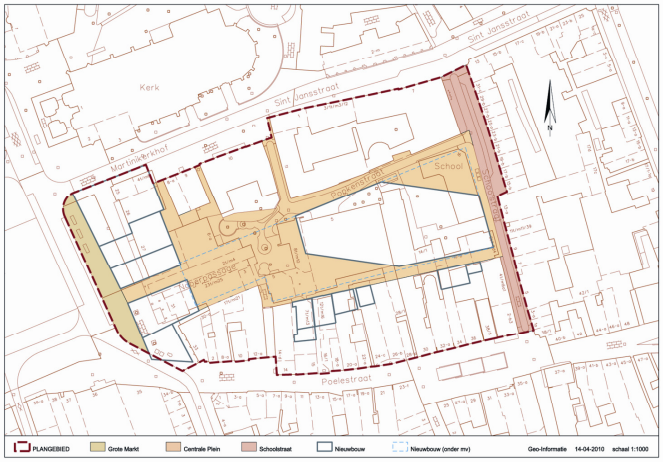
2.2 Het plangebied en grondgebruik

Het plangebied is weergegeven op onderstaande plankaart. Zie ook bijlage 2. Het plangebied is 18.425 m^2 groot.

Alle opstalontwikkelingen liggen binnen het plangebied. Het complete openbare gebied binnen de plangrens wordt vernieuwd. Op enkele plaatsen buiten de plangrens vinden noodzakelijk aanpassingen aan het openbaar gebied plaats.

Het nieuwe plein rondom het Forum is circa 4500 m^2 groot. Daarnaast wordt de Schoolstraat met circa 950 m^2 heringericht en wordt de strook direct voor de nieuwe Oostwand van circa

600 m^2 heringericht. Op de overige delen van het plan gebied (ca. 12.375 m^2) blijft bestaande bebouwing gehandhaafd of verrijst nieuwe bebouwing.



2.3 Projectomschrijving

Het Groninger Forum, parkeergarage en de Nieuwe Markt
Kern van het project vormt de bouw van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Het Groninger Forum is een gebouw van circa 17.000 vierkante meter b.v.o., met een maximale hoogte van 45 meter. Onder de grond komt een parkeergarage in 4 niveaus met minimaal 380 parkeerplaatsen. Op niveau -1 zal tevens een fietsenstalling komen voor minimaal 1200 fietsen. Dit gedeelte zal onder de Nieuwe Markt komen te liggen.

De Nieuwe Markt (het plein rond het Forum) is een hoogwaardige uitbreiding van de openbare ruimte van de stad. Het plein fungeert vooral als voorruimte voor het Groninger Forum.

Nieuwe Markt zuidzijde
Tussen het Forum en de achterkant van de Poelestraat wordt een nieuwe doorgaande route gecreëerd die aan de zuidzijde wordt begrensd door kleinschalige bebouwing. Daarmee kunnen de functies van de Poelestraat zich ook op dit gebied oriënteren en ontstaat een aantrekkelijk nieuw verblijfsgebied. De invulling van de nieuwe bebouwing bestaat uit slanke hoge gebouwen met een hoge begane grond met mogelijkheden voor horeca- en detailhandelsvoorzieningen op de begane grond en woningen daarboven. Het plan biedt de mogelijkheid voor een verscheidenheid aan stedelijke functies die zich maximaal oriënteren op de openbare ruimte.

De nieuwe Oostwand en nieuwbouw Vindicat
De nieuwe Oostwand van de Grote Markt komt op de vooroorlogse rooilijn, dat wil zeggen 17 meter naar voren. De bestaande bebouwing wordt verworven en gesloopt.

De nieuwe bebouwing biedt, naast huisvesting van Vindicat, ruimte voor een combinatie van functies. De hoogte is circa 22 à 23 meter en de bebouwing bestaat uit 5 tot 6 bouwlagen

(met vrijstelling). In de nieuwe wand zal een verbinding worden gemaakt tussen ~~de~~ Grote Markt en de Nieuwe Markt.

2.4 Financiële projectafbakening

Tot project behorende kosten
De bouw van het Forum, fietsenstalling en parkeergarage maakt onderdeel uit van project Grote Markt oostzijde. Deze gebouwen worden in opdracht van de gemeente Groningen gebouwd en komen in eigendom van de gemeente. De investeringskosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie.

Naast deze investeringskosten maken alle kosten en opbrengsten die voorvloeien uit de realisatie van het onder 2.1 t/m 2.3 beschreven project onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nauwkeuriger ingegaan op de financiële afbakening van het project.

De volgende kosten (deels buiten het plangebied) behoren bij het project:
- eventuele tijdelijke bouwplaatsvoorzieningen en tijdelijke verkeersvoorzieningen;
- planschade en nadeelcompensatie ondernemers;
- eventuele schades aan omliggende panden;
- verleggen van kabels en leidingen buiten het plangebied ten behoeve van de ontwikkeling;
- bijdrage van maximaal € 380.000,= aan de investeringskosten van het (tijdelijke) infocentrum;
- verplaatsen Kiosk;
- verplaatsing bushaltes;
- beperkte maar noodzakelijke aanpassing wegprofiel en/of aanhelingen Martinikerhof na definitief gereedkomen nieuwe Oostwand;
- rioleringen binnen het plangebied;
- Inrichtingskosten parkeergarage, waaronder betaalautomaten, inrichting beheerdersruimte en aanpassingen van het bestek op verzoek van parkeerbedrijf tijdens de bouw; in de begroting wordt rekening gehouden met een post van € 1.000.000,= voor deze (inrichtings)kosten van de parkeergarage (raming Deloitte 2010);

Deze kosten maken onderdeel uit van deze bouw- en grondexploitatie en van de risicoanalyse.

De volgende kosten behoren niet tot het project en vormen geen onderdeel van deze bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse:
- (tijdelijke) huisvestingskosten VVV;
- Inrichtingskosten, verhuiskosten en openingskosten Forum. Voor deze onderdelen wordt verwezen naar de exploitatiebegroting van het Forum;
- Exploitatiekosten Forum, fietsenstalling en parkeergarage;
- Eventuele schadeloosstellingen die gemeente niet zou hoeven te doen op basis van RO-wetgeving. Overweegt de gemeente toch bepaalde groepen of instellingen te compenseren, dan wordt dit apart besloten en betaald vanuit een ander budget;
- Eventuele herinrichting van Martinikerkhof, Sint Jansstraat en Poelestraat anders dan hierboven beschreven;
- Eventuele vervanging van hoofdriolen, zoals in de Martinikerkhof en de Sint Jansstraat, met een groter verzorgingsgebied dan dit project;
- Investeringen in openbaar gebied aan de zijde van de Grote Markt buiten het plangebied;
- Eventuele OZB over bouwkavels van Forum, parkeergarage, fietsenstalling, het nieuwe pand van Vindicat en de nieuwe Oostwand voorafgaand aan oplevering en ingebruikname van deze gebouwen.

- Compensatie van OZB aan Vindicat voor de periode na 2016

In de bouw- en grondexploitatie en risicoanalyse is eveneens geen rekening gehouden met de volgende mogelijke kosten:

- Eventuele financiële gevolgen of inkomstenderving, voortvloeiend uit de realisatie van Grote Markt oostzijde, verband houdend met activiteiten die normaliter plaatsvinden op de Grote markt zoals de markt en de kermis. Uitgangspunt is dat deze financiële gevolgen inzichtelijk worden gemaakt in het project "coördinatie binnenstad" en dat binnen dit project eventuele financiële voorzieningen worden getroffen;
- Eventuele financiële schade (meerkosten of minderopbrengsten) die voortvloeit uit het gelijktijdig uit te voeren projecten in de stad (o.a. bouwlogistiek).
- Eventueel exploitatietekort infocentrum als gevolg van besluitvorming bij andere projecten. Het financieel risico ligt bij het project Infocentrum;
- Eventuele (financiële) compensatie voor Vindicat die de met Vindicat gemaakte afspraken ten boven gaan;
- Eventuele meerkosten als gevolg van het uitbreiden van de WKO van het Forum naar een gebieds-WKO.
- Eventuele extra wensen en wijzigingen in de projectscope.

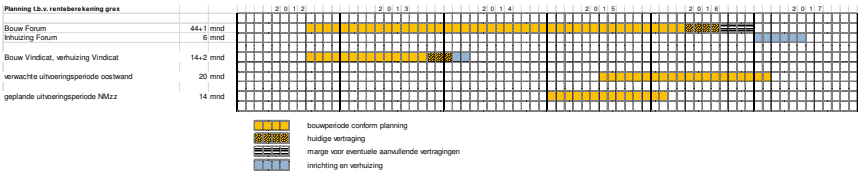
2.5 Planning en fasering

Samenvatting

De aannemer van het Forum heeft tot september 2013 een achterstand ten opzichte van de met de aannemer overeengekomen planning opgelopen van circa 4 maanden. Deze achterstand is onder meer veroorzaakt door technische problemen bij het verwijderen van funderingspalen, asbest in de gevel van de te slopen Naberpassage, extra onwerkbaar weer door de lange vorstperiode. De aannemer heeft toegezegd kansen te zien een deel van de achterstand weer in te lopen. Voor ons is het thans niet vast te stellen of de aannemer ook daadwerkelijk in staat zal zijn (een deel van de) de achterstand weer in te lopen. Voorzichtigheidshalve is de achterstand van 4 maanden rekenkundig doorgerekend in de voorliggende herziene grondexploitatie.

Globale planning

Voor de berekening van de te verwachten prijsstijgingen, de rentekosten en voor het beoordelen van de projectrisico's is de planning van groot belang. Voor het project is een gedetailleerde planning opgesteld, waarvan de hoofdlijnen hieronder worden samengevat:



Een tijdige oplevering en ingebruikname van het Forum en de parkeergarage zijn belangrijke mijlpalen die van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het project. Er wordt gestreefd naar een complete afronding van het project begin 2017.

Toelichting op de planning

Inmiddels is de Naberpassage gesloopt en is de nieuwbouw van Vindicat en de bouw van de parkeergarage onder het Forum gestart. De bouw van het Forum zal naar verwachting tot

medio 2016 duren. Daarna volgt een periode van 6 maanden voor de inrichting van het Forum.
In de aanbestedingsprocedure voor de bouw van het Groninger Forum c.a. is ruim aandacht besteed aan de complexe bouwlogistiek. Zo zijn de aanbiedingen van de aannemers mede beoordeeld op de planningen en plan van aanpak die gelijktijdig met de begroting zijn ingediend. De planning is onderdeel van het uitvoeringscontract geworden. Het risico op vertraging is beperkt doordat in het contract met de aannemer financiële prikkels voor tijdig opleveren zijn opgenomen. Aandachtspunt voor het verdere verloop van het project is de verdere integratie en coördinatie van de bouwplanningen van de verschillende deelprojecten met die van het Forum.
Met het bestuur van Vindicat is in 2012 op basis van het bestek een overeenkomst over de uitgangspunten en voorwaarden voor nieuwbouw en verhuizing van Vindicat getekend. Een eventuele vertraging in de nieuwbouw van Vindicat kan gevolgen hebben voor de planning van andere deelprojecten. Met VolkerWessels vastgoed zijn nog geen afspraken over de planning van de nieuwe oostwand gemaakt. De bouw van de Nieuwe Markt zuidzijde start naar verwachting begin 2015.
De parkeergarage zal direct na de oplevering van het Forum in gebruik worden genomen. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bouw van de panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde zijn afgerond en de inrichting van het plein is voltooid of nagenoeg is voltooid.

Gewijzigde uitgangspunten voor renteberekening (door vertraging)
Ten opzichte van de laatst vastgestelde bouw- en grondexploitatie worden de volgende wijzigingen in de planning en renteberekening aangehouden:

	Uitgangspunt 2012	**Uitgangspunt 2013**	**Verschil**
Bouwtijd Forum c.a.	44 tot 48 mnd	48 tot 52 mnd	+ 4 mnd
Bouwtijd en verhuizing Vindicat	16 mnd	19 mnd	+ 3 mnd
Inrichtingstijd Forum	6 mnd	6 mnd	0 mnd

De totale daadwerkelijke achterstand op de bouwplanning van het Forum c.a. is momenteel circa 4 maanden. Een deel van deze achterstand is veroorzaakt door:
- het moeten verwijderen van achtergebleven fundatiepalen ter plaatse van de diepwand voor de parkeergarage;
- onvoorziene asbest in de gevels van de Naberpassage;
- meer onwerkbaar weer dan statistisch voorzien.

Deze achterstand bedraagt circa 2 maanden en valt contractueel buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer. De verantwoordelijkheid voor de overige 2 maanden achterstand ligt bij de aannemer. De aannemer verwacht deze achterstand in het vervolg van het traject weer in te halen.

Naast achterstand op de bouwplanning bij het Forum is bij de bouw van Vindicat vertraging opgetreden[1]:
- tijdens het aanbrengen van de bouwkuip door obstakels in de ondergrond;
- vertraging in de voortgang t.o.v. de planning van de aannemer. Momenteel wordt er hard gewerkt om deze vertraging weer in te halen.

Door de vertraging veroorzaakt door obstakels in de ondergrond wordt de nieuwbouw later opgeleverd en zal Vindicat later verhuizen. Met gevolg dat overdracht van het bestaande gebouw later plaatsvindt dan gepland. Vooralsnog heeft dat geen invloed op de werkzaamheden bij het Forum.

[1] Een mogelijke vertraging door obstakels in de grond is voorafgaand aan start bouw geïdentificeerd als een risico voor de bouw van Vindicat en ook als zodanig gerapporteerd. Dit risico kon (technisch gezien) niet worden uitgesloten met het nemen van (technische) beheersmaatregelen.

3 Beschrijving van bouw- en grondexploitatiesystematiek

3.1 Financiële afbakening

Deze bouw- en grondexploitatie omvat alle gemeentelijke kosten en opbrengsten die verband houden met het realiseren van het in hoofdstuk 2 omschreven project.

De bouw- en grondexploitatie omvat zowel de bouw- en investeringskosten van de nieuwe gemeentelijke gebouwen Forum, parkeergarage en fietsenstalling als alle overige gemeentelijke kosten en opbrengsten zoals verwervingskosten, herbouwkosten Vindicat, schadeloosstellingen, sloopkosten, kosten bouw- en woonrijp maken, investeringskosten herontwikkeling Nieuwe Markt zuidzijde, (tijdelijke) exploitatiekosten en opbrengstwaarde (huur- en verkoopopbrengst) van gemeentelijk vastgoed binnen het plangebied, planontwikkelingskosten en grondopbrengsten van de nieuwe Oostwand.
Deze bouw- en grondexploitatie omvat eveneens een overzicht van de dekking van de kosten zoals subsidies, opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed en gemeentelijke bijdragen.

De daadwerkelijke exploitatie van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage na ingebruikname van deze gebouwen vallen buiten deze bouw- en grondexploitatie.

3.2 Toepassing 3 boxen model

De bouw- en grondexploitatie is opgebouwd conform het 3 boxenmodel. (Zie onderstaand kader)

3 boxen model:

Box 1: Boekwaarde en aangegane verplichtingen
Dit zijn de ontvangen opbrengsten en uitgegeven en toegezegde investeringen. Een schriftelijk vastgelegde afspraak voor een opbrengst of bijdrage maakt ook onderdeel uit van box 1. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen.

Box 2: Te realiseren opbrengsten en investeringen
Dit zijn nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames, waarbij de definitieve besluitvorming door middel van aanbesteding en opdracht verstrekking (ORF) nog moet plaats vinden. Omdat keuzes nog gemaakt moeten en kunnen worden is box 2 beïnvloedbaar. Keuzes worden gemaakt in de tijd, kwaliteit en uitvoering binnen de marge die door de raad is vastgelegd. Deze marge kan ook vertaald worden als het financiële kader van het plan. Het is aan de projectgroep binnen dit kader te blijven. Indien er een afwijking van dit kader wordt geconstateerd dient er een herziene exploitatie aan de raad voorgelegd te worden ter vaststelling van de wijziging.
Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep vindt dat deze past bij het gepresenteerde plan op dit moment. Afwijkingen in de toekomst zijn mogelijk maar niet vanzelfsprekend. De melding van de afwijking moet tijdig via de raad verlopen, waarbij deze procedure tevens dient als drempel voor de projectgroep.
Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor krediet wordt aangevraagd.

Budgetbewaking en risicobeheersing binnen het project zijn er op gericht om het totale project binnen het door de raad vastgestelde financiële kaders (box 2) te realiseren. Voor normaal te verwachten kosten voor nadere uitwerking, onvoorzien, meer- en minderwerk etc. zijn gebruikelijke reserveringen opgenomen.

Box 3: Kansen en risico's
In box 3 zijn de uitzonderlijke risico's en calamiteiten beschreven die niet met een adequate budgetbewaking en risicobeheersing kunnen worden opgevangen. Aangegeven is wat het restant risicoprofiel is dat wordt meegenomen in de egalisatiereserve.

In hoofdstuk 4 worden de kosten en opbrengsten van box 1 en 2 beschreven. Hoofdstuk 6 en bijlage 3 gaan in op de risicobeheersing binnen het project. In het kader van deze risicobeheersing is een risicoanalyse opgesteld en zijn beheersmaatregelen vastgesteld. Doel van deze risicobeheersing is om het project binnen de financiële kaders (box 2) te realiseren. Hoofdstuk 7 gaat in op de box 3 risico's en de egalisatiereserve.

3.3 Parameters

In de bouw- en grondexploitatie worden de volgende parameters gehanteerd;

Prijspeildatum	1-1-2013
Start exploitatie	2013
Resterende looptijd	5 jaar
Eindjaar exploitatie	2017
Oorspronkelijke start exploitatie	2010
Oorspronkelijke looptijd	8 jaar
Calculatierente per jaar:	3,70 % (inclusief risico opslag; zie toelichting)
Kostenstijging per jaar	3,0%
Opbrengstenstijging per jaar	0,0%

Toelichting
Voor de opbrengstenstijging is in afwijking van het parameterbeleid 0% aangehouden. Gezien de crisis op de vastgoedmarkt wordt een stijging van het opbrengstenniveau de komende jaren thans niet verwacht.

Voor de calculatierente zijn in afwijking van het parameterbeleid twee risico-opslagen gerekend boven op de interne rekenrente (ROP), die thans 3,35% is.

Enerzijds is rekening gehouden met een risico-opslag van 0,15% ter afdekking van het risico van een stijgende ROP. Kenmerkend voor het project is een snel oplopende boekwaarde van begin van dit jaar van globaal € 0 naar € 100 miljoen in 2016. De renteberekening is dientengevolge zeer gevoelig voor rentestijgingen met name in het jaar 2015 en 2016. Het is de verwachting dat de ROP in 2014 naar 3,0% zal dalen. Het is echter thans niet zeker of de ROP in de jaren 2015 en 2016 niet boven de 3,35% zal stijgen. Omdat 3,0% historisch laag is, is de kans aanwezig dat de rente de komende jaren zal stijgen en is er aanleiding om voorzichtigheidshalve met een risico-opslag te rekenen. Daarom is rekening gehouden met een opslag van 0,5% op de verwachte ROP van 2014 ofwel een toeslag van 0,15% op de ROP van 2013. De 0,15% geeft een buffer in de rentekosten van circa € 350.000,=.

Anderzijds is rekening gehouden met een opslag van 0,2% voor extra rentekosten die er zullen zijn bij eventuele vertragingen. Dit is samen met de buffer van 4 maanden in de planning een beheersmaatregel om de financiële gevolgen van vertragingen t.o.v. de streefplanning op te kunnen vangen. De € 0,2% extra rente geeft een extra buffer van ongeveer € 450.000,= en staat gelijk aan de renteschade van circa 2 maanden vertraging. Tezamen met de buffer van 4 maanden wordt er rekenkundig rekening gehouden met een vertraging van circa 6 maanden ten opzichte van de streefplanning. Deze buffers zijn noodzakelijk omdat het zeer onwaarschijnlijk is dat het project zonder vertraging ten opzichte van de streefplanning kan worden afgesloten. De vraag of de totale buffers voldoende zullen zijn is niet met zekerheid te beantwoorden.

4 Kosten en opbrengsten

4.1 Kosten

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de geraamde kosten per hoofdkostensoort.

4.1.1 Archeologie

Voor het verrichten van archeologisch onderzoek is een totaal bedrag beschikbaar van € 2,6 mln. Omdat de uitvoerende aannemer failliet is gegaan, is een deel van de werkzaamheden opnieuw aanbesteed.

4.1.2 Verwervingskosten, schadeloosstellingen, herontwikkeling

Verwervingen:
Om de bouw van het Groninger Forum, de parkeergarage en de Nieuwe Markt mogelijk te maken zijn een groot aantal gebouwen verworven en waar nodig gesloopt. De volgende gebouwen zijn verworven:

- Schoolstraat 16 (school)
- Schoolstraat 6/8
- Achterzijde Poelestraat 34/Schoolstraat 12
- Achterzijde Poelestraat 32/Schoolstraat 14
- Achterzijde Poelestraat 30 (Images)
- Poelestraat 28/24/26
- Poelestraat 16/18 / Naberpassage 8 t/m 15
- Popkenstraat (parkeergarage)
- Grote markt 29/31 Naberpassage 2 t/m 4 + 23 t/m 25
- Grote markt 25 Martini Kerkhof 4, 5, 6
- Grote markt 26 (voormalige Friesland Bank)
- Grote Markt 27 (Vindicat)
- Deel grond van Grote Markt 33/30a

Schadeloosstellingen huurders:
Naast de directe verwervingskosten voor bovengenoemde gebouwen wordt in de grondexploitatie rekening gehouden met schadeloosstellingen aan huurders.

Herbouw/aanbouw op kosten van gemeente:
In het kader van een drietal verwervingen zijn met de eigenaren afspraken gemaakt voor herbouw van functies of aanheling van bestaande functies na sloop voor rekening van het project Grote Markt oostzijde.

1. Vindicat krijgt “nieuw voor oud”;
2. De achterzijde van Poelestraat 30 is aangeheeld na het slopen van de zalen;
3. Poelestraat 34, aanheling gevel na sloop achterliggend deel;

Vindicat:
Met Vindicat is een ontwikkeltraject afgesproken. Er wordt voor rekening van de bouw- en grondexploitatie een nieuw sociëteitsgebouw gerealiseerd. Zodra dit gebouw gereed is levert Vindicat haar huidig gebouw aan de gemeente. In 2012 is overeenstemming bereikt over het ontwerp, inclusief de meerwerkopties die voor rekening van Vindicat zijn. De uitvoering is gestart in september 2012. In deze bouw- en grondexploitatie is uitgegaan van het

aanbestedingsresultaat uit 2012 en is rekening gehouden met o.a. alle voorbereidingskosten, begeleidingskosten van Vindicat zelf en niet verrekenbare BTW.

Met Vindicat is afgesproken op welke wijze zij gecompenseerd wordt voor de verhoging van de OZB die het nieuwe gebouw geeft ten opzichte van het oude. In de bouw- en grondexploitatie wordt rekening gehouden € 145.000 compensatie. Dit is 50% van het geraamde compensatiebedrag. De overige 50% komt voor rekening van de DIA (bron: collegebesluit bouw- en grondexploitatie 2012).

Schadeloosstellingen:
Daarnaast zijn er in de grondexploitatie op basis van voorlopige inschattingen kosten opgenomen voor een vijftal vormen van schadeloosstellingen aan derden:

1. Er is een post van circa € 300.000,= opgenomen voor aanpassingen aan de gevel van woningen in de Schoolstraat voor geluidssanering. Dit deelproject is afgerond;
2. Er is een post van € 500.000,= opgenomen voor nadeelcompensatie. Deze post betreft een inschatting gebaseerd op ervaringen elders;
3. Voor tijdelijke al dan niet constructieve voorzieningen en herstelwerkzaamheden aan panden van derden rondom de bouwlocaties is indicatief een bedrag geraamd en in de begroting opgenomen van € 750.000,=.;
4. Een post van € 500.000,= voor schadeclaims i.v.m. geluidoverlast of lichthinder of maatregelen tegen geluidsoverlast of lichthinder;
5. Door een gespecialiseerd adviesbureau (SAOZ) is aangegeven dat het financieel risico als gevolg van planschade klein is. Voor planschade is overeenkomstig een klein bedrag opgenomen.

Investeringskosten NMzz:
De investeringskosten zijn gebaseerd op het concept programma van eisen voor de herontwikkeling van de Nieuwe Markt zuidzijde en een daarop gebaseerde raming van een externe bouwkostendeskundige. Rekening is gehouden met kosten voor architecten en adviseurs, bijkomende kosten, beperkte archeologie, schadeloosstellingen huurders, niet verrekenbare BTW. De voetgangerstunnel naar de fietsenstalling alsmede het opknappen van het monument Poelestraat 28 maakt onderdeel uit van dit deelproject.
Zodra er besluitvorming over een definitief p.v.e. plaatsvindt wordt de investeringsbegroting alsmede de opbrengstverwachting waar nodig binnen de totaalkaders van de bouw- en grondexploitatie bijgesteld.

Totale verwervingskosten:
De investeringskosten voor Vindicat en NMzz zijn respectievelijk geraamd op € 12,7 miljoen en € 5,5 miljoen. Het totale bedrag voor verwervingen en schadeloosstellingen inclusief deze bouwprojecten is geraamd op € 53,7.

4.1.3 Sloopkosten

In de bouw- en grondexploitatie is een bedrag opgenomen van circa € 2,4 miljoen voor sloopwerkzaamheden. Een belangrijk deel van de sloopwerkzaamheden is reeds uitgevoerd. De sloop van Vindicat (2014) wordt om bouwlogistieke redenen uitgevoerd door de aannemer die ook het Forum realiseert.

4.1.4 Bouw- en woonrijp maken

Het bouwrijp maken betrof voor een groot deel het verwijderen of verplaatsen van de ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), het verplaatsen van bomen en het verwijderen van fietsenstallingen, vuilcontainers, urilift en lichtmasten, grondwerk en

riolering. Daarnaast is de Kiosk verplaatst en zijn bushaltes verplaatst. Verder zijn er verschillende (tijdelijke) voorzieningen nodig voor het bouwverkeer. De totale kosten zijn geraamd op circa € 3,0 miljoen.

Het woonrijp maken bestaat uit het aanleggen van een nieuw plein, de bestrating aan de Grote Marktzijde van de Oostwand en de inrichting van de Schoolstraat. Zie afkadering project hoofdstuk 2. Er is nog geen inrichtingsplan voor het plein opgesteld. De totale kosten zijn geraamd op basis van kengetallen op € 2,4 miljoen.

4.1.5 Planontwikkelingskosten

Afbakening:
De voorbereiding en begeleidingskosten van de opstalontwikkelingen (Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat, aanheling Poelestraat 30, herontwikkeling Nieuwe markt zuidzijde, aanpassingen woningen Schoolstraat) zijn elders in de begroting opgenomen. Uitgangspunt is daarnaast dat OCSW en stichting het Forum hun eigen planontwikkelingskosten dragen. De overige planontwikkelingskosten (die niet direct gerelateerd zijn aan de opstalontwikkeling) zijn apart opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie en worden hieronder beschreven.

Nog te maken planontwikkelingskosten:
Het accent in de planontwikkelingskosten is sinds 2011 verschoven van ontwerp en beleid naar algemene aansturing en projectcontrole. De belangrijkste aandachtspunten voor de jaren na 2010 zijn projectorganisatie, uitvoeringsorganisatie, afstemming met belanghebbenden, schadeloosstellingen, kwaliteitsbewaking, voortgangsbewaking en financiële bewaking. Speciale aandacht is er voor de communicatie. Uitzondering vormt de recente aandacht voor de programmering en randvoorwaarden voor de ontwikkelprojecten. Als gevolg van negatieve tendensen op de vastgoedmarkt vraagt dit nieuwe en extra aandacht.

Onderdeel van de planontwikkelingskosten zijn de kosten voor het infocentrum. Een belangrijk deel van de communicatie wordt verzorgd door het infocentrum. Aansturing en beheersing van deze kosten vallen buiten het project Grote Markt oostzijde maar worden wel vanuit dit project betaald. De totale bijdragen vanuit dit project verband houdend met het infocentrum bedragen € 680.000,=. De bijdragen in de investeringskosten van infocentrum bedragen in totaal € 375.000,=. Daarnaast is uitgegaan van 6 jaar lang € 50.000,= per jaar als bijdrage in de exploitatie van het infocentrum. Voor dit bedrag verzorgt het infocentrum de communicatie met middelen zoals rondleidingen, folders, films en internet. Er is geen rekening gehouden met aanvullende investering- of exploitatiekosten.

De planontwikkelingskosten zijn geraamd op basis van verwachte inzet.

De ervaring leert dat binnenstedelijke projecten met veel belanghebbenden en onderlinge afhankelijkheden veel te maken krijgen met onvoorziene omstandigheden en onvoorziene ontwikkelingen. Om deze reden is boven op bovengenoemde bedragen ca. € 0,7 miljoen onvoorzien over de planontwikkelingskosten opgenomen in de bouw- en grondexploitatie. Zie ook risicoanalyse.

4.1.6 Voorbereiding en toezicht

De voorbereiding en toezicht bestaat uit vier onderdelen:

- V&T bouwrijp maken;

- V&T sloopkosten;
- Monitoring en riskcontrol;
- V&T woonrijp maken

De werkzaamheden voor de eerste twee onderdelen zijn grotendeels afgerond. De werkzaamheden voor monitoring en riskcontrol zijn in volle gang. De werkzaamheden voor het woonrijp maken vinden plaats in de laatste jaren van het project. De totale kosten worden geraamd op € 2,3 miljoen.

4.1.7 Deelproject Forum, fietsenstalling en parkeergarage

Deelbudgetten opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie
De in deze bouw- en grondexploitatie opgenomen budgetten voor het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage zijn gebaseerd op de per september 2013 geactualiseerde investeringsraming Forum c.a. De geraamde kosten zijn op hun beurt gebaseerd op contracten met aannemer en adviseurs. De totale investeringssom van dit deelproject is € 98,7 miljoen prijspeil 2016. In de raming is een post reserve opgenomen voor onder andere meer en minderwerk.

Afbakening kosten deelproject
Voor de financiële beheersing is een helder onderscheid gemaakt tussen de kosten en risico's van de deelprojecten Forum, fietsenstalling en parkeergarage opstalontwikkeling en overige kosten in deze bouw- en grondexploitatie. Om te voorkomen dat kosten en risico's "tussen wal en schip" geraken is afgesproken dat de volgende kosten apart worden opgenomen in deze bouw- en grondexploitatie, ookal vloeien ze voort uit de opstalontwikkeling:

- Sloopkosten;
- Herstelkosten bestaande gebouwen voortvloeiend uit sloop;
- Archeologie;
- Aanvullen met schone grond na archeologische ontgravingen;
- Verleggen kabels en leidingen, kappen en verplaatsen bomen;
- Nieuwe pleininrichting;
- Verwervingskosten grond;
- Kosten constructieve voorzieningen panden derden Poelestraat;
- Planschade;
- Nadeelcompensatie;
- Schadeloosstellingen woningen Schoolstraat t.g.v. geluidssanering na ingebruikname parkeergarage;
- Nadelige gevolgen grondopbrengsten als gevolg van inrit fietsenstalling t.p.v. Poelestraat;
- Parkeerapparatuur in de parkeergarage;
- Kosten voor bouwkundige inmeting bestaande omgeving en second-opinions t.b.v. risicobeheersing; monitoring en riskcontrol.

En dat de volgende kosten en/of risico's dienen te worden betaald uit de bovengenoemde budgetten voor de opstalontwikkeling of beheerst binnen het deelproject van de opstalontwikkeling:

- Aansluitkosten;
- Bouwplaatsvoorzieningen; voorzieningen voor veiligheid tijdens de bouw; tijdelijke verkeersmaatregelen voor bouwverkeer (o.a. veiligheid); opslagvoorzieningen bouwmaterialen; behuizing voor directie, voorzieningen om overlast (o.a. lawaai) tegen te gaan; alle voorzieningen voor zover van toepassing op dit bouwproject;
- Schade door bouwverkeer buiten plangebied;
- (CAR)verzekering;

- Financiële gevolgen van constructieve problemen onder andere eventuele verzakkingen bestaande gebouwen;
- Gevolgen van vertragingen veroorzaakt binnen het project Forum c.a.;
- Investeringskosten ingang fietsenstalling t.p.v. de nieuwe Oostwand;
- Alle overige meerkosten voortvloeiend uit constructieve risico's, uitvoeringsrisico's en aanbestedingsrisico's en algemene risico's direct voortvloeiend uit de bouw van de opstal.
- Warmte-koudeopslag (WKO) m.u.v. eventuele meerkosten voor een upgrading naar een gebieds-WKO;
- Trafo voor het gebouw

Voor meer en minderwerken is een post reserve opgenomen in de begroting. Deze post bedroeg bij aanvang van de uitvoering is september 2012 circa € 5,6 miljoen en bedraagt per september 2013 circa € 5,4 miljoen.

4.1.8 Rentekosten

Op basis van de huidige planning en fasering worden de historische en toekomstige rentekosten geraamd op circa € 10,9 miljoen. Zie paragraaf 3.3.

4.1.9 Belastingen

Bij de ontwikkeling van Vindicat en bij de ontwikkeling van NMzz wordt ermee rekening gehouden dat de BTW partieel niet verrekenbaar is.
In de begroting is geen rekening gehouden met OZB tijdens de bouw voor de deelontwikkelingen Forum, parkeergarage, fietsenstalling, Vindicat en Nieuwe Markt zuidzijde.

4.2 Opbrengsten uit verkoop grond of vastgoed

4.2.1 Grondopbrengsten nieuwe Oostwand

Samenvatting
De crisis op de vastgoedmarkt is er de oorzaak van dat de gemeente de in de bouw- en grondexploitatie opgenomen grondwaarde voor de nieuwe oostwand nog niet contractueel heeft zekergesteld. Door de aanhoudende negatieve tendensen op de vastgoedmarkt blijft de haalbaarheid onzeker en komt de grondwaarde onder druk te staan.
Ontwikkelaar VolkerWessels vastgoed tracht tot een haalbare ontwikkeling te komen door in te spelen op de trend van schaalvergroting op de winkelmarkt.
De gemeente geeft haar actieve medewerking aan dit streven en tracht mede hierdoor de inkomsten uit grond op peil te houden.
De grote afhankelijkheid van de besluitvorming bij enkele grote winkelondernemingen en de toegenomen tijdsdruk vergroten momenteel het risicoprofiel van deze deelontwikkling.

Inleiding
Voor de nieuwe Oostwand is in 2008 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld (bron 3). De nieuwe Oostwand bestaat uit vijf bouwblokken. Het meest noordelijk bouwblok wordt het nieuwe onderkomen voor Vindicat. De overige vier bouwblokken worden ontwikkeld door een marktpartij. Voor deze bouwblokken ontvangt de gemeente een opbrengst voor de grond.[2]

[2] Conform gemeentelijk grondprijsbeleid zal de grond in erfpacht worden uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden zullen op maat voor het project worden opgesteld. De voor het project

De vier bouwblokken kennen een bebouwd oppervlak van maximaal 1260 m^2. De 7 bouwlagen (inclusief kelder) kennen een bruto vloeroppervlak tussen de 7500 m^2 en 8000 m^2 afhankelijk van de uitwerking van het ontwerp.

Voor de middelste drie bouwblokken van deze ontwikkeling is een intentieovereenkomst (bron 1) en een ontwikkelovereenkomst (bron 2) gesloten met VolkerWessels Vastgoed B.V. Er is in deze overeenkomsten nog geen grondprijs of erfpachtcanon afgesproken. In deze overeenkomst is afgesproken dat de grondwaarde residueel zal worden bepaald. Daarnaast zijn percentages afgesproken voor algemene kosten en winst en risico van VolkerWessels Vastgoed B.V.. Er zijn nog geen afspraken gemaakt over de functies die in deze ontwikkeling dienen te worden gerealiseerd. Hiervoor vormt tot op heden het vastgestelde bestemmingsplan het kader. Het bestemmingplan maakt een brede variatie aan functies mogelijk, variërend van winkels, horeca, leisure, kantoren tot wonen. Het bestemmingsplan laat geen parkeervoorzieningen onder de nieuwe Oostwand toe. Voor het meest zuidelijke bouwblok is nog geen overeenkomst gesloten met een ontwikkelende partij. De intentie bestond dat dit bouwblok eveneens deel zou gaan uitmaken van de ontwikkeling van VolkerWessels Vastgoed B.V.

Recente ontwikkelingen
De ontwikkelingen op de vastgoedmarkt zijn de afgelopen jaren sterk negatief. Het gevolg is onder andere dat de bouw van het oorspronkelijk door Volker Wessels BV aangehouden bouwprogramma dat uitging van meer kleinschalige programmaonderdelen niet meer haalbaar is. Daarnaast is het moelijker geworden financiering voor het project te vinden. Beleggers beoordelen vastgoedontwikkelingen als risicovoller en wensen dientengevolge een hoger aanvangsrendement.

Een uitgekiende conceptontwikkeling en uitgekiend bouwprogramma zijn thans van belang. Uit modelstudies is gebleken dat een integratie van het hoekpand Grote Markt 33 in het deelproject alsmede het hierboven genoemde meest zuidelijke pand de mogelijkheid geeft om een grotere commerciële functie van meer dan 2000 m^2 met autonome trekkracht naar het gebied te halen. In de huidige markt is een commerciële functie met autonome trekkracht randvoorwaardelijk geworden voor de financiële haalbaarheid. Kleinere functies en functies op de verdieping dragen gezien de huidige vastgoedmarkt onvoldoende bij aan de financiële haalbaarheid.

De gemeente heeft om deze ontwikkeling mogelijk te maken het pand Grote Markt 33 strategisch aangekocht. VolkerWessels vastgoed betrekt het pand nu in de planvorming. Uw raad is hierover per brief geïnformeerd (bron 7).

Uitgangspunten voor de bouw en grondexploitatie
Uitgangspunt van deze grondexploitatie is dat de inkomsten uit grond op peil kunnen blijven, omdat de gemeente medewerking kan gaan verlenen aan de door VolkerWessels vastgoed gewenst schaalvergroting. De gemeente zal daarbij maatwerk leveren bij het vaststellen van randvoorwaarden, erfpachtvoorwaarden en waar mogelijk een bijdrage leveren aan het financiering-vraagstuk. Ten overvloede wordt hier gemeld dat de gemeente daarbij vast zal houden aan levendig en divers beeld op straatniveau.

Conform bovengenoemde brief aan uw raad zal het aangekochte pand pas in de bouw- en grondexploitatie worden ingebracht als de financiële haalbaarheid is zekergesteld en er contractuele afspraken over de inbreng van grond met VolkerWessels vastgoed zijn. Er wordt tot aan dat moment vastgehouden aan de terugvaloptie zoals beschreven in de brief.

---

gerealiseerde grondwaarde vormt een kapitalisatie van de te ontvangen erfpachtcanon. Er zijn nog geen erfpachtvoorwaarden voor het project bepaald.

Indien VolkerWessels vastgoed niet tot een haalbare ontwikkeling komt, wordt het pand Grote Markt 33 niet gesloopt en in huidige staat geëxploiteerd en uiteindelijk weer verkocht.

Mogelijke oplossingen
De beschikbaarheid van Grote markt 33 voor de ontwikkeling verruimt het aantal ontwikkelmogelijkheden aanzienlijk. De gemeente ziet thans op hoofdlijnen de volgende drie mogelijkheden:

1) **Behoud van GM 33, realisatie van het oorspronkelijk plan met een functiemix van kleinschalige functies met handhaving van de GM 33 in huidige staat;**
2) **Sloop van GM 33, realisatie van een grote commerciële functie met autonome trekkracht op de onderste drie bouwlagen met daarboven een hotelfunctie;**
3) **Sloop van GM 33, realisatie van een groot warenhuis over alle verdieping;**

Voor mogelijkheid 3 is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Ook de haalbaarheid van mogelijkheid 2 kan vergroot worden met een bestemmingswijziging. De ontwikkelmogelijkheden worden thans verder onderzocht. Op dit moment wordt mogelijkheid 3 financieel gezien als het meest haalbaar gezien. Mogelijkheid 1 betreft de hierboven genoemde terugvaloptie.

Risicoprofiel
De vastgoedmarkt heeft zich het afgelopen jaar verder verslechterd. Met name treedt er thans een prijscorrectie op met betrekking tot de huur van kleinere winkelunits. Daarnaast blijft het voor ontwikkelaars moeilijk om financiers en beleggers te vinden. Het gevolg is dat de gemeente en ontwikkelaar in toenemende mate afhankelijk zijn van besluitvorming bij enkele retail-ondernemingen (grootschalige winkelformules) en potentiele beleggers.
De verdere verslechtering van de vastgoedmarkt leidt tot een verdere druk op de financiële haalbaarheid. Het is thans niet realistisch om er vanuit te gaan dat het hierboven beschreven variant 1 (oorspronkelijk model met kleinere winkels) op korte termijn financieel haalbaar te maken is. Door de hierboven beschreven verruiming van de programmatische mogelijkheden, de inbreng van Grote Markt 33 en een op maat gesneden erfpachtvoorwaarden zijn er mogelijkheden om de benodigde grondwaarde te realiseren. De afhankelijkheid van enkele retail-ondernemingen en de toegenomen tijdsdruk vergroten echter wel het risicoprofiel.

4.2.2 Opbrengsten Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz)

Samenvatting
De crisis op de vastgoedmarkt heeft een negatief effect op de raming van huur- en verkoopopbrengsten van de gemeentelijke bezittingen van deelproject Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz). Ook neemt door de toenemende onzekerheid het risico op verder tegenvallende opbrengsten toe. Indien dit risico zich voordoet zal de gemeente de financiële gevolgen beperken door het vastgoed ook na 2017 zelf tijdelijk door te exploiteren. Er kan dan geprofiteerd worden van een verwachte waardestijging van het gemeentelijk bezit na 2017 en van tijdelijk verhuurrendement.

Inleiding
Enkele door de gemeente verworven panden aan de Poelestraat die gedeeltelijk gehandhaafd blijven, worden aan de Nieuwe Markt zijde voorzien van een nieuwe tweede voorkant. Het betreft de panden Poelestraat 16, 18, 24, 26 en 28.
De gemeente neemt de herontwikkeling van haar panden zelf ter hand omdat ze op deze manier de regie behoud over de planning, bouwlogistiek, programmatische ontwikkeling en stedenbouwkundige kwaliteit. Ook kan er door zelf te ontwikkelen geprofiteerd worden van de verwachte waardestijging van bestaand en nieuw vastgoed na ingebruikname van het

Forum in 2017. Daarnaast heeft dit als voordeel dat de investeringskosten kunnen worden opgevoerd als subsidiabele kosten.

De panden zullen na realisatie van het project weer worden verkocht of nog tijdelijk worden doorverhuurd door de gemeente afhankelijk van de dan bestaande marktsituatie en financiële situatie. De gemeente wacht met de verkoop van de panden in ieder geval tot dat het Forum gerealiseerd is en de Nieuwe Markt als bruisend plein functioneert. Op deze wijze kan de gemeente profiteren van de verwachte waardestijging die de totale ontwikkeling rondom deze panden met zich mee brengt. Mogelijk gaat de gemeente de bestaande panden en nieuwe panden nog enkele jaren na realisatie door exploiteren. Uit indicatieve berekeningen blijkt dat dit laatste een financieel gunstiger resultaat oplevert.

Opdrachtgeverschap
De gemeente is zelf opdrachtgever van de realisatie van de verbouwingen van het gemeentelijk bezit aan de Nieuwe Markt zijde. Dit heeft als voordeel dat:
- De gemeente haar bestaand vastgoed niet op een ongunstig moment moet verkopen;
- De gemeente regie heeft op het bouwprogramma. Niet gewenste programma aan de NMZZ kan worden voorkomen;
- De gemeente regie heeft op de planning en bouwlogistiek;
- De ontwikkeling mee kan worden genomen in de subsidieafwikkeling.

Exploitatieraming
De totale verhuur- en verkoopopbrengsten worden thans geraamd op € 6,2 miljoen.
Uitgangspunt voor de berekening is:
- Model 1A, AAS architecten, mei 2012;
- Kostenraming BASALT juli 2012;
- Taxatie VOS-HOVING 2009 bestaande panden;
- Realisatie aanbouw voor risico gemeente;
- Verkoop na realisatie en indien voor haalbaarheid van belang pas na 10 tot 15 jaar exploitatie door gemeente;
- Sturen op kostenbeheersing en huuropbrengstenmaximalisatie.

Ook bij deze ontwikkeling speelt de crisis op de vastgoedmarkt een rol. De huur- en verkoopopbrengsten zijn lager dan voorheen geraamd. Met name het laatste jaar heeft er een daling van de huurprijzen in onder andere de Poelestraat plaatsgevonden zowel bij winkels als bij horecapanden. Daarnaast is bij nadere uitwerking gebleken dat het nieuw te bouwen volume zeer beperkt van omvang is en daardoor moeilijk efficiënt is in te delen. Ook de beperkte mogelijkheden voor terrasfuncties spelen een rol in de waardering van het vastgoed. Het inspelen op marktontwikkelingen en het moment van verkoop zal een belangrijke rol spelen in de financiële beheersing.

4.2.3 Opbrengstwaarde terrasfuncties

Binnen het project ontstaan naar verwachting met name op de Nieuwe Markt plekken met terrasfuncties. De mogelijkheden en voorwaarden voor de terrasfuncties zullen een belangrijke factor zijn in de grondwaardeonderhandelingen voor nieuwe horecafuncties. Inkomsten uit exploitatie van (een deel van) het terras is tevens opgenomen in de exploitatieberekening van het Forum.
Nog niet duidelijk is of en hoe de rechten van exploitatie van terrassen op gemeentegrond worden verpacht of dat gronden worden verkocht aan nieuwe eigenaren van omliggend vastgoed. Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat de gekapitaliseerde opbrengsten van terrasrechten als opbrengst in de exploitatie worden opgenomen.

4.2.4 Tijdelijke huuropbrengsten en exploitatielasten

Een aantal panden die in het bezit van de gemeente Groningen is, genereren naar verwachting de komende jaren tijdelijke huuropbrengsten en geven tijdelijke exploitatiekosten. Het betreft hier thans alleen nog de te herontwikkelen panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde. De overige panden zijn inmiddels gesloopt. Daarnaast wordt een deel van Poelestraat 30 aangehuurd en doorverhuurd.

4.2.5 Opbrengstwaarde Forum

OCSW wordt na oplevering de eigenaar van het Forum-gebouw. Het gebouw zal intern geleverd worden aan OCSW direct na oplevering. OCSW gaat het gebouw beheren en verhuren aan stichting het Forum. ROEZ ontvangt van OCSW een jaarlijkse vergoeding (hierna genoemd huurvergoeding) die in gekapitaliseerde vorm een opbrengst vormt voor de bouw- en grondexploitatie.

Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat OCSW vanaf het moment van oplevering gedurende de exploitatieperiode van het Forum jaarlijks een huurvergoeding[3] van € 900.000,= (prijspeil 01-01-2016) aan de dienst ROEZ overmaakt. Afgesproken is dat er een index op deze vergoeding van toepassing is. Omdat de oplevering later zal zijn dan 01-01-2016 zal de aanvangshuur geïndexeerd zijn.

De gekapitaliseerde waarde van de reeks huurvergoedingen is als opbrengstwaarde in de bouw- en grondexploitatie opgenomen. Deze gekapitaliseerde opbrengstwaarde is afgerond op € 21 miljoen.

kapitalisatieberekening in bouw- grondexploitatie (2013)		
basisafspraak huur prijspeil 1-1-2016		900000
index tot aan start exploitatie 1-1-2017		2,50%
aanvangshuur bij start exploitatie		922500
aantal jaren voor de kapitalisatieberekening		50
index		2,50%
kapitalisatierente		4,50%
risico		2,00%
rekenrente		3,90%
		€ 20.939.392
afgerond		*€ 21.000.000*

Uit risico-overwegingen is vooralsnog voorzichtigheidshalve met een risico-opslag van 2,0% op de rente gerekend. Deze risico-opslag zal voor aanvang van de exploitatie nader worden beoordeeld. In deze bouw- en grondexploitatie wordt thans uitgegaan van een opbrengstwaarde van € 21.000.000,=.

4.2.6 Opbrengstwaarde Parkeergarage

De parkeergarage blijft in eigendom bij de gemeente dienst ROEZ en zal worden geëxploiteerd door het gemeentelijk parkeerbedrijf. De opbrengstwaarde van de parkeergarage vormt een opbrengst voor de bouw- en grondexploitatie.

[3] De benaming huurvergoeding is feitelijk niet juist. Het gaat om een vergoeding voor de financiering.

Uitgangspunt is de “exploitatieprognose parkeergarage Forum” d.d. 12 mei 2010. Deze exploitatieprognose is als bijlage 3 opgenomen in de bouw- en grondexploitatie 2010 en als zodanig in 2010 vastgesteld als uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie. Dit houdt in dat met het parkeerbedrijf is afgesproken dat de garage bij oplevering voor de becijferde opbrengstwaarde door het parkeerbedrijf wordt overgenomen. Uitgangspunt van de opbrengstwaardeberekening is dat de garage 398 parkeerplaatsen telt.

Voorziening investering inrichting parkeergarage (parkeerapparatuur):
De inrichting van de parkeergarage (o.a. parkeerapparatuur en inrichting beheerdersruimte) vormt geen onderdeel van het programma van eisen van het deelproject parkeergarage (paragraaf 4.1.7). In de bouw- en grondexploitatie is rekening gehouden met een bedrag van € 1,0 miljoen voor de inrichting van de parkeergarage.

Afwijking aantal exploiteerbare parkeerplaatsen:
Afspraak is dat, indien er minder dan 398 parkeerplaatsen worden gerealiseerd of als er binnen het project bindende afspraken voor abonnementen worden gemaakt, waardoor de opbrengst uit kortparkeren verminderd, dat de opbrengstwaarde hierop wordt gecorrigeerd. Inmiddels is het duidelijk dat het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd wordt lager ligt dan de 398 uit de exploitatieprognose uit 2010. Huidig uitgangspunt is dat er minimaal 380 exploiteerbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd en overgedragen aan het parkeerbedrijf. Hiervoor is een correctie opgenomen in de opbrengstwaarde. Er zijn daarnaast nog geen afspraken gemaakt voor abonnementen met de ontwikkelaar van de nieuwe Oostwand of met gebruikers in het gebied. Wel is de verwachting dat dit de komende periode aan de orde zal komen, waardoor het aantal kortparkeerplaatsen gaat verminderen. Daarnaast vraagt het moment van openstelling nog om nadere uitwerking van de planning.

Voorziening oplopend aanvangsverlies bij vertragingen maaiveldinrichting
Indien er zich vertragingen in realisatie maaiveld voordoen rond de ingebruikname van de garage leidt dit tot extra aanvangsverliezen in de parkeerexploitatie. Indicatief is hiervoor een post geraamd.

4.3 Subsidies en gemeentelijke bijdragen

4.3.1 REP

De gemeente heeft een beschikking van € 35.000.000,= REP-subsidie ten behoeve van project Grote Markt oostzijde. Het betalingsritme van de REP-subsidie is gebaseerd op de hiervoor geldende richtlijnen.

Uitgangspunt voor de grondexploitatie vormt het volgende betalingsritme:
- 20% REP (7,0 miljoen) 2011
- 30% REP (10,5 miljoen) eind 2013
- 30% REP (10,5 miljoen) 2015
- 20% REP (7 miljoen) bij afronding project in 2017

Daarnaast is er rekening mee gehouden dat vanaf 2011 tot de financiële afrekening van de REP € 10,1 miljoen cofinanciering van de REP administratief naar de bouw- en grondexploitatie wordt overgeboekt zodat de bouw- en grondexploitatie hiervan het rentevoordeel geniet. Er wordt in de bouw- en grondexploitatie rekening mee gehouden, dat de gemeente aan het einde van deze periode de provincie een rentevergoeding betaalt ter hoogte van de IBOI-index. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is dat de gemiddelde IBOI-index over deze periode 1,8% zal zijn.

Daarnaast heeft de provincie in het kader van de vertraging die in 2011 is ontstaan een bedrag van € 293.333,= rentevergoeding overgemaakt aan de gemeente.

4.3.2 EFRO

Er wordt uitgegaan van € 8,87 miljoen EFRO subsidie. € 5,3 miljoen is reeds ontvangen in 2010 en 2011. Uitgangspunt voor de bouw- en grondexploitatie is dat in de jaren 2013 t/m begin 2014 de resterende bedragen worden ontvangen.

4.3.3 Overige bijdragen

In deze bouw- en grondexploitatie zijn de volgende bijdragen reeds opgenomen in de boekwaarde:

- Concernbijdrage € 31,25 miljoen;
- Bijdrage concern fietsenstalling € 3,35;
- ISV fietsenkelder € 1,7 miljoen;
- Bijdrage concern archeologie ISV € 2,6 miljoen;
- Incidenteel beleid/rentevrijval € 7,3 miljoen;
- Nieuw beleid 2004 € 2,0 miljoen;
- Aflossing oude schuld images € 0,3 miljoen;

Daarnaast wordt uitgegaan van de volgende bijdragen:

- Rente op concernbijdrage uit periode t/m 2011 van € 0,4 miljoen.

5 Resultaat (box 1 en 2)

5.1 Resultaat bouw- en grondexploitatie

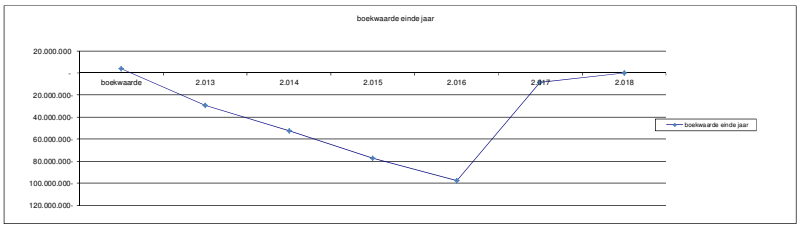
De bouw- en grondexploitatie (box 1 en 2) kent een budgetneutraal resultaat van € 0,= op eindwaarde per 31-12-2017. Zie voor een samenvatting onderstaande tabel. Zie voor een verdere onderbouwing bijlage 1.

code	Omschrijving	boekwaarde per 31-mrt-13 (A)		begroting vervolg 2013 (B)	begroting na 2013 t/m 2018 (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A.	**KOSTEN:**					
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.476.000		254.700	62.700	2.793.400
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	33.962.000		12.842.300	7.141.200	53.945.500
C1	Sloopwerken	952.000		737.600	662.200	2.351.800
E1	Bouwrijp maken	1.520.000		796.700	670.800	2.987.500
F1	Woonrijp maken	0		0	2.374.900	2.374.900
G1	Groenvoorzieningen	0		0	0	0
I1	Kunstwerken	0		0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	11.728.000		-51.300	3.548.700	15.225.400
K1	Voorbereiding en toezicht	950.000		359.400	472.300	1.781.700
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-911.000		205.300	714.800	9.100
O1	Boekwaarde BTW	0		100.100	0	100.100
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	17.353.000		16.992.500	64.363.800	98.709.300
	rente	1.369.000		452.200	9.122.000	10.943.000
Totaal A		69.399.000		32.689.500	89.133.400	191.221.900
B.	**BIJDRAGEN**					
1	Rijksbijdragen REP	17.393.000		250.000	17.650.000	35.293.000
2	Europese subsidie EFRO	5.324.000		0	3.549.200	8.873.200
3	Opbrengstwaarde Forum	0		0	21.427.800	21.427.800
4	Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder	5.050.000		0	0	5.050.000
5	ISV Archeologie	2.600.000		0	0	2.600.000
6						
7	Bijdrage concern	31.250.000		0	0	31.250.000
Totaal B		61.617.000		250.000	42.627.000	104.494.000
C.	**OPBRENGSTEN**					
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	0		0	11.000.000	11.000.000
2	Overige opbrengsten	463.220		454.800	110.600	1.028.620
3	Afroming BD inzake BCF	11.412.000		-1.392.000	0	10.020.000
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	0		0	64.680.000	64.680.000
Totaal C		11.875.220		-937.200	75.790.600	86.728.620
Saldo A - B - C		-4.093.220		33.376.700	-29.284.200	0

5.2 Cashflow

Onderstaande grafiek geeft een indicatie van de verwachte stand van de boekwaarde aan het eind van het jaar gedurende de uitvoering van het project. De grafiek laat zien dat de boekwaarde vanaf heden gedurende de bouw van het Forum in de periode tot aan 2016 geleidelijk verder oploopt om pas aan het eind van het project weer naar € 0,= terug te keren. De boekwaarde zal oplopen tot ca. € 100 miljoen. Dit met name als gevolg van uitgaven aan de bouw van het Forum en de parkeergarage. Pas bij oplevering in 2016 worden de opbrengstwaarden van Forum en parkeergarage als inkomsten in de grondexploitatie geboekt. Uiteindelijk resteert er een boekwaarde (eindwaarde) van € 0,=

In de grafiek is rekening gehouden met het verloop van alle andere inkomsten en uitgaven waaronder subsidies en grondopbrengsten.



De grafiek maakt duidelijk dat in dit project gemiddeld genomen de kosten voor de baten uitgaan. Het gevolg hiervan is dat de rentekosten met name in de periode 2014, 2015 en 2016 sterk zullen oplopen. [4]

5.3 Gewijzigde begrotingsopzet NMzz

Zowel de totale gebudgetteerde kosten als de totale gebudgetteerde opbrengsten zijn hoger begroot dan in 2012. Dit wordt met name veroorzaakt door de wijze waarop deelproject Nieuwe Markt zuidzijde (NMzz) in de begroting is opgenomen. Het financieel resultaat van het deelproject Nieuwe Markt zuidzijde is in deze begroting niet meer zoals in 2012 als netto bedrag opgenomen. In deze begroting zijn zowel de totale kosten als de totale opbrengsten opgenomen. Voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie maakt deze gewijzigde opzet geen verschil.

5.4 Toelichting op verschillen

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. Paragraaf 5.4. gaat in op de opgetreden verschillen in zowel de reeds gemaakte als de begrote kosten en opbrengsten. Deze verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden, wijzigingen op de vastgoedmarkt en voortschrijdend inzicht.

---

[4] Renterisico bij eventuele vertraging
Bij eventuele vertraging lopen de rentekosten op. Naarmate de boekwaarde hoger is, is het effect van vertraging op de rentekosten groter. Dit is een belangrijke, maar niet de enige reden dat vertraging een negatieve invloed op de financiële haalbaarheid heeft. Ook prijsstijging, schadeclaims en extra planontwikkelingskosten kunnen het gevolg zijn van vertraging.

In deze paragraaf worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2012					
	nadelig			voordelig		resultaat
1	Achterstand op bouwplanning van 4 mnd bij Forum c.a. voornamelijk rente	-€ 1,1	7	Lagere ROP (rentevoordeel)	€ 1,7	
2	NMzz opbrengstwaarde als gevolg van verdere verslechtering vastgoedmarkt	-€ 0,7	8	Minderkosten bij verbouw Poelestraat 30 en gevelsanering Schoolstraat	€ 0,6	
3	Meerkosten sloop door asbest	-€ 0,2	9	Actualisatie begroting Forum.ca.	€ 0,4	
4	Actualisatie raming woonrijp maken op basis van technisch p.v.e.	-€ 0,2				
5	Planontwikkeling en V&T	-€ 0,5				
6	Meerkosten Vindicat voor extra wensen Vindicat	-€ 0,1	10	Bijdrage Vindicat voor extra wensen	€ 0,1	
	totaal	**-€ 2,8**		**totaal**	**€ 2,8**	**€ 0,0**

De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2012. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 2,8 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 2,8 miljoen. Hieronder worden de verschillende posten besproken.

Ad 1 Vertraging bij realisatie Forum
Bij de bouw van het Forum is ten opzichte van de met de aannemer overeengekomen bouwplanning een achterstand opgetreden van circa 4 maanden. Deze achterstand is onder meer veroorzaakt door technische problemen bij het verwijderen van funderingspalen, asbest in de gevel van de te slopen Naberpassage, extra onwerkbaar weer door de lange vorstperiode. De aannemer heeft aangegeven de achterstand weer te willen inlopen en binnen het project wordt hier ook op aangestuurd. Het is thans niet vast te stellen of de aannemer in staat zal zijn (een deel van de) achterstand weer in te lopen. Het contract met de aannemer biedt mogelijkheden de aannemer op zijn verplichting tot tijdige realisatie aan te spreken. Voorzichtigheidshalve is de achterstand van 4 maanden rekenkundig doorgerekend in de voorliggende herziene grondexploitatie. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de bouw- en grondexploitatie van circa € 1,1 miljoen. Als gevolg van deze aanpassing nemen o.a. de rentekosten en de prijsstijgingen toe. Indirect gevolg is de onder punt 5 genoemde toename van planontwikkelingskosten.

Ad 2 NMzz lager opbrengstwaarde
De vastgoed markt is het laatste jaar verder verslechterd. Na enkele jaren van stagnatie in de winkelmarkt is er thans sprake van een duidelijke prijscorrectie bij de huurprijzen. De huurprijzen van in 2013 herverhuurde winkels en horecapanden vooral op B en C locaties zijn het afgelopen jaar drastisch gedaald. De opbrengstwaardeberekeningen van het bestaande vastgoed van de NMzz die waren gebaseerd op taxaties uit 2009 zijn op basis van de huidige prijsdaling naar huidig inzicht gecorrigeerd. De huurprijzen voor het nieuw te ontwikkelen vastgoed zijn dienovereenkomstig eveneens lager geraamd.

Ad 3 Meerkosten sloop
Bij de sloop van de Naberpassage is meer asbest aangetroffen dan voorzien. Dit heeft tot meerwerk geleid. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat ook het bestaande te slopen Vindicat meer asbest bevat dan eerder voorzien. Het geraamde meerwerk voor het asbest bedraagt circa € 0,2 miljoen.

Ad 4 Bijstelling raming woonrijp maken

De kosten voor het woonrijp maken zijn op basis van het technische programma van eisen opnieuw geraamd. De geraamde kosten komen € 0,2 miljoen hoger uit dan eerder op basis van globalere uitgangspunten geraamd.

Ad 5 Hogere planontwikkelingskosten en voorbereiding en toezicht
De planontwikkelingskosten zijn € 0,5 miljoen hoger geraamd. Deze toename is voor het grootste deel een indirect gevolg van de doorberekende vertraging zoals onder punt 1 omschreven. Daarnaast is er intensief inzet geweest in de periode kort voor de start bouw van Vindicat en Forum in 2012. Deze kosten waren hoger dan geraamd.

Ad 6 meerkosten Vindicat op verzoek van Vindicat
Op verzoek van Vindicat en tegen kostendekkende betaling van Vindicat worden enkele extra werkzaamheden bij Vindicat uitgevoerd. Voor de gemeente en de bouw- en grondexploitatie verlopen deze meerwerken budgetneutraal. In de tabel staan onder punt 6 de meerkosten vermeld. Onder punt 10 staat de bijdrage van Vindicat vermeld.

Ad 7 Lagere rekenrente
De interne gemeentelijke rekenrente (ROP) is verlaagd van 3,85% naar 3,35%. Daarnaast is de toeslag op de interne rekenrente om rente schommelingen op te kunnen vangen verlaagd van 0,4% naar 0,2%. Dit geeft een rentevoordeel van circa € 1,7 miljoen.

Ad 8 Minderkosten verwerving en schadeloosstellingen
Zowel de verbouwing van Poelestraat 30 als de gevelsanering in de Schoolstraat zijn binnen de geraamde kosten gerealiseerd. Het totale voordeel voor de bouw en grondexploitatie bedraagt € 0,6 miljoen.

Ad 9 actualisatie raming Forum c.a.
Nu het deelproject in de uitvoering is, is de raming van het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling geactualiseerd en aangescherpt op basis van recente inzichten en prijsontwikkelingen. De voorbereidingskosten en bijkomede kosten zijn op basis van de hiervoor afgesloten contracten geactualiseerd. Daarnaast zijn enkele correcties verwerkt met betrekking tot door de aannemer al uitgevoerde meerwerken als gevolg van obstakels in de grond. Per saldo levert de actualisatie een voordeel op van € 0,4 miljoen.

Ad 10
Zie punt ad 6.

5.5 Opsomming wijzigingen in projectomvang

In het kader van de financiële beheersing wordt vastgehouden aan de projectomvang zoals deze bij vaststelling van de 1e bouw- en grondexploitatie in 2010 door de raad is vastgesteld. Afwijkingen in de projectomvang, randvoorwaarden en doelstellingen worden hieronder opgesomd:

Omschrijving	Bedrag	Jaar van besluit-vorming	Extra dekking
Extra investering in kelder Vindicat; (omschrijving: bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)	€ 905.612,=	2012	Bijdrage Vindicat
Extra investering voor deel van de inrichting voor het Forum van ca. € 0,4 miljoen; (omschrijving bouw en grondexploitatie 2012, paragraaf 5.4.)	€ 427.797,=	2012	Bijdrage uit exploitatie van het Forum
Extra bijdrage voor investeringskosten infocentrum inclusief lift: zie paragraaf 5.4. bouw- en grondexploitatie 2012.	€ 280.000,=	2012	Geen

Meerwerken in opdracht van Vindicat	€ 122.970,=	2013	Bijdrage Vindicat

6 Risicobeheersing binnen het project (box 2)

Risicobeheersing
De bij de grondexploitatie behorende risicoanalyse is geactualiseerd. Het risicoprofiel van de bouw- en grondexploitatie wijkt af van vergelijkbare projecten van gelijke omvang. Vanwege de onderstaande factoren blijft het totaalrisico in vergelijking met andere projecten van dezelfde omvang onverminderd groot:

- complexe binnenstedelijke locatie;
- grote gevoeligheid voor vertragingsschade;
- grote en complexe verwevenheid tussen deelprojecten;
- de technisch complexe uitvoering met name van de parkeerkelder;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;

Om deze reden wordt er binnen het project een meer dan gemiddelde aandacht besteed aan de risicobeheersing. De aansturing van het project, de budgetbewaking en de risicobeheersing zijn er op gericht om het totale project Grote Markt oostzijde binnen de financiële kaders van de bouw- en grondexploitatie te realiseren.

Bijlage 3 bevat de notitie “Risicoanalyse Grote Markt oostzijde, versie 5, september 2013”.

Dit document geeft op hoofdlijnen de huidige stand van zaken weer van de risicobeheersing. De notitie gaat in op de vraag: welke risicobeheersmaatregelen zijn er noodzakelijk om de risico’s maximaal te beheersen?

Stand van zaken risicobeheersing
Kort samengevat kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- Op basis van de huidige stand van zaken in het project zijn de risico’s en bijbehorende risicobeheersmaatregelen geactualiseerd.
- Door het uitvoeren van deze beheersmaatregelen worden zowel de kans dat deze risico’s zich voordoen als de gevolgen indien de risico’s zich voordoen beperkt.
- Door actief te sturen op risico’s en risicobeheersmaatregelen is het risicobewustzijn binnen het project Grote Markt oostzijde de afgelopen jaren toegenomen en is de kans op financiële ontsporingen aanmerkelijk verkleind.
- Voor voorzienbaar meer- en minderwerk en voorzienbare maar niet beheersbare risico’s zijn zoals gebruikelijk op basis van ervaringscijfers in 2010 reserves in de begroting opgenomen. De totale reserves hiervoor in het gehele project bedragen in deze herziene begroting circa € 14 miljoen.
- De risicobeheersing i.r.t. het beheer van de reserves vormt de kern van de financiële bewaking van het project Grote Markt oostzijde.
- Thans is er sprake van een verhoging van de risico’s op enkele onderdelen. Hiervoor zijn nieuwe aanvullende beheersmaatregelen geformuleerd waardoor de risico’s weer verkleind. Hieronder worden de drie belangrijkste verschuivingen in het risicoprofiel ten opzichte van een jaar geleden toegelicht.

Verschuiving in risicoprofiel
De drie belangrijkste verschuivingen in het risicoprofiel ten opzichte van 2012 zijn:

- *Afnemend risico op technische complicaties bij de parkeergarage*
  Een van de kernrisico’s van het project is de mogelijkheid op technische complicaties bij de realisatie van de bouwkuip van de parkeergarage en Vindicat. Het risico op

complicaties bij de uitvoering van de parkeerkelder en Vindicat nemen af naarmate het project vordert. De bouw van de garage is ongeveer halverwege gevorderd. Grote constructieve en bouwlogistiek problemen zijn tot op heden uitgebleven. Het is echter nu nog te vroeg om te juichen. Er zal het komend jaar volop worden doorgegaan met de riskcontrol en monitoring om zo de kans op en gevolgen van technische complicaties te minimaliseren.

- *Toenemend risico als gevolg van toegenomen onzekerheid op de vastgoedmarkt*
  Inmiddels is duidelijk geworden dat de crisis op de vastgoedmarkt geen tijdelijke dip is, maar structureel van aard is. De situatie op de winkelmarkt is uitzonderlijk slecht en bereikt een historisch dieptepunt. Daar waar het historisch gezien een zekerheid was om een commerciële ontwikkeling aan de Grote Markt met een aanzienlijke winst te ontwikkelen, is dat nu niet meer zo. Daar waar het normaal was dat potentiële huurders, ontwikkelaars en beleggers in de rij staan om in een dergelijke ontwikkeling te participeren is dat op dit moment niet zo. De onzekerheid op de vastgoedmarkten is ook het laatste jaar weer verder toegenomen. De winkelleegstand neemt toe en de huurprijsniveau's dalen.
  Als gevolg van deze trend neemt het risico op financiële tegenslagen bij de ontwikkeling van de oostwand toe. Het is veel minder gemakkelijk geworden om huurders en investeerders aan het project te binden en dientengevolge is het risico op stagnatie of financiële tegenvallers groter geworden. Daarbij zijn VolkerWessels vastgoed en de gemeente inmiddels afhankelijk van de besluitvorming bij slechts enkele potentiele eindgebruikers.
  De crisis op de vastgoedmarkt is er indirect de oorzaak van dat de gemeente de in de bouw- en grondexploitatie opgenomen grondwaarde voor de oostwand nog niet contractueel heeft zeker kunnen stellen. Ontwikkelaar VolkerWessels vastgoed tracht tot een haalbare ontwikkeling te komen door in te spelen op de trend van schaalvergroting op de winkelmarkt. Dit betekent dat de plannen moeten worden aangepast. Pas als alternatieve plannen zijn uitgewerkt en er afspraken zijn gemaakt met een eindgebruiker kan de gemeente een realisatieovereenkomst met VolkerWessels vastgoed afsluiten. Pas dan komt er zekerheid omtrent de grondopbrengsten. Dit zal zeker tot in 2014 duren. De gemeente geeft haar actieve medewerking aan deze schaalvergroting en tracht mede hierdoor de inkomsten uit grond op peil te houden en op termijn zeker te stellen.

- *Toegenomen risico op vertragingen*
  Het risico op extra kosten door vertraging is toegenomen ten opzichte van 2012. Dit is voor een belangrijk deel een indirect gevolg van bovengenoemd risico. De situatie op de vastgoedmarkt kan leiden tot stagnatie van deelproject nieuwe oostwand. Ook is het risico op vertraging toegenomen omdat deelprojecten NMzz en Vindicat inmiddels richting het kritieke pad lopen. Tegenvallers in de planning van deze projecten kunnen vanaf nu ook gevolgen hebben voor de totaalplanning. Binnen het project zal er op gestuurd worden dat het financieel nadeel van eventuele stagnatie in deelproject zoals de oostwand zo gering mogelijk blijft. Van belang is dat de exploitatie van het Forum en de parkeergarage zo veel mogelijk conform planning kan gaan starten en geen nadeel ondervindt. In de bouwlogistiek dient hier rekening mee te worden gehouden.

7 Risicoreservering egalisatiereserve (box 3)

Methode
Vanwege de complexiteit en omvang van het grondexploitatieproces en de beheersing hiervan wordt de risicoboxenmethode gebruikt voor beheersing van de risico's binnen de grondexploitatie. De risicoboxen systematiek kent drie boxen. De boxen bestaan uit:
- box I: boekwaarde en aangegane verplichtingen;
- box II: te realiseren opbrengsten en investeringen conform besluitvorming raad;
- box III: onderkende risico´s in de grondexploitatie die niet zijn voorzien.

Voor het bepalen van de noodzakelijke omvang van de egalisatiereserve van het grondbedrijf zijn de in box 3 aangegeven risico's van de lopende grondexploitatie relevant. Door middel van een hiervoor ontwikkelde methodiek wordt de omvang van het benodigde weerstandsvermogen gekwantificeerd. De beoordeling van het risicoprofiel van het grondbedrijf ten opzichte van het benodigde weerstandsvermogen vindt plaats op grondbedrijfniveau. In de kadernota weerstandsvermogen en risicomanagement (raadsbesluit 22 juni 2011) en de hierbij behorende achterliggende documenten is de methodiek van kwantificering vastgelegd.

Risico's die in box 3 vallen zijn risico´s:
- waar redelijkerwijs geen rekening mee kan worden gehouden in de bouw- en grondexploitatie (kans < 50%);
- waar op basis van ervaring met vergelijkbare projecten niet op kan worden geanticipeerd;
- die buiten de invloedssfeer van de gemeente kunnen vallen en daarom moeilijk beheersbaar kunnen zijn;
- waarvan de kans van optreden klein is maar waarvan de mogelijke gevolgen groot zijn;

Ten behoeve van de berekeningssystematiek wordt onderscheid gemaakt tussen algemene risico´s en projectrisico´s. De algemene risico´s betreffen risico´s die nagenoeg in iedere grondexploitatie terugkomen. Het gaat voornamelijk om vertragingsrisico´s, inflatierisico en aanbestedingsrisico´s. De projectspecifieke risico´s hebben met name betrekking op de toekomstige onzekere gebeurtenissen die invloed hebben op verwerving, sloop, vastgoed, subsidies etc. De kwantificering van de risico´s vindt plaats op basis van de kans op voordoen (beperkt, hoog, zeer hoog) en op basis van de beïnvloedbaarheid van de risico´s.

berekening
Op basis van voorliggende herziene grondexploitatie Grote Markt is de berekening van de bijdrage van de grondexploitatie aan het benodigde weerstandsvermogen als volgt opgebouwd. In deze berekening zijn de bouwkosten van het vastgoed buiten beschouwing gelaten. Algemene regel is dat voor de ontwikkeling van vastgoed geen weerstandsvermogen noodzakelijk is. Uitzondering hierop is de ontwikkeling en exploitatie van de parkeergarage. Hiervoor is bij de start van de uitvoering van Forum c.a. een voorziening c.q. bestemmingsreserve getroffen van € 6,2 mln.

BEREKENING WEERSTANDSVERMOGEN VERFIJNDE METHODE GROTE MARKT					
					2013
Omschrijving risico's (bedragen x € 1.000)	**Looptijd**	**Rente %**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
Boekwaarde					
Grondexploitaties	7 jr	4%	28%	0	0
Grote Markt bevat zowel een grondexploitatie als ook een opstalexploitatie.					
Indien boekwaarde hoger wordt dan de uitnameprijs parkeergarage en forum het verschil opnemen					
Vertragingsrisico's	**Looptijd**	**Verschil**	**Kans**	**Bedrag**	**Risicobedrag**
(K-O) x %kostenstijging- %opbrengstenstijgin	3,5	3%	10,50%	9.772	1.026
Prijs- en uitvoeringsriscio	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Bouw- en woonrijp maken	gering	groot	2,50%	3.467	87
- Sloop en sanering	gering	groot	2,50%	1.464	37
Totaal algemene risico's					**1.149**
Projectspecifieke risico's	**Risico**	**Beheers baarheid**	**Kans**	**Budget**	**Risicobedrag**
- Complexe subsidies	zeer hoo	gering	25%	8.873	2.218
- Complexe subsidies	beperkt	groot	5%	35.000	1.750
- Verwervingen	beperkt	groot	5%	20.383	1.019
- sloop/sanering	beperkt	gering	10%	1.464	146
- Overige projectspecifieke risico's	beperkt	gering/groo	7%	11.000	800
Totaal projectgebonden risico's					**5.934**
Totaal					7.083
Risicobedrag inclusief concernafslag 10%					6.375

Het totale risicoprofiel in BOX III van het project “Grote Markt oostzijde” is berekend op € 7,083 miljoen. Rekening houdend met een concernafslag van 10% bedraagt de omvang € 6,375 miljoen.

BIJLAGE 1
BOUW- EN GRONDEXPLOITATIE

BIJLAGE 2
PLANKAART

BIJLAGE 3
RISICOANLAYSE GROTE MARKT OOSTZIJDE

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van grex overzicht - geheim

BOUW- EN GRONDEXPLOITATIE
Grote Markt oostzijde
Versie : september 2012

2700000 0,0335 90450

Interne rekenrente (ROP)	3,35%	start jaar	2013	c.w. per 1 januar van dat jaar
Risicotoeslag voor stijging ROP	0,15%	eindjaar	2018	e.w. per 31-december van dat jaar
effectieve rekenrente	3,50%	Kostenstijging	3,00%	
Risicotoeslag rentenadeel bij vertraging	0,20%	Opbrengstenstijging	0,00%	
rekenrente	3,70%			

A	KOSTEN	input raming TG	hoeveelheid	eenheid	prijs startdatum	bedrag	boekwaarde	nog realiseren
A1	**Bodemonderzoek en archeologie**							
	Archeologie:							
1	Opdracht archeologisch aannemer		1	post	3.200.000	3.200.000	2.408.989	791.011
	Correctieboeking sloopwerk door archeologisch aannemer		1	post	300.000-	300.000-	-	300.000-
	Correctieboeking grondwerk door archeologisch aannemer		1	post	300.000-	300.000-	-	300.000-
	Bodemsanering:							
2	Boekwaarde bodemonderzoeken:		1	post	67.500	67.500	67.500	0-
	Onvoorzien Bodemonderzoek en archeologie		1	post	120.000	120.000	-	120.000
	Subtotaal Bodemonderzoek en archeologie					2.787.500	2.476.489	311.011
B1	**Verwerving en schadeloosstellingen**							
1	*Verwervingen en schadeloosstellingen huurders*							
a	Schoolstraat 16 (OCSW) bijdrage uit grex; raadsbesluit 10-01-2008		1	post	2.700.000	2.700.000	2.700.000	-
	schoolstraat 16 bijkomende kosten		1	post	710	710	710	-
b	Schoolstraat 6/8 verwervingsbedrag		1	post	1.535.623	1.535.623	1.535.623	-
c	Poelestraat 34 (schoolstraat 12) Jager incl. verbouwkosten						-	-
	verwerving + schadeloosstelling € 630.000 + BTW + bijdr gevel		1	post	849.700	849.700	810.538	39.162
d	Poelestraat 32 + (schoolstraat 14) Plasania incl. verbouwkosten		1	post	752.128	752.128	603.613	148.515
e	Poelestraat 28 achterzijde 9zit in (24/26)		1	post	-	-	-	-
f	Poelestraat 28 voorzijde (overboek grondbank)		1	post	697.118	697.118	697.118	-
g	Poelestraat 24/26 achterzijde (overboek grondbank)		1	post	2.491.214	2.491.214	2.491.214	-
h	Poelestraat 22-20 (eventueel bijdrage bouwkundige aanpassingen)		1	post	-	-		-
i	Poelestraat 16/18 + Naberpasage 8/t/m 15 (overboek grondbank)		1	post	2.824.782	2.824.782	2.824.782	-
	Afkoop huur Naberpasage (reeds eerder geboekt)		1	post	109.198	109.198	109.198	-
j	Popkenstraat 5 interparking		1	post	8.686.422	8.686.422	8.686.422	-
k	Grote markt 29-31 Naberpasage		1	post	4.564.866	4.564.866	4.564.866	-
l	Grote Markt 25 / Martini kerkhof 4 t/m 6 (incl fysiotherapeut)		1	post	2.092.952	2.092.952	2.092.952	-
m	Grote Markt 26 (voorm friesland bank)		1	post	1.820.386	1.820.386	1.820.386	-
o	inbreng grond achterzijde GM33		1	post	200.000	200.000		200.000
	rente grondbank tijdelijke (leegstand) GM33		1	post	135.000	135.000		135.000
p	v.m.Kiosk inbrengwaarde grond		1	post	22.689	22.689	22.689	-
q	Afkoop huur divers		1	post	2.080.000	2.080.000	880.262	1.199.738
							-	-
2	*Poelestraat 30 / KNG*							
	Poelestraat 30 KNG inclusief Images ex verbouwing		1	post	540.600	540.600	533.540	7.060
	Bijdrage		1	post	300.000	300.000	300.000	-
	Bijdrage		1	post	600.000	600.000	600.000	-
	Poelestraat 30 KNG verbouwing (IGG jun 13)		1	post	850.000	850.000	792.900	57.100
	huur KNG 5 jaar lang		5	jaar	26.000	130.000	-	130.000
	ontvangst huur van BAM voor ruimte KNG		51,00	mnd	1.333-	68.000-	-	68.000-
	verhuur b.g. KNG aan horecaondernemer		3,75	jaar	25.000-	93.750-	-	93.750-
	BTW KNG		1	post	p.m.		-	-
	subtotaal Poelestraat 30:	*2.258.850*					-	-
3	*Vindicat:*							
	Grote markt 27 (Vindicat) bouwexploitatie budgetraming		1	post	11.210.642	11.210.642	2.966.273	8.244.369
	extra budget extra wensen Vindicat; raming 3 sept 2012		1	post	122.970	122.970	-	122.970
	extra budget: kosten bouwrijp maken door aannemer Vindicat		1	post	-	-	-	-
	totaal budget vindicat (sept 2013)	11.333.612					-	-
	Vindicat historisch /overig		1	post	1.785	1.785	1.785	-
	niet verekenbare BTW		4,20%	van	10.305.030	432.811	-	432.811
	huur opslagruimte Vindicat		1	post	57.980	57.980	-	57.980
	OZB Vindicat tijdelijk 50% collegebesluit grex 2012		1	post	145.000	145.000	-	145.000
	compensatie omzetschade verhuizing (mail sept 2013)		1	post	60.000	60.000	-	60.000
	OZB tijdens de bouw (raming)		1	post	-	-	-	-
	correctieboeking: uit PLA voorbereidingskosten vindicat tot 1-4-12		1	post	500.000	500.000	-	500.000
	Correctieboeking uit PLA 2013: Vindicat verwerving		1	post	110.446	110.446		110.446
	nog te realiseren declaraties voorbereidingskosten Vindicat		1	post	101.717	101.717	24.494	77.223
	claim lichtreklame		Uitgangspint: lichtreklame komt terug, geen claim				-	-
	claim OZB		uitgangspunt: alleen compensatie tijdens loop van grex, daarna DIA				-	-
	subtotaal Vindicat	*12.743.351*						
4	*NMzz*							
	Bijkomende kosten							
	Correctieboeking 2013 pve NMzz uit PLA		1	post	200.000	200.000	-	200.000
	architect		1	post	250.000	250.000	-	250.000
	VO architecten		1	post	40.000	40.000	-	40.000
	constructeur		1	post	60.000	60.000	-	60.000
	installatieadviseur		1	post	30.000	30.000	-	30.000
	leges		1	post	90.000	90.000	-	90.000
	aansluikosten		1	post	30.000	30.000	-	30.000
	verkoop en verhuurkosten		1	post	120.000	120.000	-	120.000
	schoonmaak/startkosten		1	post	20.000	20.000	-	20.000
	Bouwkosten							
	bouwkosten		1	post	2.900.000	2.900.000	-	2.900.000
	bodem archeologie							
	bodemonderzoek		1	post	20.000	20.000	-	20.000
	archeologie		1	post	80.000	80.000	-	80.000
	sachadeloosstellingen huurders							
	schadeloosstellingen huurders		1	post	180.000	180.000	-	180.000
	niet verrekenbare BTW							
	niet verrekenbare BTW		1	post	720.000	720.000	-	720.000
	nader detaillieren NMzz		1	post	500.000	500.000	-	500.000
	reserve NMzz		1	post	250.000	250.000	-	250.000
	subtotaal NMZZ	*5.490.000*						
							-	-
5	*Schadeloosstellingen derden en buiten plangebied*							
a	Tijdelijke huisvesting V.V.V.		behoort niet tot grondexploitatie (zie PLA kosten bijdrage infocentrum)				-	-
b	Kosten bezwaarprocedures planschade e.a.		40	post	2.500	100.000	-	100.000
c	Planschade conform risicoinvenarisatie SAOZ		1	post	6.000	6.000	3.000	3.000
d	Nadeelcompensatie winkels/horeca o.a. i.v.m. overlast bouwverkeer		1	post	500.000	500.000	-	500.000
e	bijdrage in onrendabele top NMZZ nr 20 22		bij NMzz				-	-
f	voor fietsenuitgang noodz. verbouwing/shadeloosst.Poelestr.16/18		bij NMzz				-	-
g	bijdrage in onrendabele verbouwingskosten monument NMZZ nr 28		bij NMzz				-	-
h	Bijdrage aanpassingen gevel woningen schoolstraat (geluidoverlast) ir		1	post	300.000	300.000	280.467	19.533
i	Reservering schadeclaims/voorz. geluidoverlast/lichthinder		1	post	500.000	500.000	119.000	381.000
j	Herstelwzh. en tijdelijke voorzieningen panden derden Poelestraat		1	post	750.000	750.000	-	750.000
6	*grondwaarde fietsenstalling*							
	grondwaarde fietsenstalling in deelproject Forum c.a. (2011)		1	post	1.500.000-	1.500.000-	1.500.000-	-
7	*onvoorzien*							
	onvoorzien Verwerving en schadeloosstellingen		1	post	609.860	609.860	-	609.860
	risico meerkosten knelpunten Grote Markt 33 / grondverwerving		in onvoorzien				-	-
	risico meerkosten Vindicat (exclusief risico belettering / OZB)		in onvoorzien				-	-

	KOSTEN	2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0	totaal
1	Opdracht archeologisch aannemer	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Correctieboeking sloopwerk door archeologisch aannemer	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Correctieboeking grondwerk door archeologisch aannemer	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2	Boekwaarde bodemonderzoeken:	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Onvoorzien Bodemonderzoek en archeologie	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
a	Schoolstraat 16 (OCSW) bijdrage uit grex; raadsbesluit 10-01-2008	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	schoolstraat 16 bijkomende kosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
b	Schoolstraat 6/8 verwervingsbedrag	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
c	Poelestraat 34 (schoolstraat 12) Jager incl. verbouwkosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	verwerving + schadeloosstelling € 630.000 + BTW + bijdr gevel	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
d	Poelestraat 32 + (schoolstraat 14) Plasania incl. verbouwkosten	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
e	Poelestraat 28 achterzijde 9zit in (24/26)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
f	Poelestraat 28 voorzijde (overboek grondbank)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
g	Poelestraat 24/26 achterzijde (overboek grondbank)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
h	Poelestraat 22-20 (eventueel bijdrage bouwkundige aanpassingen)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
i	Poelestraat 16/18 + Naberpasage 8/t/m 15 (overboek grondbank)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Afkoop huur Naberpasage (reeds eerder geboekt)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
j	Popkenstraat 5 interparking	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
k	Grote markt 29-31 Naberpasage	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
l	Grote Markt 25 / Martini kerkhof 4 t/m 6 (incl fysiotherapeut)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
m	Grote Markt 26 (voorm friesland bank)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
o	inbreng grond achterzijde GM33	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	rente grondbank tijdelijke (leegstand) GM33	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
p	v.m.Kiosk inbrengwaarde grond	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
q	Afkoop huur divers	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Poelestraat 30 KNG inclusief Images ex verbouwing	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Bijdrage	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Bijdrage	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Poelestraat 30 KNG verbouwing (IGG jun 13)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	huur KNG 5 jaar lang	40%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	ontvangst huur van BAM voor ruimte KNG	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	verhuur b.g. KNG aan horecaondernemer	20%	27%	27%	27%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	BTW KNG	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	subtotaal Poelestraat 30:	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Grote markt 27 (Vindicat) bouwexploitatie budgetraming	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	extra budget extra wensen Vindicat; raming 3 sept 2012	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	extra budget: kosten bouwrijp maken door aannemer Vindicat	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	totaal budget vindicat (sept 2013)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Vindicat historisch /overig	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	niet verekenbare BTW	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	huur opslagruimte Vindicat	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	OZB Vindicat tijdelijk 50% collegebesluit grex 2012	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	compensatie omzetschade verhuizing (mail sept 2013)	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	OZB tijdens de bouw (raming)	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	100%
	correctieboeking: uit PLA voorbereidingskosten vindicat tot 1-4-12	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Correctieboeking uit PLA 2013: Vindicat verwerving	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	nog te realiseren declaraties voorbereidingskosten Vindicat	85%	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	claim lichtreklame	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	claim OZB	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	Correctieboeking 2013 pve NMzz uit PLA	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	architect	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	VO architecten	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	constructeur	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	installatieadviseur	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	leges	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	aansluikosten	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	verkoop en verhuurkosten	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	schoonmaak/startkosten	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	bouwkosten	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	bodemonderzoek	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	archeologie	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	schadeloosstellingen huurders	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	niet verrekenbare BTW	0%	20%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	nader detaillieren NMzz	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	reserve NMzz	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
a	Tijdelijke huisvesting V.V.V.	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
b	Kosten bezwaarprocedures planschade e.a.	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
c	Planschade conform risicoinvenarisatie SAOZ	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
d	Nadeelcompensatie winkels/horeca o.a. i.v.m. overlast bouwverkeer	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
e	bijdrage in onrendabele top NMZZ nr 20 22	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
f	voor fietsenuitgang noodz. verbouwing/shadeloosst.Poelestr.16/18	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
g	bijdrage in onrendabele verbouwingskosten monument NMZZ nr 28	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
h	Bijdrage aanpassingen gevel woningen schoolstraat (geluidoverlast) ir	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
i	Reservering schadeclaims/voorz. geluidoverlast/lichthinder	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
j	Herstelwzh. en tijdelijke voorzieningen panden derden Poelestraat	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	grondwaarde fietsenstalling in deelproject Forum c.a. (2011)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	onvoorzien Verwerving en schadeloosstellingen	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	risico meerkosten knelpunten Grote Markt 33 / grondverwerving	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
	risico meerkosten Vindicat (exclusief risico belettering / OZB)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%

	KOSTEN	2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0
1	Opdracht archeologisch aannemer	791.011	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correctieboeking sloopwerk door archeologisch aannemer	300.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correctieboeking grondwerk door archeologisch aannemer	300.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Boekwaarde bodemonderzoeken:	0-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Onvoorzien Bodemonderzoek en archeologie	60.000	60.000	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Bodemonderzoek en archeologie	251.011	60.000	-	-	-	-	-	-	-
a	Schoolstraat 16 (OCSW) bijdrage uit grex; raadsbesluit 10-01-2008	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	schoolstraat 16 bijkomende kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b	Schoolstraat 6/8 verwervingsbedrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-
c	Poelestraat 34 (schoolstraat 12) Jager incl. verbouwkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	verwerving + schadeloosstelling € 630.000 + BTW + bijdr gevel	39.162	-	-	-	-	-	-	-	-
d	Poelestraat 32 + (schoolstraat 14) Plasania incl. verbouwkosten	148.515	-	-	-	-	-	-	-	-
e	Poelestraat 28 achterzijde 9zit in (24/26)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
f	Poelestraat 28 voorzijde (overboek grondbank)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
g	Poelestraat 24/26 achterzijde (overboek grondbank)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
h	Poelestraat 22-20 (eventueel bijdrage bouwkundige aanpassingen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
i	Poelestraat 16/18 + Naberpasage 8/t/m 15 (overboek grondbank)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Afkoop huur Naberpasage (reeds eerder geboekt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
j	Popkenstraat 5 interparking	-	-	-	-	-	-	-	-	-
k	Grote markt 29-31 Naberpasage	-	-	-	-	-	-	-	-	-
l	Grote Markt 25 / Martini kerkhof 4 t/m 6 (incl fysiotherapeut)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
m	Grote Markt 26 (voorm friesland bank)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
o	inbreng grond achterzijde GM33	200.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	rente grondbank tijdelijke (leegstand) GM33	-	135.000	-	-	-	-	-	-	-
p	v.m.Kiosk inbrengwaarde grond	-	-	-	-	-	-	-	-	-
q	Afkoop huur divers	1.199.738	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 KNG inclusief Images ex verbouwing	7.060	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bijdrage	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bijdrage	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 KNG verbouwing (IGG jun 13)	57.100	-	-	-	-	-	-	-	-
	huur KNG 5 jaar lang	52.000	26.000	26.000	26.000	-	-	-	-	-
	ontvangst huur van BAM voor ruimte KNG	17.000-	17.000-	17.000-	17.000-	-	-	-	-	-
	verhuur b.g. KNG aan horecaondernemer	18.749-	25.000-	25.000-	25.000-	-	-	-	-	-
	BTW KNG	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	subtotaal Poelestraat 30:	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grote markt 27 (Vindicat) bouwexploitatie budgetraming	7.007.714	1.236.655	-	-	-	-	-	-	-
	extra budget extra wensen Vindicat; raming 3 sept 2012	104.525	18.446	-	-	-	-	-	-	-
	extra budget: kosten bouwrijp maken door aannemer Vindicat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	totaal budget vindicat (sept 2013)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Vindicat historisch /overig	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	niet verekenbare BTW	367.890	64.922	-	-	-	-	-	-	-
	huur opslagruimte Vindicat	49.283	8.697	-	-	-	-	-	-	-
	OZB Vindicat tijdelijk 50% collegebesluit grex 2012	-	36.250	36.250	36.250	36.250	-	-	-	-
	compensatie omzetschade verhuizing (mail sept 2013)	-	15.000	15.000	15.000	15.000	-	-	-	-
	OZB tijdens de bouw (raming)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	correctieboeking: uit PLA voorbereidingskosten vindicat tot 1-4-12	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correctieboeking uit PLA 2013: Vindicat verwerving	110.446	-	-	-	-	-	-	-	-
	nog te realiseren declaraties voorbereidingskosten Vindicat	65.640	11.583	-	-	-	-	-	-	-
	claim lichtreklame	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	claim OZB	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Bijkomende kosten								-	-
	Correctieboeking 2013 pve NMzz uit PLA	200.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	architect	125.000	125.000	-	-	-	-	-	-	-
	VO architecten	20.000	20.000	-	-	-	-	-	-	-
	constructeur	30.000	30.000	-	-	-	-	-	-	-
	installatieadviseur	15.000	15.000	-	-	-	-	-	-	-
	leges	-	-	90.000	-	-	-	-	-	-
	aansluikosten	-	-	30.000	-	-	-	-	-	-
	verkoop en verhuurkosten	-	-	120.000	-	-	-	-	-	-
	schoonmaak/startkosten	-	-	20.000	-	-	-	-	-	-
	Bouwkosten								-	-
	bouwkosten	-	-	2.900.000	-	-	-	-	-	-
	bodem archeologie								-	-
	bodemonderzoek	-	20.000	-	-	-	-	-	-	-
	archeologie	-	80.000	-	-	-	-	-	-	-
	sachadeloosstellingen huurders								-	-
	schadeloosstellingen huurders	-	180.000	-	-	-	-	-	-	-
	niet verrekenbare BTW								-	-
	niet verrekenbare BTW	-	144.000	576.000	-	-	-	-	-	-
	nader detaillieren NMzz	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	reserve NMzz	250.000	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Schadeloosstellingen derden en buiten plangebied								-	-
a	Tijdelijke huisvesting V.V.V.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
b	Kosten bezwaarprocedures planschade e.a.	50.000	50.000	-	-	-	-	-	-	-
c	Planschade conform risicoinvenarisatie SAOZ	1.500	1.500	-	-	-	-	-	-	-
d	Nadeelcompensatie winkels/horeca o.a. i.v.m. overlast bouwverkeer	125.000	125.000	125.000	125.000	-	-	-	-	-
e	bijdrage in onrendabele top NMZZ nr 20 22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
f	voor fietsenuitgang noodz. verbouwing/shadeloosst.Poelestr.16/18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
g	bijdrage in onrendabele verbouwingskosten monument NMZZ nr 28	-	-	-	-	-	-	-	-	-
h	Bijdrage aanpassingen gevel woningen schoolstraat (geluidoverlast) ir	19.533	-	-	-	-	-	-	-	-
i	Reservering schadeclaims/voorz. geluidoverlast/lichthinder	381.000	-	-	-	-	-	-	-	-
j	Herstelwzh. en tijdelijke voorzieningen panden derden Poelestraat	375.000	375.000	-	-	-	-	-	-	-
	grondwaarde fietsenstalling in deelproject Forum c.a. (2011)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	onvoorzien Verwerving en schadeloosstellingen	609.860	-	-	-	-	-	-	-	-
	risico meerkosten knelpunten Grote Markt 33 / grondverwerving	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	risico meerkosten Vindicat (exclusief risico belettering / OZB)	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van grex overzicht - geheim

		risico BTW (o.a. verbouwing Vindicat /KNG)	in onvoorzien					-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		risico meerkosten Springs	in onvoorzien					-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		risico meerkosten planschade en nadeelcompensatie	in onvoorzien					-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		risico schade aan panden derden na sloop voor bouwactiviteiten	in onvoorzien					-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
								-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Subtotaal Verwerving en schadeloosstellingen					53.320.849	33.961.832	19.359.017											12.575.215	2.676.053	3.896.250	160.250	51.250	-	-	-	-
C1		**Sloopwerken**																										
	1	Fase 1A en 1B (t.b.v. Forum) incl bestekken IGG		1	post	897.881	897.881	897.881	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1	Correctieboeking: sloop uitgevoerd door archeologisch aannemer		1	post	300.000	300.000	-	300.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	Fase 2 Vindicat/Naber passage in bestek BAM (budget TG)		1	post	448.022	448.022	54.297	393.725	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	196.863	196.863	-	-	-	-	-	-	-
	2	meerwerk BAM tbv asbest (budget TG)		1	post	359.800	359.800	-	359.800	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	179.900	179.900	-	-	-	-	-	-	-
	3	Sloop pand Overvast (nog geen onderdeel project)		1	post	-	-	-	-	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	Sloop / fundering aanpassing NMZZ		1	post	200.000	200.000	-	200.000	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	200.000	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien Sloopwerken		1	post	100.000	100.000	-	100.000	50%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	50.000	25.000	25.000	-	-	-	-	-	-
		Subtotaal Sloopwerken					2.305.703	952.178	1.353.525											726.763	401.763	225.000	-	-	-	-	-	-
E1		**Bouwrijp maken**																										
G		Verplaatsen Kiosk + tijdelijke Kiosk (afgerond)		1	post	84.993	84.993	84.993	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		Urilift		1	post	24.031	24.031	11.556	12.475	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	12.475	-	-	-	-	-	-	-	-
G		Verleggen kabels en leidingen tot start bouw (afgerond)		1	post	1.107.355	1.107.355	1.107.355	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		Tijdelijke verkeersaanpassingen; verpl.bushaltes 1e fase (afgerond)		1	post	15.876	15.876	15.876	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		geluidschermen schoolstraat		1	post	514	514	514	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		aanpassingen riolering raming IGG 2012		1	post	41.009	41.009	41.009	0	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0	-	-	-	-	-	-	-	-
		riolering st Jansstraat (buiten project)		1	post	-	-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		Bomen verplaatsen (raming IGG 2012)		1	post	128.311	128.311	128.311	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
G		aanpassingen gebouw vindicat		1	post	65.460	65.460	65.460	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1	BRM diverse afrondende werkzaamheden		1	post	473.388	473.388	64.963	408.425	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	204.213	204.213	-	-	-	-	-	-	-
	3	correctie boeking: grondwerk door archeologisch aannemer		1	post	300.000	300.000		300.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	300.000	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	reservering herstelwerkzaamheden (schade voor rekening gemeente)		1	post	100.000	100.000		100.000	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	33.333	33.333	33.333	-	-	-	-	-	-
	5	tijdelijke huur opslag Vindicat (in verwervingen)	in verwervingen						-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6	tijdelijke gebruikersvoorzieningen (o.a. afval/veiligheid/opslag omwone		1	post	100.000	100.000		100.000	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	33.333	33.333	33.333	-	-	-	-	-	-
	7	aankleding/beschilderen bouwhek		1	post	50.000	50.000		50.000	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	-	-	-	-
	8	tijdelijke verkeersvoorzieningen en maatregelen (=niet Poelestraat)		1	post	200.000	200.000		200.000	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	66.667	66.667	66.667	-	-	-	-	-	-
				1	post	-	-		-	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien / faseringskosten / index 2010 Bouwrijp maken		1	post	250.000	250.000	-	250.000	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	125.000	125.000	-	-	-	-	-	-	-
		Subtotaal Bouwrijp maken					2.940.937	1.520.037	1.420.900											785.021	472.546	143.333	10.000	10.000	-	-	-	-
F1		**Woonrijp maken**																										
		Nieuw openbaar gebied binnen plangebied (4500 m2 plein, 600 m2 gr markt, 950 m2 schoolstraat):																										
	1	IGG 30-5-2013; nieuwe markt		1	post	654.970	654.970	-	654.970	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	654.970	-	-	-	-	-
	2	IGG 30-5-2013; martinikerkhof		1	post	50.978	50.978	-	50.978	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	50.978	-	-	-	-	-
	3	IGG 30-5-2013; sint jansstraat		1	post	-	-	-	-	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4	IGG 30-5-2013; schoolstraat		1	post	72.883	72.883	-	72.883	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	72.883	-	-	-	-	-
	5	IGG 30-5-2013; oostwand		1	post	69.867	69.867	-	69.867	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	69.867	-	-	-	-	-
	6	IGG 30-5-2013; oosterstraat		1	post	24.292	24.292	-	24.292	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	24.292	-	-	-	-	-
	7	IGG 30-5-2013; oosterstraat		1	post	24.476	24.476	-	24.476	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	24.476	-	-	-	-	-
	8	IGG 30-5-2013; verlichting		1	post	220.500	220.500	-	220.500	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	220.500	-	-	-	-	-
	9	IGG 30-5-2013; aanstraling forum		1	post	234.000	234.000	-	234.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	234.000	-	-	-	-	-
	10	IGG 30-5-2013; additionele verlichting		1	post	39.500	39.500	-	39.500	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	39.500	-	-	-	-	-
	11	nadere detailliering / inrichtingselementen		1	post	250.000	250.000	-	250.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	250.000	-	-	-	-	-
	12	noodzakelijke herinrichting buiten plangebied /faseringskosten		1	post	200.000	200.000	-	200.000	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	200.000	-	-	-	-	-
		Buiten project																									-	-
	7	definitieve inrichting Grote Markt (strook tram, info centrum)	buiten project					-	-	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8	Sint Jansstraat inrichten als voetgangersgebied	buiten project					-	-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9	Sint Jansstraat / Poelestraat compleet herinrichten	buiten project					-	-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien Woonrijp maken		1	post	300.000	300.000	-	300.000	0%	0%	20%	60%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	60.000	180.000	60.000	-	-	-	-
		Subtotaal Woonrijp maken					2.141.466	-	2.141.466											-	-	60.000	2.021.466	60.000	-	-	-	-
G1		**Groenvoorzieningen**																										
								-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien Groenvoorzieningen		1	post			-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Subtotaal Groenvoorzieningen					-	-	-											-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1		**Kunstwerken**																										
							-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien Kunstwerken	0%		van	-	-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Subtotaal Kunstwerken					-	-	-											-	-	-	-	-	-	-	-	-
K1		**Planontwikkelingskosten**																										
	1	*Boekwaarden t/m 2012 en corrrecties:*																										
		Boekwaarde planontwikkelingskosten 1-1-2009		1	post	7.296.599	7.296.599	7.296.599	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Boekwaarde planontwikkelingskosten 2010 tot 1 juni 2011		1	post	1.402.819	1.402.819	1.402.819	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Boekwaarde planontwikkelingskosten 2011 tot 1 april 2012		1	post	1.358.406	1.358.406	1.358.406	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		V&T sloop ten onrechte op planontwikkeling geboekt uren		1	post	26.708	26.708	26.708	-	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		V&T B&WR ten onrechte op planontwikkeling geboekt uren		1	post	150.000	150.000	150.000	-	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		verwerving: ten onrechte geboekte uren vindicat		1	post	110.446	110.446	110.446	-	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		p.v.e. NMzz; aan deelproject door te belasten		1	post	200.000	200.000	200.000	-	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Boekwaarde V&T overig april 2012 tot 1 april 2013		1	post	26.415	26.415	26.415	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2	*Correctieboekingen*																										
		Correctie boeking 2012: PLAkosten Vindicat naar verwervingen		1	post	500.000-	500.000-		500.000-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	500.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Correctieboeking 2012: kosten risicob.naar inv.begr. Forum (maatr. 20		1	post	300.000-	300.000-	300.000-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Correctieboeking 2013: uit nieuw beleid		1	post	692.000-	692.000-		692.000-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	692.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Correctieboeking 2013: van planontwikkeling naar V&T		1	post		-		-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Correctieboeking 2013: Vindicat verwerving		1	post	110.446-	110.446-		110.446-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	110.446-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Correctieboeking 2013: p.v.e. NMzz		1	post	200.000-	200.000-		200.000-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	200.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3	*Planontwikkeling per afdeling*																										
		PRO: projectleiding en projectassistent		1	post	1.200.000	1.200.000	274.734	925.266	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	231.317	231.317	185.053	185.053	92.527	-	-	-	-
		Communicatie incl nadere communicatiemiddelen 2017 t/m 2017		1	post	655.056	655.056	130.275	524.781	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	131.195	131.195	104.956	104.956	52.478	-	-	-	-
		FIA/JPV: exploitatiebeheer en subsidieverantwoording		1	post	590.000	590.000	137.971	452.029	30%	30%	15%	15%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	135.609	135.609	67.804	67.804	45.203	-	-	-	-
		GEO: geoinformatie		1	post	60.000	60.000	9.788	50.212	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	12.553	12.553	10.042	10.042	5.021	-	-	-	-
		IGG projectleiding / planning / coordinatie (Uren Sietse)		1	post	600.000	600.000	156.197	443.803	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	110.951	110.951	88.761	88.761	44.380	-	-	-	-
		JPV: Kostendeskundige, planeconomie, risicobeheersing		1	post	600.000	600.000	141.635	458.365	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	114.591	114.591	91.673	91.673	45.837	-	-	-	-
		JPV: vastgoedjurist (inclusief inhuur Trip)		1	post	200.000	200.000	99.096	100.904	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	25.226	25.226	20.181	20.181	10.090	-	-	-	-
		JPV: vastgoedontwikkeling (inclusief Broekhuis, taxaties etc)		1	post	200.000	200.000	37.647	162.353	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	40.588	40.588	32.471	32.471	16.235	-	-	-	-
		RP: stedenbouw en V&V		1	post	120.000	120.000	67.308	52.692	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	13.173	13.173	10.538	10.538	5.269	-	-	-	-
	4	*Bijzonderheden*																										
		Commissie Terlouw 50% (gemeente deel)		1	post	56.456	56.456	56.456	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		bestemmingsplanjurist en onderzoeken MER		1	post	75.000	75.000	31.400	43.600	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	10.900	10.900	8.720	8.720	4.360	-	-	-	-
		PRO: representatie / zaalhuur		1	post	50.000	50.000	7.002	42.998	25%	25%	20%	20%	10%	0%	0%	0%	0%	100%	10.750	10.750	8.600	8.600	4.300	-	-	-	-
	5	*Infocentrum:*																										
		Communicatie Bijdrage investeringskosten infocentrum		1	post	100.000	100.000	100.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		Communicatie extra bijdrage inv.k.infocentrum besluit 2012		1	post	190.000	190.000		190.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	190.000	-	-	-	-	-	-	-	-
		Communicatie extra bijdrage inv.k.infocentrum lift		1	post	85.000	85.000		85.000	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	85.000	-	-	-	-	-	-	-	-
		Communicatie bijdrage infocentrum 2012 t/m 2017		6	jaar	50.000	300.000		300.000	33%	17%	17%	17%	17%	0%	0%	0%	0%	100%	100.000	50.000	50.000	50.000	50.000	-	-	-	-
	2	*Planontwikkeling Risk-control*																										
		IGG: Riskcontrol en monitoring		1	post	400.000	400.000	207.411	192.589	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	96.295	96.295	-	-	-	-	-	-	-
		Onvoorzien Planontwikkelingskosten		1	post	700.000	700.000		700.000	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	-	-	-	-
		Subtotaal Planontwikkelingskosten					14.950.459	11.728.313	3.222.146											54.299-	1.123.147	818.799	818.799	515.700	-	-	-	-
K1		**Voorbereiding en toezicht**																										
	1	*Planontwikkeling bouwrijpmaken en sloop*																										

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van grex overzicht - geheim

	V&T kosten over sloop/ bouwrijp(oorspr. 25%) t/m april 2013		1	post	1.250.000	1.250.000	950.020	299.980	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	299.980	-	-	-	-	-	-	-	-
	Correctieboeking 2013: van planontwikkeling naar V&T		1	post		-		-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	*Planontwikkeling woonrijp maken*																										
	V&T kosten over woonrijp maken (ca 14 % oorspr. 15%)		1	post	282.991	282.991	-	282.991	5%	5%	30%	30%	30%	0%	0%	0%	0%	100%	14.150	14.150	84.897	84.897	84.897	-	-	-	-
	Onvoorzien Voorbereiding en toezicht		1	post	200.000	200.000	-	200.000	20%	20%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	100%	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	-	-	-	-
	Subtotaal Voorbereiding en toezicht					1.732.991	950.020	782.971											354.130	54.150	124.897	124.897	124.897	-	-	-	-
K1	**Tijdelijke exploitatie gebouwen**																										
	Boekwaarde tijdelijke exploitatielasten to 1-4-12		1	post	607.850-	607.850-	607.850-	-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Boekwaarde tijdelijke exploitatie vanaf 1-4-2012 tot 1-4-2013		1	post	357.493-	357.493-	357.493-	-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	tijdelijke expl opbrengsten NMzz vanaf 2013 tot oplevering		1	post	280.000-	280.000-	-	280.000-	30%	30%	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	84.000-	84.000-	56.000-	56.000-	-	-	-	-	-
	geraamd op basi van huidige contracten					-		-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Poelestraat 30 exploitatiekosten / inrichting		1	post	250.000	250.000	54.812	195.188	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	48.797	48.797	48.797	48.797	-	-	-	-	-
	reservering nader te bepalen kosten voor:		1	post	750.000	750.000		750.000	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	187.500	187.500	187.500	187.500	-	-	-	-	-
	achterstallig onderhoud panden van gemeente Poelestraat					-		-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aanpassingen panden van gemeente Poelestraat					-		-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	tijdelijke leegstand panden Poelestraat					-		-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	leegstand / exploitatie GM 33 langer dan een jaar					-		-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Onvoorzien / reserveopbouwTijdelijke exploitatie gebouwen		1	post	200.000	200.000	-	200.000	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	50.000	50.000	50.000	50.000	-	-	-	-	-
	risico dekking OZB verschil Vindicat (16 x jaarverschil)		in onvoorzien				-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	risico saldo tijdelijke huur/lasten/ tijdelijke OZB op gronden		in onvoorzien				-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Tijdelijke exploitatie gebouwen					45.343-	910.531-	865.188											202.297	202.297	230.297	230.297	-	-	-	-	-
O1	**Boekwaarde BTW**																										
	Schoolstraat 14 BTW		1	post	16.254	16.254	-	16.254	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	16.254	-	-	-	-	-	-	-	-
	BTW planontwikkeingskosten		1	post	82.419	82.419	-	82.419	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	82.419	-	-	-	-	-	-	-	-
	Onvoorzien Boekwaarde BTW		0%	van	98.673	-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Boekwaarde BTW					98.673	-	98.673											98.673	-	-	-	-	-	-	-	-
P1	**Forum, fietsenstalling, parkeergarage**																										
		prijspeil 1-9-13 raming sept 2013		index 0,00%	correcties index																						
65%	*Forum:*																										
1.000	Bouwkosten	48.022.297	48.022.297		-	48.022.297	73.810	47.948.487	20%	30%	30%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	9.589.697	14.384.546	14.384.546	9.589.697	-	-	-	-	-
	hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken		hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken						-1,5%	-4,3%	-7,1%	-9,8%	-12,5%	-15,0%	-17,5%	-19,9%	-22,2%		140.688-	623.852-	1.024.649-	942.515-	-	-	-	-	-
3.000	Inrichting	-	-	0,00%	-	-	-	-	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.000	Afwerking buiten	269.743	269.743	0,00%	-	269.743	-	269.743	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	269.743	-	-	-	-	-	-
5.000	Honoraria	9.208.493	9.208.493	0,00%	-	9.208.493	7.511.191	1.697.302	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	424.326	424.326	424.326	424.326	-	-	-	-	-
6.000	Algemeen bijkomende kosten	2.846.429	2.846.429	0,00%	-	2.846.429	-	2.846.429	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	711.607	711.607	711.607	711.607	-	-	-	-	-
7.000	Reserve	3.030.948	3.030.948	0,00%	-	3.030.948	-	3.030.948	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	757.737	757.737	757.737	757.737	-	-	-	-	-
31%	*Parkeergarage:*				-	-																				-	-
1.000	Bouwkosten	22.242.200	22.242.200		-	22.242.200	4.520.000	17.722.200	20%	30%	30%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	3.544.440	5.316.660	5.316.660	3.544.440	-	-	-	-	-
	hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken		hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken						-1,5%	-4,3%	-7,1%	-9,8%	-12,5%	-15,0%	-17,5%	-19,9%	-22,2%		51.999-	230.582-	378.720-	348.362-	-	-	-	-	-
3.000	Inrichting	-	-	0,00%	-	-	-	-	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.000	Afwerking buiten	209.800	209.800	0,00%	-	209.800	-	209.800	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	209.800	-	-	-	-	-	-
5.000	Honoraria	4.371.191	4.371.191	0,00%	-	4.371.191	3.181.703	1.189.488	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	297.372	297.372	297.372	297.372	-	-	-	-	-
6.000	Algemeen bijkomende kosten	1.075.551	1.075.551	0,00%	-	1.075.551	-	1.075.551	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	268.888	268.888	268.888	268.888	-	-	-	-	-
7.000	Reserve	2.293.183	2.293.183	0,00%	-	2.293.183	-	2.293.183	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	573.296	573.296	573.296	573.296	-	-	-	-	-
5%	*Fietsenstalling:*				-	-																				-	-
0.000	Grondkosten	1.500.000	1.500.000		-	1.500.000	1.500.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Bouwkosten	2.095.726	2.095.726		-	2.095.726	3.000	2.092.726	20%	30%	30%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	418.545	627.818	627.818	418.545	-	-	-	-	-
	hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken		hulpregel: prijsstijging bovenstaande regel ongedaan maken						-1,5%	-4,3%	-7,1%	-9,8%	-12,5%	-15,0%	-17,5%	-19,9%	-22,2%		6.140-	27.228-	44.721-	41.136-	-	-	-	-	-
3.000	Inrichting	-	-	0,00%	-	-	-	-	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.000	Afwerking buiten	-	-	0,00%	-	-	-	-	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.000	Honoraria	690.628	690.628	0,00%	-	690.628	563.230	127.398	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	31.850	31.850	31.850	31.850	-	-	-	-	-
6.000	Algemeen bijkomende kosten	105.715	105.715	0,00%	-	105.715	-	105.715	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	26.429	26.429	26.429	26.429	-	-	-	-	-
7.000	Reserve	261.042	261.042	0,00%	-	261.042	-	261.042	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	65.261	65.261	65.261	65.261	-	-	-	-	-
	subtotaal deelproject Forum c.a.	98.222.946	98.222.946		-	98.222.946																					
	Minder budget ivm vervallen fietstunnel	110.717-	110.717-	0,00%	-	110.717-	-	110.717-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	27.679-	27.679-	27.679-	27.679-	-	-	-	-	-
	BRM werkzaamheden verricht door BAM	406.809	406.809	0,00%	-	406.809	-	406.809	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	406.809	-	-	-	-	-	-	-	-
	meevaller legeskosten in raming Forum c.a	670.708-	670.708-	0,00%	-	670.708-	-	670.708-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	167.677-	167.677-	167.677-	167.677-	-	-	-	-	-
	juridisch advies en ballustrade	84.669	84.669	0,00%	-	84.669	-	84.669	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	21.167	21.167	21.167	21.167	-	-	-	-	-
	budgetaanpassing 2013	289.947-	289.947-		-	289.947-																					
		97.932.999	97.932.999																								
	Overig niet ondergebracht bij T.G. en niet elders begroot																									-	-
	voorziening claim indexering bij vertraging door gemeente		in risicoanalyse				-	-	25%	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	aanlichting gebouw vanaf het plein		in woonrijp maken				-	-	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	OZB tijdens de bouw (OZB over grondwaarde)		niet in project				-	-	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Forum, fietsenstalling, parkeerga	195.576.051				97.932.999	17.352.934	80.580.065											16.743.239	22.429.937	22.343.052	15.203.244	-	-	-	-	-
	97.932.999	289.946-																									
	Boekwaarde rente																										
	Boekwaarde rente grondexploitatie		1	post	390.477	390.477	390.477																				
	Boekwaarde rente Forum		1	post	516.574	516.574	516.574																				
	Boekwaarde rente parkeergarage		1	post	236.857	236.857	236.857																				
	Boekwaarde rente fietsenkelder		1	post	159.924	159.924	159.924																				
	Boekwaarde rente Vindicat		1	post	64.986	64.986	64.986																				
	Subtotaal Boekwaarde rente					1.368.818	1.368.818																				
	TOTAAL KOSTEN					179.245.104	69.400.090	110.134.962											31.682.048	27.419.891	27.841.628	18.568.953	761.848	-	-	-	-
B	**BIJDRAGEN**		hoeveelheid	eenheid	prijs per eenheid	bedrag	boekwaarde	nog realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0	totaal	2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0
1	**Rijksbijdragen REP**																										
	Subsidie rijk Zuiderzeegeld 1e fase		1	post	7.000.000	7.000.000	7.000.000	-	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subsidie rijk Zuiderzeegeld 1e fase		1	post	10.500.000	10.500.000	-	10.500.000	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	5.250.000	5.250.000	-	-	-	-	-	-	-
	Subsidie rijk Zuiderzeegeld 2e fase		1	post	10.500.000	10.500.000	-	10.500.000	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	5.250.000	5.250.000	-	-	-	-	-
	Subsidie rijk Zuiderzeegeld 3e fase		1	post	7.000.000	7.000.000	-	7.000.000	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	3.500.000	3.500.000	-	-	-
	rente afspraken in kader van REP:						-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	interne rentecorrectie tijdelijke inbreng cofinanciering REP		1	post	10.100.000	10.100.000	10.100.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	interne rentecorrectie tijdelijke inbreng cofinanciering REP		1	post	10.100.000-	10.100.000-	-	10.100.000-	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	5.050.000-	5.050.000-	-	-	-	-
	rentevergoeding provincie voor vertraging		1	post	293.333	293.333	293.333	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	rentereservering voor afbetaling op IBOI basis		1	post															5.000.000-	-	-	-	-	5.000.000	-	-	-
	Subtotaal Rijksbijdragen REP		-			35.293.333	17.393.333	17.900.000											250.000	5.250.000	5.250.000	200.000	1.550.000-	8.500.000	-	-	-
2	**Europese subsidie EFRO**																										
	Subsidie Efro		1	post	8.873.117	8.873.117	5.323.870	3.549.247	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	1.774.624	1.774.624	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Europese subsidie EFRO		-			8.873.117	5.323.870	3.549.247											-	1.774.624	1.774.624	-	-	-	-	-	-
3	**Opbrengstwaarde Forum**																										
	gekap. huuropbrengst Forum bij oplevering		1	post	21.000.000	21.000.000	-	21.000.000	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	21.000.000	-	-	-	-
	vergoeding voor interieurzaken Forum		1	post	427.797	427.797	-	427.797	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	427.797	-	-	-	-
	Subtotaal Opbrengstwaarde Forum		-			21.427.797	-	21.427.797											-	-	-	-	21.427.797	-	-	-	-
4	**Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder**																										
	bijdrage concern fietskelder (stadsmeijerrechten begroting 2008)		1	post	3.350.000	3.350.000	3.350.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	bijdrage ISV fietskelder; 1590 plekken ipv 1000; raadsvoorstel		1	post	1.700.000	1.700.000	1.700.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder		-			5.050.000	5.050.000	-											-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	**ISV Archeologie**																										
	bijdrage concern archeologie ISV; raadsvoorstel bron B		1	post	2.600.000	2.600.000	2.600.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Subtotaal ISV Archeologie		-			2.600.000	2.600.000	-											-	-	-	-	-	-	-	-	-

6	**Afroming BD inzake BCF**																									
	incidenteel nieuw beleid	1	post	400.000	400.000	400.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	conversiverte / nieuw beleid	1	post	692.000	692.000	692.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	correctieboeking naar planontwikkeling	1	post	692.000-	692.000	-	692.000-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	692.000-	-	-	-	-	-	-	-		
	extra rente op 31,25 miljoen, nog nader vast te stellen	1	post	-	-	-	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	incidenteel beleid, rentevrijval	1	post	5.136.000	5.136.000	5.136.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	restant incidenteel beleid, renievrijval , bron overzicht Thea	1	post	2.184.000	2.184.000	2.184.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Nieuw beleid 2004	1	post	2.000.000	2.000.000	2.000.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Images Camera, afrosing oude schuld, raadsvoorstel 19-05-09	1	post	300.000	300.000	300.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ISV IMAGES 700.000 ten behoeve van verbouw Camera; ten onrecht	1	post	700.000	700.000	700.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	ISV IMAGES 700.000 ten behoeve van verbouw Camera; correctie	1	post	700.000-	700.000	-	700.000-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	700.000-	-	-	-	-	-	-	-		
							-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
							-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Subtotaal Afroming BD inzake BCF	-			10.020.000	11.412.000	1.392.000-										1.392.000-	-	-	-	-	-	-	-		
7	**Bijdrage concern**																									
	bijdrage concern ontw. Gr. Mooistijde	1	post	31.250.000	31.250.000	31.250.000	-	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Subtotaal Bijdrage concern	-			31.250.000	31.250.000	-										-	-	-	-	-	-	-	-		
	TOTAAL BIJDRAGEN				114.514.247	73.029.203	41.485.044										1.142.000-	7.024.624	7.024.624	200.000	19.877.797	8.500.000	-	-	-	
C	**OPBRENGSTEN**	**hoeveelheid**	**eenheid**	**prijs per eenheid**	**bedrag**	**boekwaarde**	**nog realiseren**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**0**	**0**	**0 totaal**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**0**	**0**	**0**	
1	**Grondopbrengsten en verkoop vastgoed**																									
a.	*Pakkettrajt*																									
	Netto opbrengsten NMGZ bij opleverring	1	post	6.000.000	6.000.000	-	6.000.000	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	-	-	
	Waardesprong bij tijdelijk doorverhuren	1	post	-	-	-	-	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	tijdelijke huur opbrengsten (in K1)	1	post	-	-	-	-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
b.	*Gebiedsfond*																									
	gekapitaliseerde opbrengstwaarde terassen	p.m.			-	-	-	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Totaal grondwaarde ooilwaardpanden B, C, D, E	1	post	5.000.000	5.000.000	-	5.000.000	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	5.000.000	-	-	-	-	
	Onvoorziene correctie opnieuw duiere grondwaarde	1	post	-	-	-	-	0%	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Subtotaal Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	-			11.000.000	-	11.000.000										-	-	-	3.000.000	8.000.000	-	-	-		
2	**Overige opbrengsten**																									
	aankoop WKO door waterbedrijf	1	post					0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%										
	Kelder onder Vindicat	1	post	905.612	905.612	463.220	442.392	75%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	331.764	110.598	-	-	-	-	-	-		
	Extra wensenvindicat voortgangsrapportage Q1 en Q2 2013	1	post	122.970	122.970	-	122.970	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	122.970	-	-	-	-	-	-	-		
	Subtotaal Overige opbrengsten	-			1.028.582	463.220	565.362										454.764	110.598	-	-	-	-	-	-		
3																										
					-	-	-	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Subtotaal	-			-	-	-										-	-	-	-	-	-	-	-		
4	**Opbrengstwaarde Parkeergarage**	prijspeil 1-1-2016		prijspeil exploitatie																						
	NCW expl.rek Deloitte mei 2010 bij 398 p.p.	76.300.000	1	post	76.300.000	-	76.300.000	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	76.300.000	-	-	-	-	
	af 18 p.p. 380 p.v. 398 p.p.	3.179.397-	1	post	3.179.397-	-	3.179.397-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	3.179.397-	-	-	-	-	
	reserve extra aanvangsverlies bij vertragin	1.000.000-	1	post	1.000.000-	-	1.000.000-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	1.000.000-	-	-	-	-	
	reservering investering parkeertbd (mkt/tin	1.000.000-	1	post	1.000.000-	-	1.000.000-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	1.000.000-	-	-	-	-	
	budgetaire reserve bouw- en grondexploitat	440.603-	1	post	440.603-	-	440.603-	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	100%	-	-	-	-	440.603-	-	-	-	-	
	Subtotaal Opbrengstwaarde Parkeergarage	*64.680.000*			64.680.000	-	64.680.000											-	-	-	64.680.000	-	-	-		
	TOTAAL OPBRENGSTEN				76.708.582	463.220	76.245.362										454.764	110.598	-	3.000.000	72.680.000	-	-	-	-	
	RESULTAAT EXPLOITATIE (TOTAAL OPBRENGSTEN-KOS				**totaal**	**boekwaarde**	**nog realiseren**										**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**0**	**0**	**0**	
	RESULTAAT NOMINAAL				**11.977.725**	**4.092.333**	**7.995.444**										**-32.369.284**	**-20.284.669**	**-20.817.005**	**-15.368.953**	**91.795.949**	**8.500.000**	**0**	**0**	**0**	
	CONTANTE WAARDE PER 1 JANUARI	**2.013**			**1**												**-32.249.801**	**-20.385.951**	**-20.959.463**	**-15.316.043**	**77.858.500**	**6.960.425**	**0**	**0**	**0**	
	EINDWAARDE PER 31 DECEMBER	**2.018**			**1**												**-40.105.097**	**-25.351.491**	**-26.064.897**	**-19.046.673**	**96.823.007**	**8.655.822**	**0**	**0**	**0**	

controleberekening boekwaarde

grex	**24.411.568-**
forum	**7.585.001**
parkeer	**7.701.703**
fiets	**2.066.230**
vindicat	**2.966.273**
totaal	**4.092.361-**

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv bijlage 1 van grex overzicht - geheim

EINDWAARDE BEREKENING JAARMETHODE

			totaal	boekwaarde		2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0
A	Totaal kosten		179.245.104	69.400.090		31.682.048	27.419.891	27.841.628	18.568.953	761.848	-	-	-	-
	Totaal kostenstijging tot moment uitgifte			0		471.719	1.243.104	2.135.339	2.023.956	108.386	0	0	0	0
	Renteverlies op eindwaardedatum van kosten			16.904.237		7.112.085	5.091.061	4.064.897	1.958.028	48.742	0	0	0	0
	Eindwaarde kosten		216.836.011	86.304.327		39.265.852	33.754.056	34.041.864	22.550.937	918.975	0	0	0	0
	Contante waarde kosten		174.364.822	69.400.090		31.574.936	27.142.724	27.374.160	18.133.935	738.977	0	0	0	0
B	Totaal bijdragen		114.514.247	73.029.203	41.485.044	1.142.000-	7.024.624	7.024.624	200.000	19.877.797	8.500.000	-	-	-
	Totaal opbrengstenstijging tot moment ontvangst			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Renteverlies op eindwaardedatum van opbrengsten			17.788.204		-252.599	1.247.699	952.544	19.017	1.113.360	155.822	0	0	0
	Eindwaarde bijdragen		135.538.294	90.817.407		-1.394.599	8.272.322	7.977.167	219.017	20.991.157	8.655.822	0	0	0
	Contante waarde bijdragen		108.990.709	73.029.203		-1.121.442	6.652.041	6.414.697	176.118	16.879.666	6.960.425	0	0	0
C	Totaal opbrengsten		76.708.582	463.220		454.764	110.598	-	3.000.000	72.680.000	-	-	-	-
	Totaal opbrengstenstijging tot moment ontvangst			0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Renteverlies op eindwaardedatum van opbrengsten			112.830		100.589	19.644	0	285.248	4.070.825	0	0	0	0
	Eindwaarde kosten		81.297.718	576.050		555.353	130.242	0	3.285.248	76.750.825	0	0	0	0
	Contante waarde kosten		65.374.114	463.220		446.577	104.732	0	2.641.774	61.717.811	0	0	0	0
	CONTANTE WAARDE PER 1 JANUARI	**2.013**	O.K. 2 METHODEN 1	**4.092.333**		**-32.249.801**	**-20.385.951**	**-20.959.463**	**-15.316.043**	**77.858.500**	**6.960.425**	**0**	**0**	**0**
	EINDWAARDE PER 31 DECEMBER	**2.018**	O.K. 2 METHODEN 1	**5.089.130**		**-40.105.097**	**-25.351.491**	**-26.064.697**	**-19.046.673**	**96.823.007**	**8.655.822**	**0**	**0**	**0**

EINDWAARDE BEREKENING CUMMULATIEVE METHODE

	Zonder index	totaal	boekwaarde	nog realiseren	2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0
A	**Samenvatting van kosten zonder index**												
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.787.500	2.476.489	311.011	251.011	60.000	-	-	-	-	-	-	-
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	53.320.849	33.961.832	19.359.017	12.575.215	2.676.053	3.896.250	160.250	51.250	-	-	-	-
C1	Sloopwerken	2.305.703	952.178	1.353.525	726.763	401.763	225.000	-	-	-	-	-	-
E1	Bouwrijp maken	2.940.937	1.520.037	1.420.900	785.021	472.546	143.333	10.000	10.000	-	-	-	-
F1	Woonrijp maken	2.141.466	-	2.141.466	-	-	60.000	2.021.466	60.000	-	-	-	-
G1	Groenvoorzieningen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
I1	Kunstwerken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K1	Planontwikkelingskosten	14.950.459	11.728.313	3.222.146	54.299-	1.123.147	818.799	818.799	515.700	-	-	-	-
K1	Voorbereiding en toezicht	1.732.991	950.020	782.971	354.130	54.150	124.897	124.897	124.897	-	-	-	-
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	45.343-	910.531-	865.188	202.297	202.297	230.297	230.297	-	-	-	-	-
O1	Boekwaarde BTW	98.673	-	98.673	98.673	-	-	-	-	-	-	-	-
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	97.932.999	17.352.934	80.580.065	16.743.239	22.429.937	22.343.052	15.203.244	-	-	-	-	-
	Boekwaarde rente	1.368.818	1.368.818	-									
	totaal	179.535.051	69.400.090	110.134.962	31.682.048	27.419.891	27.841.628	18.568.953	761.848	-	-	-	-
B	**Samenvatting van bijdragen zonder index**												
1	Rijksbijdragen REP	35.293.333	17.393.333	17.900.000	250.000	5.250.000	5.250.000	200.000	1.550.000-	8.500.000	-	-	-
2	Europese subsidie EFRO	8.873.117	5.323.870	3.549.247	-	1.774.624	1.774.624	-	-	-	-	-	-
3	Opbrengstwaarde Forum	21.427.797	-	21.427.797	-	-	-	-	21.427.797	-	-	-	-
4	Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder	5.050.000	5.050.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	ISV Archeologie	2.600.000	2.600.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Afroming BD inzake BCF	10.020.000	11.412.000	1.392.000-	1.392.000-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Bijdrage concern	31.250.000	31.250.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	totaal	114.514.247	73.029.203	41.485.044	1.142.000-	7.024.624	7.024.624	200.000	19.877.797	8.500.000	-	-	-
C	**Samenvatting van opbrengsten zonder index**												
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	11.000.000	-	11.000.000	-	-	-	3.000.000	8.000.000	-	-	-	-
2	Overige opbrengsten	1.028.582	463.220	565.362	454.764	110.598	-	-	-	-	-	-	-
3		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	64.680.000	-	64.680.000	-	-	-	-	64.680.000	-	-	-	-
	totaal	76.708.582	463.220	76.245.362	454.764	110.598	-	3.000.000	72.680.000	-	-	-	-

	Met index		Totaal	boekwaarde		2013	2014	2015	2016	2017	2018	0	0	0
A	**Overzicht kosten inclusief index**													
A1	Bodemonderzoek en archeologie		2.793.957	2.476.489		254.748	62.720	0	0	0	0	0	0	0
B1	Verwerving en schadeloosstellingen		53.952.989	33.961.832		12.762.449	2.797.374	4.195.076	177.716	58.541	0	0	0	0
C1	Sloopwerken		2.351.995	952.178		737.583	419.977	242.257	0	0	0	0	0	0
E1	Bouwrijp maken		2.987.554	1.520.037		796.709	493.969	154.326	11.090	11.423	0	0	0	0
F1	Woonrijp maken		2.374.937	-		0	0	64.602	2.241.799	68.536	0	0	0	0
G1	Groenvoorzieningen		-	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0
I1	Kunstwerken		-	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten		15.225.981	11.728.313		-55.108	1.174.065	881.598	908.046	589.067	0	0	0	0
K1	Voorbereiding en toezicht		1.781.680	950.020		359.402	56.604	134.476	138.511	142.666	0	0	0	0
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen		9.605	910.531-		205.309	211.468	247.960	255.399	0	0	0	0	0
O1	Boekwaarde BTW		100.142	-		100.142	0	0	0	0	0	0	0	0
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage		98.709.303	17.352.934		16.992.532	23.446.816	24.056.672	16.860.349	0	0	0	0	0
-	Boekwaarde rente		1.368.818	1.368.818		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal kosten		**181.656.961**	**69.400.090**		**32.153.767**	**28.662.994**	**29.976.967**	**20.592.909**	**870.233**	**0**	**0**	**0**	**0**
B	**Overzicht bijdragen inclusief index**													
1	Rijksbijdragen REP		35.293.333	17.393.333		250.000	5.250.000	5.250.000	200.000	-1.550.000	8.500.000	0	0	0
2	Europese subsidie EFRO		8.873.117	5.323.870		0	1.774.624	1.774.624	0	0	0	0	0	0
3	Opbrengstwaarde Forum		21.427.797	-		0	0	0	0	21.427.797	0	0	0	0
4	Stadsmeijerrechten en ISV fietsenkelder		5.050.000	5.050.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	ISV Archeologie		2.600.000	2.600.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Afroming BD inzake BCF		10.020.000	11.412.000		-1.392.000	0	0	0	0	0	0	0	0
7	Bijdrage concern		31.250.000	31.250.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten		**114.514.247**	**73.029.203**		**-1.142.000**	**7.024.624**	**7.024.624**	**200.000**	**19.877.797**	**8.500.000**	**0**	**0**	**0**
C	**Overzicht opbrengsten inclusief index**													
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed		11.000.000	-		0	0	0	3.000.000	8.000.000	0	0	0	0
2	Overige opbrengsten		1.028.582	463.220		454.764	110.598	0	0	0	0	0	0	0
3			-	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage		64.680.000	-		0	0	0	0	64.680.000	0	0	0	0
	Totaal opbrengsten		**76.708.582**	**463.220**		**454.764**	**110.598**	**0**	**3.000.000**	**72.680.000**	**0**	**0**	**0**	**0**
	rente berekening													
	boekwaarde begin van het jaar			4.092.333		4.092.333	-29.199.294	-52.202.087	-77.506.669	-98.086.172	-8.346.983			
	saldo opbrengsten minus kosten van dat jaar met index					-32.841.003	-21.527.773	-22.952.343	-17.392.909	91.687.564	8.500.000			
	rente over dat jaar		10.934.686	1.368.818	9.565.868	-450.624	-1.475.020	-2.352.239	-3.186.593	-1.948.375	-153.017			
	boekwaarde eind van jaar inclusief rente					-29.199.294	-52.202.087	-77.506.669	-98.086.172	-8.346.983	1			
	CONTANTE WAARDE PER 1 JANUARI **2.013**	2013	1	handmatig naar juist jaar						**-6.712.078**	**1**			
	EINDWAARDE PER 31 DECEMBER **2.018**	2018	1	handmatig naar juist jaar						**-8.346.983**	**1**			

Gemeente Groningen

Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
Afdeling Vastgoedontwikkeling, vakgroep Planeconomie

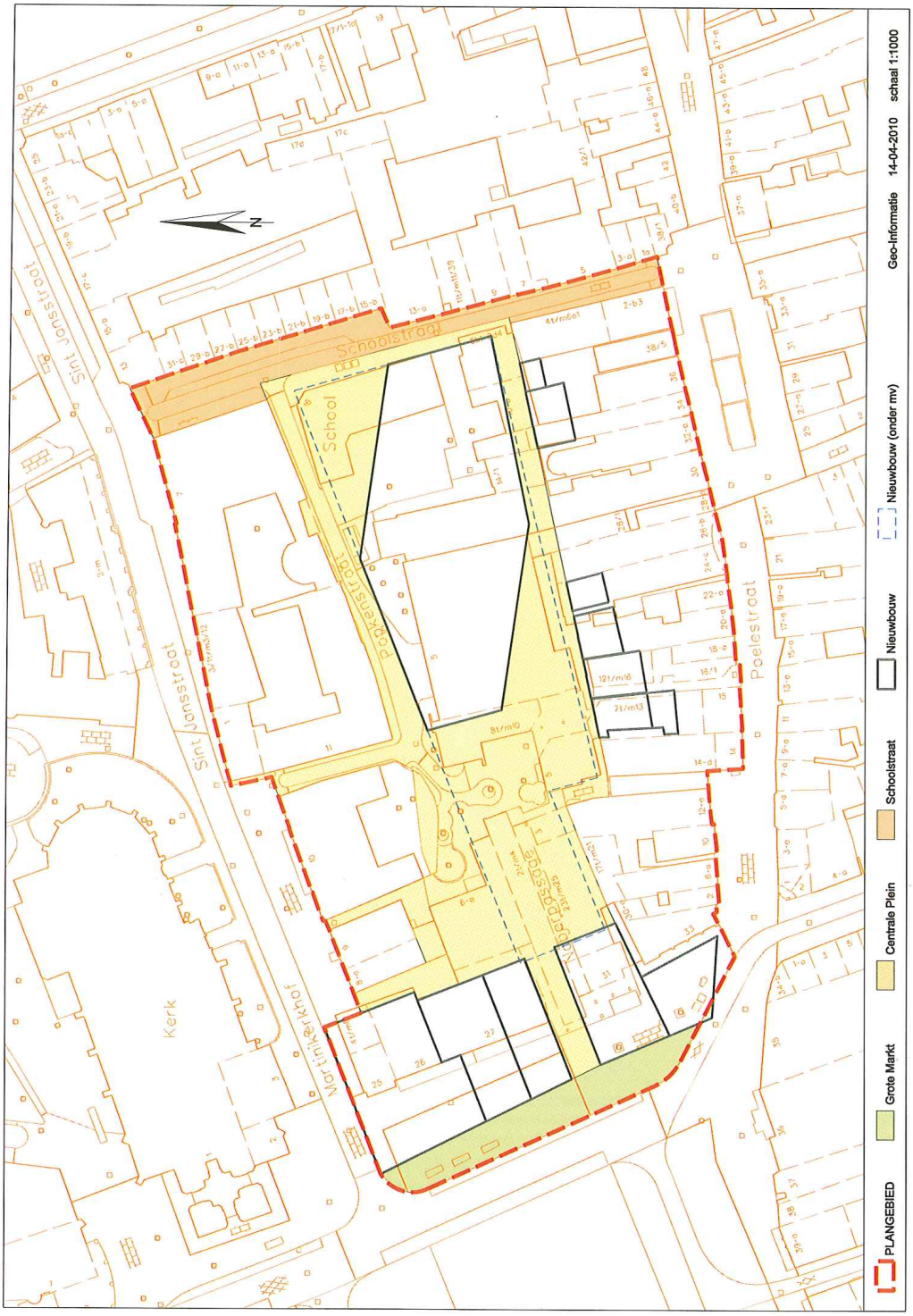
Naam van Project: Grote Markt oostzijde

Datum boekwaarde 31-mrt-13
Directory G:/VGO/bertk/grote markt/
Bestandsnaam grote markt grex mei 2010 v10.xls

Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

code	Omschrijving	boekwaarde per 31-mrt-13 (A)		begroting vervolg 2013 (B)	begroting na 2013 t/m 2018 (C)	totaal eindwaarde van grex (A+B+C)
A.	**KOSTEN:**					
A1	Bodemonderzoek en archeologie	2.476.000		254.700	62.700	2.793.400
B1	Verwerving en schadeloosstellingen	33.962.000		12.762.400	7.228.700	53.953.100
C1	Sloopwerken	952.000		737.600	662.200	2.351.800
E1	Bouwrijp maken	1.520.000		796.700	670.800	2.987.500
F1	Woonrijp maken	0		0	2.374.900	2.374.900
G1	Groenvoorzieningen	0		0	0	0
I1	Kunstwerken	0		0	0	0
K1	Planontwikkelingskosten	11.728.000		-55.100	3.552.800	15.225.700
K1	Voorbereiding en toezicht	950.000		359.400	472.300	1.781.700
K1	Tijdelijke exploitatie gebouwen	-911.000		205.300	714.800	9.100
O1	Boekwaarde BTW	0		100.100	0	100.100
P1	Forum, fietsenstalling, parkeergarage	17.353.000		16.992.500	64.363.800	98.709.300
	rente	1.369.000		450.600	9.115.000	10.935.000
Totaal A		69.399.000		32.604.200	89.218.000	191.221.200
B.	**BIJDRAGEN**					
1	Rijksbijdragen REP	17.393.000		250.000	17.650.000	35.293.000
2	Europese subsidie EFRO	5.324.000		0	3.549.200	8.873.200
3	Opbrengstwaarde Forum	0		0	21.427.800	21.427.800
4	Studsmeijerrechten en ISV fietsenkelder	5.050.000		0	0	5.050.000
5	ISV Archeologie	2.600.000		0	0	2.600.000
6						
7	Bijdrage concern	31.250.000		0	0	31.250.000
Totaal B		61.617.000		250.000	42.627.000	104.494.000
C.	**OPBRENGSTEN**					
1	Grondopbrengsten en verkoop vastgoed	0		0	11.000.000	11.000.000
2	Overige opbrengsten	463.220		454.800	110.600	1.028.620
3	Afroming BD inzake BCF	11.412.000		-1.392.000	0	10.020.000
4	Opbrengstwaarde Parkeergarage	0		0	64.680.000	64.680.000
Totaal C		11.875.220		-937.200	75.790.600	86.728.620
Saldo A - B - C		-4.093.220		33.291.400	-29.199.600	0

Actualisatie grex Grote Markt 2013 bijlage rv Bijlage 2 van grex plankaart - geheim



Risicoanalyse Grote Markt oostzijde

Gemeente Groningen

Versie 5: september 2013

Inhoudsopgave

1 Toelichting en conclusies
2 De belangrijkste risico's binnen de 15 risicoaandachtsvelden van de bouw- en grondexploitatie

Bijlage 1: indicatieve financiële vertaling van de risico's

1 Toelichting en conclusies

Inleiding
Deze risicoanalyse versie 5 sluit aan bij en vormt onderdeel van de geactualiseerde bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde die in november 2013 aan de raad zal worden voorgelegd. Deze risicoanalyse versie 5 is een actualisatie van de risicoanalyse versie 4.

Deze risicoanalyse is een "overall" risicoanalyse voor het gehele project. Voor de deelprojecten Forum c.a. en Vindicat worden specifieke risicoanalyses opgesteld.

Deze overall-risicoanalyse Grote Markt oostzijde wordt 2 x per jaar geactualiseerd. Actualisatie vindt plaats gelijktijdig met de actualisatie van de bouw- en grondexploitatie en 1x per jaar tussentijds. Voorliggende actualisatie is een tussentijdse actualisatie. De risicoanalyse is geactualiseerd op basis van recente inzichten, actuele ontwikkelingen en risicoanalyses van deelprojecten.

Scope van de risicoanalyse
Deze risicoanalyse beschrijft de risico's die tot gevolg kunnen hebben dat het financieel resultaat van de bouw- en grondexploitatie niet wordt gehaald. Daarnaast worden de risicobeheersmaatregelen beschreven die helpen de risico's te voorkomen of de gevolgen van de risico's te verminderen. "Risico" wordt daarbij als volgt gedefinieerd: een onzekere toekomstige gebeurtenis die gevolgen heeft voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

De risicoanalyse gaat in op de specifieke risico's die er voor dit project zijn. Het project Grote Markt oostzijde kent een uniek risicoprofiel. Het risicoprofiel wijkt af van een gemiddeld project van deze omvang vanwege:
- de complexe binnenstedelijke situatie;
- de complexe samenhang van een veelheid aan deelprojecten en aandachtsvelden;
- de complexiteit van de constructie;
- afhankelijkheid van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt;
- een grote kans op vertragingen als gevolg van bovenstaande punten.

De bouw- en grondexploitatie voor project Grote Markt oostzijde kent een investering van circa € 191,2 miljoen. Daartegenover staan grond-opbrengsten, subsidies en bijdragen van eveneens circa € 191,2 miljoen. De per november 2013 vast te stellen bouw- en grondexploitatie kent een resultaat van € 0,-.
Deze notitie gaat in op de vraag of en onder welke voorwaarden het project zoals het thans in de grondexploitatie is omschreven ook daadwerkelijk binnen de gestelde financiële kaders kan worden gerealiseerd.
Kernvraag hierbij is: welke risicobeheersmaatregelen zijn hiervoor, gezien het risicoprofiel, minimaal nodig?

De risicoanalyse gaat niet over de risico's van de exploitatie van het Forum, de verhuurdersexploitatie van het Forum en de parkeerexploitatie.

Rubricering risico's
De risico's zoals in deze notitie beschreven zijn gerubriceerd in de volgende 15 risicoaandachtsvelden.

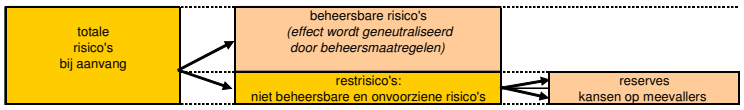
1) Lagere grondopbrengsten oostwand dan aangehouden in de grondexploitatie
2) Lagere opbrengsten en/of overschrijding investeringskosten NMzz dan aangehouden in de grondexploitatie
3) Lagere opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed (parkeergarage en Forum)
4) Het niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies
5) Overschrijding van de kosten van bouw- en woonrijp maken, sloop en archeologie
6) Overschrijding investeringskosten Forum c.a.
7) Overschrijding kosten Vindicat
8) Overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen
9) Overschrijding planontwikkelingskosten
10) Risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worden over het hoofd gezien
11) Geen effectieve beheersing van samenhang tussen projectonderdelen
12) Financieel-economische risico's
13) Vertraging tijdens de bouw van Forum c.a.
14) Overige vertragingen
15) Politieke risico's

De eerste 9 aandachtsvelden hebben betrekking op de verschillende kosten- en opbrengstenposten uit de bouw- en grondexploitatie. Vervolgens zijn er 6 algemene aandachtsvelden waarvan er twee betrekking hebben op de planning.
Binnen de totale risicobeheersing van het project krijgen de aandachtsvelden 6, 13 en 7 speciale aandacht. 6 en 13 hebben betrekking op de grootste uitgavenpost van de bouw- en grondexploitatie: de investering in het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling. Voor deze twee aandachtvelden is een aparte risicoanalyse opgesteld. 7 heeft betrekking op het deelproject Vindicat. Ook hiervoor is een separate risicoanalyse opgesteld. Daarom worden de risico's van deze twee deelprojecten in deze notitie summier behandeld. Binnen de aandachtsvelden zijn meerdere risico's mogelijk. In deze notitie worden de belangrijkste genoemd. Op projectniveau worden nog meer risico's onderscheiden. De binnen de 14 aandachtsvelden genoemde risico's en risicobeheersmaatregelen zijn een samenvatting van de risico's en risicobeheersmaatregelen binnen het project.

Beheersbare en niet beheersbare risico's

In deze notitie wordt zowel het beheersbare als het niet beheersbare deel van de risico's beschreven. Een belangrijk deel van de risico's, zoals deze bekend waren bij aanvang van het project, zijn beheersbaar. Door het vaststellen en uitvoeren van beheersmaatregelen kan de kans dat deze risico's zich voordoen worden gereduceerd. Ook kunnen de gevolgen, indien de risico's zich voordoen, worden beperkt.

Vervolgens resteren er restrisico's en onvoorzienbare risico's, die niet beheersbaar (tot 0 te reduceren) zijn binnen het project. Voor een belangrijk deel van deze risico's is op basis van ervaring wel een voorspelling te geven van de mate waarin de risico's zich voor doen. Voorbeelden hiervan zijn nadere detaillering, afstemmingsverliezen, beperkte vertragingen, meer- en minderwerk tijdens de bouw. Het is gebruikelijk om voor dit soort risico's een reserve mee te nemen in de ramingen en budgetten. Uit analyse of uit ervaring dient bepaald te worden hoe groot de post reserve redelijkerwijs dient te zijn om dit restrisico af te dekken. Ook eventuele meevallers kunnen bijdragen om deze restrisico's op te vangen, mits meevallers op deelbudgetten terugvloeien naar de reserve van de bouw- en grondexploitatie. Het totaal aan risico's, beheersmaatregelen en reserves dient in evenwicht te zijn, zodat met een redelijk vertrouwen gewerkt kan worden aan realisatie van het gehele project binnen de vastgestelde budgetten. Zie onderstaand schema.



Exceptionele onvoorziene risico's (calamiteiten)
Daarnaast kunnen zich nog exceptionele voorvallen voordoen die niet redelijkerwijs binnen het project kunnen worden opgelost. Voorbeelden hiervan zijn:

- een lange periode van vertraging door bijvoorbeeld brand, vernieling, constructieve problemen etc.;
- faillissement hoofdaannemer;
- exceptionele marktontwikkelingen (vastgoedcrisis verslechterd komend jaar nog verder waardoor langjarig geen haalbare ontwikkeling aan oostwand mogelijk is);
- grote constructieve problemen met de bouwkuip (verzakkingen panden rondom);
- het gelijktijdig optreden van kernrisico's;
- intrekken van subsidiebeschikking;

De gevolgen van dergelijke risico's kunnen niet binnen het project worden opgevangen en dienen bijvoorbeeld door de egalisatiereserve van het grondbedrijf te worden opgevangen (Box III).

Financiële vertaling van de risico's
De risico's zijn indicatief vertaald in geld. Indicatief is becijferd wat het projectresultaat zal zijn indien geen risicobeheersmaatregelen worden genomen en wat het verwachte resultaat zal zijn indien door middel van beheersmaatregelen actief op beheersing van risico's wordt gestuurd. Met deze benadering wordt globaal inzichtelijk gemaakt wat het effect is van actief sturen op risicobeheersmaatregelen. Ook wordt globaal inzichtelijk gemaakt welke risico's het grootst zijn, welke risico's goed beheersbaar zijn en welke niet en of risicomaatregelen moeten worden aangescherpt.
De risico-omschrijving en financiële vertaling is dusdanig prematuur en indicatief dat het geen garanties biedt op het financiële eindresultaat van het project. Het moet bijvoorbeeld nog blijken of alle voorgestelde risicomaatregelen voldoende geïmplementeerd kunnen worden en dat er geen exceptionele onvoorziene risico's optreden met grote gevolgen zoals hierboven beschreven. Wel leidt de grotere bewustwording van de risico's alsmede het sturen op de beheersmaatregelen inmiddels tot een aanzienlijke verbetering van de financiële beheersbaarheid van het project.

Resultaat indicatieve financiële vertaling risico's
Indien er niet op de beheersing van de risico's wordt gestuurd en er geen reserves in de ramingen zouden zijn opgenomen, zou het project indicatief met een tekort van circa € 39 miljoen kunnen eindigen. Dit bedrag noemen we het theoretische risico.
Becijferd is dat door beheersmaatregelen te nemen en actief te sturen op beheersing van kosten en risico's het risico kan worden gereduceerd met circa € 25 miljoen tot circa € 14 miljoen. [1] In deze notitie worden hiervoor de belangrijkste beheersmaatregelen genoemd.
Financieel essentiële maatregelen zijn:

[1] Politieke risico's zijn bij de kwantificering van de risico's uitgesloten. Daarnaast is bij de kwantificering het uitgangspunt dat er zich geen exceptionele risico's (calamiteiten) voordoen en dat kernrisico's niet gelijktijdig optreden. Onder calamiteiten wordt onder andere verstaan faillissement van de aannemer van het Forum, sterk ondermaats presteren van de aannemer van het Forum, stagnatie bij de bouw van het Forum door een conflictsituatie met de aannemer of ernstige constructieve problemen. Ook een nog verdere stagnatie op de vastgoedmarkt wordt als een calamiteit beschouwd.

- grond oostwand wordt uitgegeven in erfpacht met project specifieke voorwaarden;
- gemeente houdt in onderhandeling vast aan minimale opbrengst uit grond voor oostwand ook al duurt het ontwikkelproces daardoor langer;
- de (start van de) exploitatie van het Forum en de parkeergarage worden (ruimtelijk/bouwlogistiek) onafhankelijk van de voorgang van de Oostwand gemaakt, zodat er geen aanpassingen in opbrengstwaarden garage en Forum volgen uit eventuele vertraging van de Oostwand;
- De bestaande en te ontwikkelen gemeentelijke panden aan de Nieuwe Markt zuidzijde worden pas verkocht als de verkoop voldoende opbrengst genereerd. Indien de verwachte waardestijging later op gang komt dan verwacht wordt verkoop uitgesteld. Tot moment van verkoop profiteert de bouw- en grondexploitatie van tijdelijke huuropbrengsten en waardestijging;
- Aansturing en besluitvorming binnen het project blijft projectmatig en risico gestuurd.

De resterende circa € 14 miljoen aan restrisico's die niet te beheersen zijn met risicobeheersmaatregelen en waarvan het effect dus niet met risicomaatregelen kan worden geneutraliseerd, dienen ondervangen te worden met reserves in de begrotingen dan wel door meevallers op onderdelen. Op dit moment zijn er circa € 14 miljoen aan reserves in de begrotingen opgenomen. Dit komt overeen met ongeveer 6% van de totale nog te realiseren kosten en opbrengsten. Deze reserveringen zijn in de begroting opgenomen omdat op basis van analyse en ervaring is ingeschat dat het project ondanks een gedegen budgetbewaking en risicobeheersing deze reserves nodig zal hebben.

Conclusies

Het is niet vanzelfsprekend dat het project Grote Markt oostzijde zonder tekort kan worden afgesloten. Door beheersmaatregelen te nemen en actief te sturen op beheersing van kosten en risico's en door het reserveren van meevallers voor risicobeheersing wordt de kans dat het project zonder tekort kan worden afgesloten aanmerkelijk vergroot.

Om te voorkomen dat het project met een tekort wordt afgesloten:

- dienen de beheersmaatregelen genoemd in deze notitie consequent en tijdig genomen en bewaakt worden;
- dienen reserves in de bouw- en grondexploitatie beheerst te worden ingezet;
- dient proactief op de planning te worden gestuurd;
- dient nadrukkelijk gestuurd te worden op afstemming tussen projectonderdelen en aandachtsvelden;
- dienen meevallers waar mogelijk doelbewust gerealiseerd te worden en beschikbaar te komen voor de beheersing van de risico's.

Geconcludeerd kan worden dat sinds 2012 een verdere verschuiving in het risicoprofiel plaats heeft gevonden. Enerzijds zijn de risico's voorvloeiend uit de bouw van de parkeerkelder en Vindicat afgenomen. Tot op heden hebben zich geen grote (technische) problemen voorgedaan. De kans op grote technische problemen neemt af naarmate de bouw vordert. Anderzijds is de situatie op de vastgoedmarkt verder verslechterd. Dit bemoeilijkt de ontwikkeling en verhuur van de Oostwand en de achterzijde Poelestraat. Door met beheersmaatregelen in te spelen op de specifieke situatie worden de binnen deze deelprojecten toegenomen risico's gereduceerd.
Het blijft daarbij belangrijk dat de risicobeheersmaatregelen consequent en tijdig worden doorgevoerd.

Toelichting op methodiek

Definitie van risico
Een onzekere toekomstige gebeurtenis die gevolgen heeft voor het resultaat van de bouw- en grondexploitatie.

Aandachtsvelden en risico's
Getracht is door middel van de 15 aandachtsvelden een totaaloverzicht te geven van de risico's van het project. De risicoaandachtsvelden omvatten meerdere risico's. Het totaal aan risico's is in de 15 aandachtsvelden gerubriceerd. Binnen de aandachtsvelden zijn meerdere risico's mogelijk. In deze notitie worden de belangrijkste genoemd. Op projectniveau worden nog meer risico's onderscheiden.

Beheersbaar en niet beheersbaar
Risico's zijn voor een deel beheersbaar en voor een deel niet beheersbaar. Het beheersbare deel wordt beheerst door risicobeheersmaatregelen. Voor het niet beheersbare deel dienen reserveringen worden getroffen.

Kwantificering
De risico's worden op hoofdlijnen globaal gekwantificeerd op basis van de formule: risico = kans x gevolg. Hierbij worden de volgende twee vragen gesteld:
- Wat is in orde van grootte de maximale financiële schade voortvloeiend uit de risico's? Is dit € 1, 2 , 3, 4, 5 of 10 miljoen;
- Wat is de kans dat deze maximale schade optreedt. Is dit 1%, 2%, 5%,10%, 20%, 50%, 75% of 100%.

Politieke risico's worden bij de kwantificering van de risico's uitgesloten. Daarnaast is bij de kwantificering het uitgangspunt dat er zich geen exceptionele risico's (calamiteiten) voordoen. Uitgangspunt is dat tegenvallers en meevallers tegen elkaar wegvallen en dat kernrisico's niet gelijktijdig optreden. Onder calamiteiten wordt onder andere verstaan faillissement van de aannemer van het Forum, sterk ondermaats presteren van de aannemer van het Forum, stagnatie bij de bouw van het Forum door een conflictsituatie met de aannemer of ernstige constructieve problemen bij de parkeerkelder. Ook een nog verdere verdieping van de crisis op de vastgoedmarkt wordt als een calamiteit beschouwd.

Zonder maatregelen, met maatregelen en stand van zaken
De risico's worden globaal gekwantificeerd voor twee gevallen:
- de huidige situatie zonder beheersmaatregelen;
- de situatie wanneer alle maatregelen zijn geëffectueerd;

Zo wordt duidelijk wat globaal het effect van de risicobeheersmaatregelen ofwel het risico-gestuurd managen van het project oplevert.
Daarnaast wordt globaal duidelijk welke niet beheersbare risico's overblijven nadat alle beheersmaatregelen zijn geëffectueerd. Voor deze risico's dienen reserveringen worden getroffen. Globaal kan worden beoordeeld of de in de begroting opgenomen reserves voldoende zijn.

2 De belangrijkste risico's binnen de 15 risicoaandachtsvelden van de bouw- en grondexploitatie

Aandachtsveld 1 – Lagere grondopbrengsten oostwand dan aangehouden in de grondexploitatie

Risico-omschrijving

In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente een bijdrage krijgt van € 5,0 mln uit verkoop van grond aan VolkerWessels Vastgoed (VWV) en verkoop van grond en bestaand vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde.[2] Het risico bestaat dat de geprognosticeerde grondopbrengsten niet wordt gehaald. De gemeente is bij dit risico afhankelijk van verdere ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en van projectontwikkelaar Volker Wessels Vastgoed. Het risico kan zich voordoen onder andere als gevolg van het volgende:

Een verdere verslechtering van de vastgoedmarkt
De winkelmarkt heeft zich de afgelopen periode verder verslechterd. Door de verder toegenomen onzekerheid op de vastgoedmarkt voor zowel winkels, woningen als hotels is het de afgelopen periode niet mogelijk geweest om met VWV nadere afspraken over de hoogte van de grondwaarde te maken. Achterliggende oorzaak is dat het voor VWV in de huidige markt niet mogelijk is om vroegtijdig passende contracten te sluiten met eindgebruikers en/of beleggers voor hotel en winkels. De negatieve tendens en grotere onzekerheid op de vastgoedmarkt vertaalt zich in onzekerheid bij VWV over het te realiseren functionele programma en een aarzeling bij VWV om afspraken met de gemeente over de grondprijs te maken. Het ontbreken van deze afspraken betekent dat er thans geen zekerheid is over zowel de hoogte van de grondopbrengsten als over een tijdige realisatie. Het grondwaarderisico ligt bij de gemeente.

Het ontbreken van duidelijke afspraken
De contractuele afspraken tussen gemeente en VWV zijn niet meer actueel gezien de planfase en de gewijzigde marktomstandigheden. In dat kader is het belangrijk op te merken dat de minimaal noodzakelijke grondwaarde uit de bouw- en grondexploitatie niet schriftelijk tussen partijen vastgelegd en dientengevolge niet centraal in het handelen van VWV staat. VWV interpreteert het principe van residuele grondwaarde anders dan de gemeente. De gemeente loopt thans het risico dat VWV afspraken met huurders en/of beleggers maakt met (achteraf) een te lage grondwaarde als gevolg. Ook over proces en planning ontbreken afspraken.

Het niet halen van de planning
De ontwikkelwerkzaamheden van VWV bevinden zich nog in een pril stadium daar waar de tijd in de overallplanning begint te dringen. De meest recente concept-voorbereidingsplanning van VWV past niet binnen de overall-projectplanning van de gemeente. Voorkomen moet worden dat de gemeente en VWV in een tijdsfuik lopen en er geforceerd suboptimale besluiten worden genomen. Van belang is dat er voldoende inzet wordt gepleegd om voortgang te bereiken.

Het ontbreken inzet, pro activiteit en creativiteit
Vanwege bovengenoemde risico's past een passieve houding de gemeente niet meer. De gewijzigde marktomstandigheden in combinatie met de harde financiële randvoorwaarden uit de bouw- en grondexploitatie heeft de gemeente gedwongen het programma, haar contractuele positie, haar (regie)rol en de randvoorwaarden te heroverwegen. Om tot een

[2] De opbrengstwaarde is in 2012 op basis van negatieve tendensen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2011 met € 2,5 miljoen naar beneden bijgesteld naar € 5 miljoen. Bij inbreng van de locatie Grote Markt 33 wordt de benodigde grondwaarde verhoogd met € 2,7 miljoen naar € 7,7 miljoen.

haalbaar plan te komen is meer creativiteit en inzet nodig dan een aantal jaren geleden voorzien. Optimalisatiemogelijkheden moeten worden benut.

Risico-inschatting	**Maximale gevolgen in miljoenen € :**	1 2 5 **8** 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
	Gevolgen voor planning:	**mogelijk**
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**is groter geworden door onzekerheid op vastgoedmarkt en toegenomen tijdsdruk**

Beheersbaarheid

Omdat de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt niet te beheersen zijn is het niet mogelijk dit risico volledig te beheersen. Programmatische keuzes, timing van besluitvorming en contractvorming en timing van uitvoering spelen een belangrijke rol in de beheersing van dit risico.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Gemeente ontwikkellt ruimtelijke-programmatische varianten en rekent deze door. Waar nodig second opinion.	gereed	planeconoom
2	Projectgroep met VWV intensiveren naar tweewekelijks. Verslagen en agenda maken door gemeente;	gereed	PM.GMo
3	Gemeente neemt procesregie in ieder geval tot het moment dat nadere keuzes over bouwprogramma zijn gemaakt en nadere afspraken zijn vastgelegd in vervolgovereenkomst. Procesregie wil in ieder geval zeggen regie op de planning.	vanaf 1-1-2013	PM.GMo
4	Gemeente vraagt VWV programmatisch-ruimtelijke varianten van november '12 uit te werken en door te rekenen. Vervolgens dialoog en besluitvorming.	vanaf 1-2-2013	PM.GMo
5	Gemeente past bestemmingsplan aan waardoor een warenhuis en/of een groot aaneengesloten hotel tot de mogelijkheden gaat behoren	besluit tot bestemmingswijzigi ng oktober 2013	PM.GMo
6	Gemeente houdt in onderhandelingen vast aan minimale grondwaarde ook al wordt er om die reden niet tijdig overeenstemming bereikt. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de gemeente onder tijdsdruk een niet optimaal en ontoerijkend grondbod accepteerd. VWv krijgt zo nodig meer tijd om tot een haalbaar plan te komen.	continu	PM.GMo
7	Om te voorkomen dat maatregel 6 tot grote financiele schade gaat leiden wordt in de verdere aansturing van het totale project rekening gehouden met eventuele vertraging bij de Oostwand. Deze situatie wordt goed doordacht. Doel is het minimaliseren van de exploitatieschade voor Forum en parkeergarage bij eventuele vertraging. Voorlopig uitgangspunt is dat er een doorgang voor voetgangers naar Grote Markt tijdens de bouw van de oostwand open moet blijven ten behoeve van voetgangers. Nagedacht wordt of hier nadere ruimtelijke of bouwlogistieke randvoorwaarden aan moeten worden toegevoegd.	vanaf september 2013	PM.GMo
8	Uitstelscenario creëren voor als geen (tijdige) overeenstemming kan worden bereikt. (5 jaar later bouwen)	mei-13	PM.GMo
9	Inventariseren van financiële instrumenten die kunnen helpen in haalbaarheid (o.a. financieringsconstructies). Startpunt grondwaardebespreking is erfpacht met nader te bepalen erfpachtvoorwaarden	mei-13	PM.GMo
10	Project startup of brief; Afspraken maken in aanvulling op samenwerkingsovereenkomst. Hierbij aandacht voor onder andere: a) stedenbouwkundige randvoorwaarden, randvoorwaarden bevoorrading b) Processchema; besluitvormingsmomenten, taakverdeling c) randvoorwaarden uit streefplanning (ook bouwlogistieke voorwaarden) d) eventuele programmatische randvoorwaarden of afspraken over nader onderzoek. Bijvoorbeeld relatie tussen functies b.g. en Nieuwe Markt of relaties tussen hotel en Forum. e) Onderzoek win-win mogelijkheden hotel-Forum f) minimale grondwaarde en/of commerciele erfpachtcanon g) panning VWV, inzet menskracht en deskundigheid	okt-13	PM.GMo
10	Gemeente houdt in onderhandelingen vast aan minimale grondwaarde. Met deze maatregel wordt voorkomen dat de gemeente onder tijdsdruk een niet optimaal en ontoerijkend grondbod accepteerd.	continu	PM.GMo
11	Grondwaarde, voorwaarden en risicoverdeling vastleggen in realisatie o.v.k.	1-6-2014	PM.GMo

Aandachtsveld 2 – Lagere opbrengsten en/of overschrijding investeringskosten NMzz dan aangehouden in de grondexploitatie

Risico-omschrijving

De gemeente treedt zelf als ontwikkelaar van dit deelproject op. Het project bestaat uit vier deelontwikkelingen die al dan niet onderling of met het bestaand vastgoed zijn verbonden. In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de gemeente € 6,28 miljoen opbrengsten genereerd en dat de kosten € 5,5 miljoen bedragen. De bandbreedte van de financiële uitkomst aan zowel de opbrengsten als kostenkant is thans nog relatief groot en daarmee fluctueert ook het risico. Beheersing van de risico's is van belang. Om onder andere de volgende redenen is het denkbaar dat het financieel resultaat niet wordt gehaald:

Een verdere verslechtering van de vastgoedmarkt
De negatieve tendensen en ontwikkelingen op de vastgoedmarkt vergroten het risico dat de geprognosticeerde opbrengst niet wordt gehaald. De vastgoedmarkt wordt er zich van bewust dat het probleem van leegstand van winkels structureel is. De huurprijzen van winkels zijn het afgelopen jaar verder gedaald. Met name op niet A locaties zoals de Poelestraat zijn de afgelopen jaar drastische huurprijsdalingen waargenomen. Daarnaast vertaalt de onzekerheid in de markt zich in ongunstiger aanvangsrendementen. Ook de horeca heeft last van verdere omzetdaling het geen zich vertaalt in lagere huren.

Toekomstkansen vastgoed worden (nog) onvoldoende herkend
De ontwikkeling bevindt zich op een unieke locatie recht tegenover de ingang van het Forum. Wegens onbekendheid met de toekomstige situatie worden de mogelijkheden van deze locatie thans nog onvoldoende door de markt herkend. De gemeente zal haar bestaand vastgoed op deze locatie pas verkopen als het project Grote Markt oostzijde gereed is. Op deze manier behoud de gemeente regie op planning, programma-invulling en stedenbouw en kan de gemeente profiteren van een waardestijging van het bestaande vastgoed als het Forum klaar is. De vraag is echter in hoeverre de markt op moment van verkoop de ontwikkeling op waarde weet te schatten. De vraag is of de Nieuwe Markt zich direct vanaf het begin heeft ontwikkeld tot een "bruisend plein". Op dit moment nemen eigenaren van naburige panden rond de nieuwe Markt nog een afwachtende houding aan.

Geen samenhang tussen deelprojecten
Om stedenbouwkundige redenen worden de deelopgaven door verschillende V.O. architecten ontworpen. Functioneel is vanwege de kleinschaligheid grote behoefte de ruimten onderling op een slimme manier te verbinden. Het risico bestaat dat de functionele samenhang onvoldoende uit de verf komt bij de inschakeling van verschillende architecten. Dit kan gemakkelijk leiden tot een niet-optimale verhuurbaarheid en opbrengstwaarde. Daarom is in de voorfase gestudeerd op de functionele samenhang. Een coördinerend architect is aangesteld om functionele samenhang te bewaken en waar nodig verder aan te brengen in de verschillende deelontwerpen.

Het ontbreken van goede afspraken met eigenaren, bestaande huurders en toekomstige huurders
De erfpacht onder de grond van een van de deelontwikkelingen moet nog ontbonden worden. Verder zullen afspraken met bestaande huurders moeten worden gemaakt (met name Poelestraat 16). Daarnaast moeten er huurders worden gezocht voor de toekomst. Tot slot is het voor de waardeontwikkeling van belang dat er eveneens een herontwikkeling plaats vindt in naburige panden (met name Poelestraat 12 en 14). Indien de gemeente niet tijdig de gewenste afspraken kan maken en als er leegstand ontstaat kan dit gevolgen hebben voor voortgang en financiële haalbaarheid.

Onvoorziene gevolgen van regelgeving en bestemmingsplan
Aansluiting op bestaand vastgoed maakt de interpretatie van regels en voorschriften (o.a. bouwbesluit) lastiger. In de voorfase is ruim aandacht besteed aan de regelgeving. Desondanks blijft de kans bestaan dat de plannen in een laat stadium moeten worden gewijzigd. Dit kan gevolgen hebben voor de voorbereidingsplanning en voor de opbrengstwaarde.

Onvoorziene zaken in bestaand vastgoed
De bestaande bebouwing en de fundering is niet technisch in kaart gebracht. Het kan zijn dat er verborgen gebreken of verborgen risico's tevoorschijn komen, die op dit moment niet in beeld zijn. Dit kan leiden tot extra kosten.

Scopewijzigingen als gevolg van nadere wensen uit de politiek of beleidsafdelingen
Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat gestuurd wordt op een sober en doelmatige casco-uitbreiding aan de NMzz met een optimale verhuurwaarde. De nieuwe gevel heeft een hoge kwaliteit. Het bestaande vastgoed blijft in de huidige staat gehandhaafd. Nadere wensen met betrekking tot bestaande panden en monumenten kunnen gemakkelijk tot overschrijding van de bouwkosten leiden.

Onvolledige budgetramingen
Als gevolg van het gefragmenteerde karakter van het project en de vele aansluitingen op het bestaand vastgoed is het project lastig te ramen. In de voorfase zijn de kosten geraamd door een externe kostendeskundige. Desondanks bestaat de kans dat bij nadere uitwerking de ramingen naar boven moeten worden bijgesteld.

Onbalans in aansturing project
De gemeente is niet gewend als ontwikkelaar op te treden van commercieel vastgoed. De kans bestaat dat er in de aansturing typische ontwikkelaars zaken zoals de verhuurbaarheid, optimale vastgoedwaarde, flexibiliteit en kostenbeheersing ondersneeuwen bij andere zaken.

Planning i.r.t. besluitvorming opdrachtgever
Het risico bestaat dat de besluitvorming omtrent o.a. het p.v.e. (te) veel tijd in gebruik gaat nemen.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 **5** 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**mogelijk**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**groter door onzekerheid vastgoedmarkt en toegenomen tijdsdruk**

Beheersbaarheid

Omdat de ontwikkelingen op de vastgoed markt niet te beheersen zijn is het niet mogelijk dit risico volledig te beheersen.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Vasthouden aan financiële strategie. Bestaand vastgoed NMZZ pas na realisatie van het totale project (incl. herontwikkeling naburige panden) verkopen om zodoende van de waardestijging en van het verhuurrendement kan worden geprofiteerd. Na realisatie wordt net zo lang door de gemeente doorgeexploiterrd totdat de omstandigehden zo zijn dat bij verkoop de voor de bouw- en grondexploitatie benodigde opbrengsten kunnen worden gerealiseerd.	continu	PM.GMo
2	Aanstellen van een coördinerend architect. Tot de taken behoort: a) de functionele afstemming tussen de deelontwerpen, b) het effectief en efficiënt organiseren van het ontwerpproces; c) het toetsen van de ontwerpen op wet en regelgeving; d) het bewaken van de kosten.	gereed	PM.GMo
3	Vaststellen van een definitief p.v.e. en definitief budget alvorens het ontwerpproces wordt opgestart. (Het budget is gekoppeld aan de verhuurbare m2.)	< sept 2013	PM.Gmo / planeconoom
4	Ontwerp toetsen (en eventueel p.v.e. aanscherpen) op basis van marktdeskundigheid en marktverkenningen	continu	PM.GMo
5	Een ontwikkelteam instellen dat de afspraken met eigenaren en bestaande huurders maakt, verhuur van ruimten voorbereidt, de plannen op vastgoedwaarde en marktconformiteit toetst en waar nodig het p.v.e. actualiseert of aanscherpt.	continu	PM.GMo
6	besluitvorming, toetsen van ontwerpen en werkzaamheden ontwikkelteam goed plannen in detailplanning.	continu	PM.GMo
7	Kosten- en opbrengstenbeheersing door: a) verantwoordelijkheid kosten bij coördinerend architect b) kostendeskundige inschakelen voor toetsing c) bij fasebesluit in de stuurgroep een financiële toets ook over opbrengsten d) projectmatige aanpak met pve als uitgangspunt e) alert zijn op scopewijzigingen	continu	Planeconoom
8	Flexibiliteit: casco realisatie NMZZ zodat in 2017 op de vraag kan worden ingespeeld.	continu	PM.GMo
9	Go-no go besluitmoment inbouwen voorafgaand aan start bouw. Indien verhuurrisico te groot wordt start bouw uitstellen tot na 2017.	2014	PM.GMo
10	Bij verkoop streven naar een win-win situatie voor gemeente en belegger door in overleg te gaan over de erfpachtvoorwaarden. Nagaan of geprofiteert kan worden van gunstige financieringsmogelijkheden van de gemeente om zodoende de haalbaarheid te vergroten.	2017 of later	Planeconoom

Aandachtsveld 3: Lagere opbrengstwaarde gemeentelijk vastgoed (parkeergarage en Forum)

Risico-omschrijving

De dekking van de bouw- en grondexploitatie bestaat voor circa € 65 miljoen uit opbrengstwaarde parkeergarage en € 21 miljoen uit opbrengstwaarde Forum. Deze bedragen dienen uit de toekomstige exploitatie van de garage en het Forum te worden terugverdiend.

Voor een deel is de opbrengstwaarde afhankelijk van uitgangspunten en maatregelen binnen de scope van dit project. Indien uitgangspunten vanuit het project Grote Markt oostzijde worden gewijzigd vormt dit aanleiding om de opbrengstwaarden of het betalingsmoment te wijzigen. Hier zit het risico voor de bouw- en grondexploitatie. Voorbeelden zijn:
- minder parkeerplaatsen bouwen;
- te veel abonnementen uitgeven;
- later opleveren of geen goede bereikbaarheid (zie risicoaandachtsveld 13 en 14);
- extra abonnementen voor bijvoorbeeld een hotel

Om andere redenen kan ook discussie ontstaan. Zie aandachtsveld A en B in risicoanalyse versie 4.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	**p.m.**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**p.m.**
Gevolgen voor planning:	
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Onveranderd**

Beheersbaarheid

De beheersbaarheid is groot.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Bewaken van uitgangspunten en gemaakte afspraken	continu	Planeconoom
2	Waar nodig organiseren van samenhang tussen uitgangspunten bouw- en grondexploitatie en uitgangspunten parkeerexploitatie en gebouwexploitatie Forum. Zie ook maatregelen risicoaandachtsveld 9	continu	Planeconoom

Aandachtsveld 4 – Het niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies

Risico-omschrijving

In de grondexploitatie wordt uitgegaan van diverse subsidies waaronder € 8,8 miljoen EFRO en € 35 miljoen REP. De EFRO heeft betrekking op de oostwand, Vindicat en de fietstenstalling. De REP heeft betrekking op de parkeergarage, het Forum en de directe omgeving hiervan. Het risico bestaat dat een deel van de subsidies niet wordt ontvangen als:

1. er onvoldoende subsidiabele kosten worden gemaakt;
2. er niet aan de subsidievoorwaarden wordt voldaan, bijvoorbeeld omdat er niet conform richtlijnen is aanbesteed;
3. de subsidieadministratie niet op orde is;
4. de subsidiabele kosten niet op tijd worden gemaakt;
5. verschil van inzicht met subsidieverstrekker
6. onrechtmatig verstrekte subsidie

.

Een bedreiging is ontstaan in 2012. Vanwege de financiële verschuivingen als gevolg van de aanbestedingsvoordelen uit 2012 is het mogelijk dat niet de maximale omvang van de subsidiabele kosten gemaakt wordt voor de REP subsidie. In de komende periode zal gekeken worden of er mogelijkheden zijn om de subsidie te optimaliseren. Niet uitgesloten is dat daarnaast in overleg met de provincie de subsidiebegroting zal worden gewijzigd om de volledige subsidie te realiseren. De kwestie vraag om een bestuurlijk ambtelijk samenspel. Daarnaast wordt de EFRO subsidie gecontroleerd door diverse controlediensten van zowel de Rijksoverheid als ook van de Europese Unie op zowel de rechtmatigheid van de verstrekking van de subsidie als ook rechtmatigheid van de ingebrachte subsidiabele kosten. Indien de subsidie als ook de kosten niet in overeenstemming is met de subsidievoorwaarden, dan worden de desbetreffende kosten gecorrigeerd. Dit kan ertoe leiden dat de maximale omvang van de subsidiabele kosten en de subsidie niet wordt behaald. De omvang van het risico interval bedraagt nihil tot € 8,8 mln.

De subsidiabele kosten voor de EFRO dienen voor 31-12-2014 te zijn gemaakt.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 **10**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**75%**
Gevolgen voor planning:	**-**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Kans van optreden is groter geworden t.o.v . sept 2011 i.v.m. aanbestedingsvoordelen**

Beheersbaarheid

Het risico is voor een groot deel te beheersen met risicomaatregelen.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Streven naar wijzigingen in subsidievoorwaarden (REP).	-	financieel beleidsmedew.JPV
2	Werken aan een verbeterde relatie tussen stadsbestuur en provinciebestuur.	-	college
3	Inrichtingskosten Forum en verbouw NMZZ, verbouw Forum Images, Infocentrum, parkeerinstallatie en gebieds-WKO opvoeren als subsidiabele kosten	vanf 1-9-2012	financieel beleidsmedew.JPV
4	Relatiebeheer met subsidieverstrekker, subsidiecoördinatie, toetsing uitvoering op subsidievoorwaarden	continu	financieel beleidsmedew.JPV
5	Subsidievoorwaarden als uitgangspunt integreren in aanpak diverse projectonderdelen. Met name in de aanbestedingen.	continu	PM.GMo
6	Verantwoordelijkheid subsidiedossier bij exploitatiebeheerder neerleggen	gereed	exploitatie-beheerder
7	tussentijdse toets op compleetheid subsidiedossier	halfjaarlijks	PBI

Aandachtsveld 5 – Overschrijding van de kosten van bouw- en woonrijp maken, sloop en archeologie

Risico-omschrijving

Een belangrijk deel van de kosten van archeologie, sloop en bouwrijp maken is reeds gemaakt. De kosten voor het woonrijp maken volgen later tijdens het project. Er zijn verschillende oorzaken (risico's) denkbaar waardoor de budgetten van resterende kosten kunnen worden overschreden. Hier volgt een toelichting op de belangrijkste risico's:

1. Risico op meerkosten archeologisch onderzoek
De archeologisch aannemer is failliet. De uitwerking van het archeologisch onderzoek wordt opnieuw aanbesteed. Dit geeft een nieuw aanbestedingsrisico en er zijn extra voorbereidingskosten.

2. Risico op overschrijding budget sloop
Tijdens de sloop, vooral van funderingen en kelders, kunnen er trillingen en zettingen optreden met schade aan de omgeving als gevolg. In directe omgeving van te slopen objecten staan enkele monumentale panden. Het onderhoud van deze panden is in enkele gevallen slecht. In de bouw- en grondexploitatie zijn enkele bedragen voor herstel opgenomen. De mogelijkheid dat deze bedragen worden overschreden kan op voorhand niet worden uitgesloten.
(Dit risico geldt ook voor andere projectonderdelen. Zie hiervoor risicoanalyses deelprojecten)
Bekend is dat de te slopen panden asbest bevatten. De mate waarin asbest wordt aangetroffen is echter moeilijk te voorspellen. Dit kan tot meerkosten en vertraging leiden. Bij de sloop van de Naberpassage is dit risico opgetreden. Recente aanpassingen bij Vindicat wijzen ook op aanwezigheid van meer asbest dan eerder aangenomen.

3. risico op overschrijding kosten bouwrijp maken
De kosten van het bouwrijp maken zijn voor een groot deel al gemaakt. Bij de uitvoering moest voortdurend worden afgestemd op de planningen van archeologie, sloop en andere deelprojecten. Om tijdswinst te behalen werden delen van het bouwrijp maken uitgevoerd door aannemers van de deelprojecten.
Het is lastig een compleet beeld van de nog te verrichten werkzaamheden te krijgen. Ook het resterend bouwrijp maken wordt noodgedwongen zeer gefragmenteerd uitgevoerd veelal in de vorm van meerwerk van aannemers in het gebied. Voor deze onderdelen wordt de prijs niet in concurrentie bepaald. Daarnaast zal er sprake zijn van meerkosten als gevolg van bouwlogistieke uitgangspunten en de grillige uitvoering. Soms is dubbel werk niet te voorkomen (faseringskosten). De invloed van bovengenoemde zaken is lastig in te schatten.

4 risico op overschrijding woonrijp maken
De kosten voor woonrijp maken zijn indicatief geraamd op een moment waarop er nog geen programma van eisen en plannen voor een nieuwe pleininrichting voorhanden waren. Bij nadere uitwerking kan blijken dat het wensenpakket hoger ligt dan het budget toelaat.

5 risico als gevolg van hinder
Dat het project hinder zal geven voor de omgeving is zeker. Vormen van hinder zijn stof- en geluidsoverlast, die inherent zijn aan het project. Stof- en geluidsoverlast is te beperken maar niet te voorkomen. De gevolgen zijn slechts te beperken met (tijdelijke) voorzieningen of aanpassing van de werkwijze. Als opdrachtgever is de gemeente het feitelijke aanspreekpunt bij hinder, ook al is de aannemer de veroorzaker. Het maatschappelijke risico ligt in die zin bij de gemeente.

(Dit risico geldt overigens voor meerdere projectonderdelen van het projec zoals Forum c.a. en Vindicat en oostwand. Zie ook risicoanalyse Forum)

6 risico ten gevolge van scopewijzigingen

Het is mogelijk dat tijdens het project besloten wordt het leidingennetwerk van het WKO uit te breiden, het hoofdriool te vervangen of de maaiveldinrichting buiten plangebied te vernieuwen. Het project dient alert te zijn op scopewijzigingen. Voorkomen moet worden dat kosten die niet tot het project behoren voor rekening van het project komen.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 **2** 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**mogelijk**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**onveranderd**

Beheersbaarheid De risico's zijn deels beheersbaar en deels niet beheersbaar.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
	archeologie		
1	Sturen op planning bij uitvoering archeologie. Integratie planning en uitvoering archeologie-bouwrijp maken	gereed	p.l.IGG
2	Afspreken taakstellend budget met projectleider archeologie. Afspreken restantbudget voorafgaand aan aanbesteding uitwerking archeologie.	gereed	planeconoom
	sloop		
3	Er vindt vooropname plaats van de panden rondom het sloopgebied en op enkele risicovolle panden worden trillingsmeters geplaatst. Vervolgens vindt monitoring plaats.	continu	p.l.IGG
4	Waar mogelijk vroegtijdig asbestinventarisatie uitvoeren en/of rekening houden met asbest in planning uitvoeringscontract	-	p.l.IGG
	bouwrijp maken		
5	Faseringskosten waar mogelijk voorkomen	continu	p.l.IGG
	woonrijp maken		
6	Toets raming inrichtingskosten plein op compleetheid en prijsniveau aan de hand van technisch p.v.e.	gereed	p.l.IGG
7	In ontwerpfase pleininrichting wordt taakstellend gestuurd op budget uit grondexploitatie en vindt tussentijds toets op budget plaats	2014/2015	planeconoom
	algemeen		
8	Alert zijn op scopewijzigingen	continu	allen
9	In algemene voorwaarden diverse bestekken een scherpe paragraaf opnemen voor stof- en geluidsoverlast bij werkzaamheden aannemer.	continu	p.l.IGG
10	Geen toezeggingen aan omgeving boven huidige wet- en regelgeving als het gaat om hinder	continu	p.m.Gmo
11	Communicatie met omgeving om overlast en bezwaren te voorkomen	continu	p.m.Gmo

Aandachtsveld 6 – Overschrijding investeringskosten Forum, parkeergarage, fietsenstalling

Risico-omschrijving

In de grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat de deelprojecten worden gerealiseerd binnen de vastgestelde budgetten. In de deelbudgetten is een post reserve opgenomen voor gebruikelijk meer- en minderwerk. Het risico bestaat dat de gemeente tijdens de uitvoering wordt geconfronteerd met een budgetoverschrijding. Gezien de complexe binnenstedelijke locatie, de constructief lastige opgave en het tijdens de bouwfase optreden van voortschrijdend inzicht m.b.t. de gebruiksfase kan vastgesteld worden dat dit deelproject een hoger risicoprofiel kent dan een gemiddeld gebouw van deze omvang. Omdat scherp is ingeschreven door de aannemer doet de aannemer meer dan normaal zijn best om meer meerwerk in te dienen en om bij meerwerken de winstmarge op te krikken. Het kan zijn dat tijdens de uitvoering blijkt dat de post reserve voor meer- en minderwerk die bij start bouw wordt aangehouden te laag is.

Het risico is in belangrijke mate beheersbaar. Binnen het deelproject is veel aandacht voor risicobeheersing. Door de ruime aandacht voor de risico's door het projectmanagement van het deelproject is het risico (kans van optreden) reeds aanmerkelijk verkleind. Zie hiervoor en voor de beheersmaatregelen de specifieke risicoanalyse Forum c.a.

Onderstaande risicobeheersmaatregelen hebben betrekking op de relatie met het totaalproject.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 **10**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**75%**
Gevolgen voor planning:	**zie risico 13**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**gelijk gebleven**

Beheersbaarheid

Het risico wordt gekwalificeerd als een risico waarbij de kans van optreden aanmerkelijk kan worden verminderd.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectmanagement van de deelprojecten formuleert en coördineert en bewaakt risicobeheersmaatregelen en voert deze uit	continu	p.m.Forum c.a.
2	Waar nodig tussentijds scope en deelbudget deelproject aanpassen	jaarlijks bij herziening grex	planeconoom en p.m.Forum c.a.
3	Tussentijds herbeoordeling risicoprofiel in relatie tot resterende post reserve	jaarlijks bij herziening grex	planeconoom en p.m.Forum c.a.

Aandachtsveld 7 – Overschrijding kosten Vindicat

Risico-omschrijving

In de bouw- en grondexploitatie wordt ervan uitgegaan dat het deelproject wordt gerealiseerd binnen het vastgestelde deelbudget. In het deelbudget is een post reserve opgenomen voor gebruikelijk meer- en minderwerk. Het risico bestaat dat de gemeente tijdens de uitvoering wordt geconfronteerd met een budgetoverschrijding. De gemeente en Vindicat hebben inmiddels een "nieuw voor oud" overeenkomst getekend, waarbij de gemeente het risico loopt op de investeringskosten. Daarnaast is er een groot planningsrisico in verband met de strakke planning ('de bouwwerkzaamheden zijn in de overal planning met een schoenlepel ingepast') Het bestek is inmiddels aanbesteed. Ondanks de overeenkomst blijft de gemeente bij de beheersing van het project mede afhankelijk van de medewerking van Vindicat. Daarnaast gelden de gebruikelijke risico's bij het bouwen van een gebouw van deze omvang. Recent is vertraging in het deelproject opgetreden. Kosten om de oorzaak van vertraging weg te nemen en verdere vertraging te beperken zijn al gemaakt. Maatregelen om verder te versnellen zullen kostenverhogend zijn. Omdat er scherp is ingeschreven door de aannemer zal de aannemer meer dan normaal zijn best doen om meer meerwerk in te dienen en bij meerwerken zijn winstmarge op te krikken.
Het risico is in belangrijke mate beheersbaar.

Binnen het deelproject is aandacht voor risicobeheersing. Door de ruime aandacht voor de risico's door het projectmanagement van het deelproject is het risico (kans van optreden) reeds aanmerkelijk verkleind. Zie hiervoor en voor de beheersmaatregelen de specifieke risicoanalyse Vindicat. Onderstaande risicobeheersmaatregelen hebben betrekking op de relatie met het totaalproject.

`

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	**1** 2 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**mogelijkheid van vertraging**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	

Beheersbaarheid

Het risico is voor een deel te beheersen.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectmanagement Vindicat formuleert en coördineert en bewaakt risicobeheersmaatregelen en voert deze uit	continu	p.m. Vindicat
2	Waar nodig tussentijds scope en deelbudget deelproject aanpassen	bij herziening grex 2013	planeconoom en p.m. Vindicat
3	Tussentijds herbeoordeling risicoprofiel in relatie tot resterende post reserve	bij herziening grex 2013	planeconoom en p.m. Vindicat
4	Sluiten van een contract met Vindicat	gereed	Aufait
5	Integrale afweging bij eventuele versnellingsmaatregelen in dinsdagochtend overleg	indien aan de orde	p.m. Vindicat

Aandachtsveld 8 – Overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen

Risico-omschrijving

Voor bijna alle verwervingen heeft de gemeente bindende afspraken gemaakt. Om deze reden is het risico op de verwervingen beperkt.

Dit geldt nog niet voor de schadeloosstellingen. In de grondexploitatie zijn op basis van ervaringscijfers bedragen opgenomen voor schadeloosstellingen huurders, planschade, nadeelcompensatie, beperkende maatregelen geluidoverlast, schade aan gebouwen van derden etc. Dit soort kosten zijn moeilijk van te voren te ramen. Het risico bestaat dat uiteindelijk blijkt dat de geraamde kosten worden overschreden.

Nadeelcompensatie kan onder andere aan de orde zijn daar waar de exploitatie van terrassen (horeca) door de bouw wordt belemmerd (o.a. Kosterij) en daar waar het woongenot ernstig wordt belemmerd. Er is nog een hoger beroepsprocedure over de afkoop van het huurcontract van Spring's waarvan de uitkomst lastig te voorspellen is. Daarnaast dient er nog overeenstemming te worden bereikt met huurders van gemeentelijke panden in de Poelestraat en met diverse eigenaren van panden in de Poelestraat, waaronder de eigenaar van Poelestraat 20-22.

Bij risico 13 en 14 worden vertragingen als gevolg van (geluid)hinder en overlast behandeld.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 **2** 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**zie risico 14**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Gelijk gebleven**

Beheersbaarheid

Het resterend risico is deels te beheersen. Voortgang en overlast kunnen op gespannen voet met elkaar staan. De gemeente is afhankelijk van de manier waarop derden met de situatie omgaan.

Beheersmaatregelen

1	Tot verwerving een alternatief voor uitgang fietsenkelder op grond Grote Markt 33 beschikbaar houden	gereed	p.m. GMo
2	Vergoeding Springs vaststellen op basis van uitspraak hoger beroep	2013	stadsadvocaat/JPV
3	Tijdig besluit over maatregelen panden die contructief last van bouw garage en fietsenkelder hebben	gereed	p.m. GMo
4	Tijdig in kaart brengen maatregelen naastgelegen pand bij sloop van GM33	nov-13	p.m. GMo
5	Consequenties en alternatieven ingang fietsenkelder in beeld brengen	gereed	p.m.NMzz
6	Beperking van bouwverkeer door Poelestraat (voorwaarden in bestek Forum)	continu	p.l.IGG
7	Voorkomen van schadeclaims door een goede relatie en vertrouwen met de omgeving op te bouwen onder andere door een goede communicatie	continu	p.m. GMo
8	Geen uitkeringen of schadevergoedingen boven de wettelijke normen en/of beleidslijnen	continu	p.m. GMo
9	Tussentijdse prognose laten maken op basis van voortschrijdende informatie	gereed	planeconoom

Aandachtsveld 9 – Overschrijding planontwikkelingskosten

Risico-omschrijving

In de grondexploitatie is een bedrag opgenomen voor nog te realiseren planontwikkelingskosten en kosten voorbereiding en toezicht. Ervaring met complexe binnenstedelijke projecten leert dat planontwikkelingskosten hier een grote kans op overschrijding hebben. Bijvoorbeeld door de volgende omstandigheden:
- tegenvallers in verwervingstrajecten of contractvorming;
- arbitragezaken bij schadeloosstellingen;
- niet voorziene extra communicatie-inzet;
- extra benodigde afstemming tussen projectonderdelen;
- besluitvorming vraagt extra aandacht;
- wijzigingen in het project, projectomgeving of marktomstandigheden;
- vragen vanuit de politiek;
- vertraging in het project;
- wijzigingen in exploitatie Forum met als gevolg extra afstemming/aanpassingen gebouw en inrichting.
- extra vragen controlerende instanties (subsidies, aanbestedingen)

Extra planontwikkelingskosten zijn op zich vaak een gevolg van andere risico's

Een deel van bovengenoemde omstandigheden zijn feitelijk scopewijzigingen. Van belang is dat bij de meerkosten van scopewijzigingen ook de extra planontwikkelingskosten in beeld worden gebracht.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 **4** 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**75%**
Gevolgen voor planning:	**--**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Onveranderd**

Beheersbaarheid

Voor een deel is het risico een gevolg van andere risico's en als zodanig niet direct te beheersen. Voor een deel is het risico te beheersen door een effectieve en efficiënte projectorganisatie.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Projectplanning als belangrijkste sturingselement in project	continu	p.m. GMo
2	aansturen op basis van duidelijk omschreven interne en externe opdrachten	continu	p.m. GMo

Aandachtsveld 10 – Risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worden over het hoofd gezien

Risico-omschrijving

Het totaalproject bestaat uit een groot aantal deelprojecten en er zijn veel deelprojectleiders actief. Gezien de veelheid aan activiteiten kunnen projectonderdelen, acties, aandachtspunten of risico's gemakkelijk over het hoofd worden gezien of organisatorisch tussen wal en schip geraken. Gebrek aan afstemming kan gemakkelijk tot veel vertraging leiden met financiële gevolgen.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 **2** 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**ja**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Onveranderd**

Beheersbaarheid

Dit risico is beheersbaar

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Dashboard. Periodiek toetsen van deelprojecten op inhoud, tijd en geld en het formuleren van actiepunten	halfjaarlijks	planeconoom
2	Halfjaarlijks actualiseren van de risicoanalyse	halfjaarlijks	planeconoom
3	Interne controle of alle risicomaatregelen volgens planning worden uitgevoerd	halfjaarlijks	PBI

Aandachtsveld 11 – Geen effectieve beheersing van de samenhang tussen projectonderdelen

Risico-omschrijving Het project Grote Markt oostzijde bestaat uit een groot aantal onderling samenhangende deelprojecten. De financiering en de subsidies zijn (mede) afhankelijk van de resultaten van de deelprojecten.
Binnen het totaalproject zijn veel verschillende projectleiders actief. De deelprojecten, de planning, de subsidies en de financiering vormen samen een onlosmakelijk geheel.
De financiële beheersing van de bouw- en grondexploitatie is gebaseerd op het uitgangspunt dat de deelprojecten en aandachtsvelden in samenhang worden beheerst. Indien er bij afwijkingen, gewijzigde omstandigheden of nadere uitwerking onvoldoende naar de gevolgen voor of risico's van andere deelprojecten wordt gekeken is er kans op sub-optimalisatie. Voor het deelproject kan een besluit optimaal zijn, terwijl het voor het totale project negatieve gevolgen heeft. Het risico op financiële ontsporing van de bouw- en grondexploitatie als geheel neemt toe indien er niet integraal wordt gemanaged.

Toelichting De verwevenheid komt o.a. tot uiting in programmatische discussies, de planning, de bouw- en grondexploitatie, in de subsidiebegroting en bij besluitvorming.

Deelprojecten en aandachtvelden in het kort:

- **Forum, parkeergarage en fietsenstalling**
- **Vindicat**
- **oostwand**
- **NMzz**
- **archeologie, bouw- en woonrijp en sloop**
- **verwerving en schadeloosstelling**
- **subsidies**
- **financiering**

Een aantal deelprojecten maakt formeel geen deel uit van de bouw- en grondexploitatie, maar afhankelijkheden op gebied van planning, financiën en/of risico's zijn er wel:

- **eventueel gebieds-WKO**
- **eventueel verbouwing Muziekschool en opvangtehuis**
- **verbouwingen derden binnen het plangebied o.a. VHG**
- **infocentrum**

Voorbeelden Voorbeelden waar samenhang dient te worden bewaakt:

1. Kosten of risico's tussen wal en schip
   Indien duidelijke afbakening tussen deelprojecten ontbreekt, kunnen kosten en risico's gemakkelijk tussen wal en schip raken.
2. Planning en financieel resultaat
   Indien er afstemmening tussen deelprojecten over de planning ontbreekt kunnen er gemakkelijk vertragingen ontstaan met financiële gevolgen. Zie risicoaandachtsveld 13 en 14.
3. Meerdere bouwprojecten gelijktijdig in uitvoering
   Meerdere aannemers met verschillende opdrachtgevers zijn gelijktijdig werkzaam binnen het plangebied. Om meerwerksituaties te voorkomen is daarom veel aandacht nodig voor de bouwlogistiek en flexibiliteit in de contracten
4. Planning en subsidie
   Met verschuivingen in de planning kan de toegekende subsidie in gevaar komen. De

EFRO subsidie heeft een deadline van 31-12-2014. Korting op de subsidie kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de bouw van de fietsenstalling vertraagt.

5. Opbrengstwaarde parkeergarage i.r.t. het aantal kortparkeerplaatsen
   De opbrengstwaarde van de parkeergarage is berekend op basis van uitgangspunten uit 2010. Indien het aantal kortparkeerplaatsen wijzigt, wijzigt ook de opbrengstwaarde. Afspraken met VWV over abonnementen voor het hotel dienen nauwkeurig te worden afgestemd met de parkeerexploitatie. Het risico bestaat dat er te weinig beschikbare kortparkeerplaatsen overblijven i.v.m. een grote vraag naar abonnementen.
6. Afstemming opdrachtgeverschap deelprojecten
   Het komt voor dat projectleiders van deelprojecten opdracht willen verstrekken aan een aannemer van een andere deelproject. Dit kan gemakkelijk tot onduidelijkheden in de contractbeheersing, verantwoordelijkheid en financiële administratie leiden.
7. Parkeerexploitatie en planning deelprojecten
   Uitgangspunt voor de financiering van bouw- en grondexploitatie is dat de exploitatie van de parkeergarage start direct na oplevering door de BAM.
   De opbrengstwaardeprognose van de garage is daarnaast gebaseerd op een start van de exploitatie van het Forum en de oostwand maximaal enkele maanden na de start van de exploitatie van de parkeergarage. Als dit niet lukt of er beperkende omstandigheden zijn neemt de aanvangsleegstand van de garage toe. Daarnaast is sprake van beperkende omstandigheden als de parkeergarage bij oplevering nog niet goed toegankelijk is voor voetgangers of auto's. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn als de oostwand of de NMzz niet tijdig zijn gerealiseerd. Ook geeft een latere ingebruikname van het Forum een hogere aanvangsleegstand. De gemeente is er financieel gezien bij gebaat dat alle deelontwikkelingen zo kort mogelijk na oplevering en ingebruikname van de garage in exploitatie gaan.
8. administratief
   De financiële administratie dient aan te sluiten op de bouw- en grondexploitatie en op de budgetrapportages van de deelprojecten Groninger Forum en Vindicat..
9. Afstemming met eventuele herontwikkeling locatie muziekschool /stichting vrouwenopvang en andere projecten van derden
10. Afstemming exploitatie infocentrum op bouw- en grondexploitatie

Risico-inschatting	**Maximale gevolgen in miljoenen € :**	1 **2** 5 10
	Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
	Gevolgen voor planning:	**ja**
	Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**onveranderd**

Beheersbaarheid Het risico is voor een groot deel te beheersen.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Middels actuele streefplanning worden tijdsafhankelijkheden tussen deelprojecten in beeld gebracht	continu	p.l.IGG
2	Ruime aandacht voor samenhang (bouwlogistiek, randvoorwaarden, afstemming, flexibiliteit) in contracten met aannemers	per bestek	p.l.IGG
3	Alle voortgangsrapportages, risicoanalyses, planningen en daaruit voortvloeiende besluitvorming voorbehandelen in stuurgroep waar integrale toetsing op gevolgen voor tijd en geld plaatsvindt voordat verdere besluitvorming in DB plaatsvindt.	continu	p.m.GMo
4	Inhoudelijke afstemming aandachtsvelden en deelprojecten in interne projectgroep, 'dinsdagochtend overleg' en 'woensdagochtend overleg'	continu	p.m.GMo
5	Blijven sturen op start exploitatie Forum en oostwand zo kort mogelijk na start exploitatie parkeergarage; sturen op vanaf oplevering obstakelvrije en representatieve bereikbaarheid parkeergarage, voetgangers-ontsluiting via Engelenpoortje gereed (ook NMZZ gereed), parkeerverwijssysteem gereed etc.	continu	p.m.Gmo en p.l. IGG
6	Vroegtijdig aandacht voor bouwlogistiek en planning bij gelijktijdig uit te voeren projecten van derden		p.m.Gmo en p.l. IGG
7	Heldere omschrijving deelprojecten in programma, tijd en geld in fasedocumenten	continu	projectleiders deelprojecten
8	Afkadering tussen deelprojecten vastleggen of aanscherpen in de bouw- en grondexploitatie. Bij verschuivingen of scopewijzigingen waar nodig budgetten aanpassen.	jaarlijks	planeconoom
9	Voorafgaand aan besluit tot gebieds-WKO verschillen vanuit alle invalshoeken in beeld brengen. Voorkomen dat gebieds-WKO nadelig uitpakt voor project als geheel.	?	Planeconoom
10	Structuur administratie gelijkschakelen met de bouw- en grondexploitatie. Alleen nieuwe projectnummers aanmaken in overleg met planeconoom.	gereed	exploitatie-beheerder
11	Periodieke controle of budgetrapportages TG 100% singroon lopen met de financiele administratie	per kwartaal	exploitatie-beheerder
12	Opdrachtgeverschap aan en prijsonderhandelingen met aannemers uitsluitend via projectorganisatie deelprojecten (BAM-Forum c.a., Juriens - Vindicat)	continu	allen
13	Infocentrum: afstemmen financiering op uitgavenpatroon	< sept 2013	p.l.Infocentrum

Aandachtsveld 12 – Financieel-economische risico's

Risico-omschrijving

In de grondexploitatie is uitgegaan van de 3,35% interne calculatierente van de gemeente Groningen (ROP). Daarnaast is rekening gehouden met gemiddeld 3% kostenstijging vanaf 1 januari 2011. Het kan zijn dat de werkelijke rente en prijsstijgingen in het vervolg van het project afwijken van deze percentages. Dit kan zowel in het voordeel als in het nadeel van het project werken.

Rekenrente
De interne rekenrente (ROP) van de gemeente Groningen is in de periode sinds juni 2010 opgelopen van 3,65 % tot 3,85 % in 2012 en vervolgens in 2013 en gedaald naar 3,35%. Inmiddels is voorspeld dat de interne rekenrente in 2014 van de gemeente verder daalt naar circa 3,0%. De 3% bevindt zich onder het niveau van de huidige ROP waar in de grondexploitatie rekening mee wordt gehouden.

Het kan zijn dat de op basis van de ROP berekende rente aan het eind van het project niet voldoende blijkt te zijn. Dit kan omdat de mogelijkheid bestaat dat de ROP over de resterende periode 2015, 2016 en 2017 op kan lopen boven de 3,35%. Omdat de boekwaarde juist in deze jaren hoog oploopt is de gevoeligheid voor rentestijging in deze jaren groot. Het meest nadelige scenario voor het project is als de interne rekenrente in de laatste twee jaar wanneer de boekwaarde het hoogst is opeens ruim boven de 3,35% uitkomt. Daarnaast kan de rente toenemen als het project langer duurt dan aangenomen. In de grondexploitatie is daarom een toeslag van 0,15% en 0,2% voor respectievelijk rentestijging en rentetoename bij vertraging opgenomen boven op de ROP. Deze opslag creëert een financiële reserve die in kan worden gezet voor het afdekken van niet beheersbare risico's, zoals rentestijging en rentetoename bij vertragingen.

Kostenstijging
Het prijsrisico van de belangrijkste deelprojecten is inmiddels bij de aannemers van Forum en Vindicat ondergebracht. Voor de overige nog te realiseren kosten bestaat het risico dat de prijsstijging boven de 3% uitgaat, waarmee in de bouw en grondexploitatie rekening is gehouden.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	**1** 2 5 10
Kans van optreden zonder maatregelen:	**20%**
Gevolgen voor planning:	**geen**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**verkleind door vermoedelijk verlaging ROP in 2014.**

Beheersbaarheid

Het renterisico is voor het project niet te beheersen.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Risico prijsstijging Forum c.a. en Vindicat onderbrengen bij aannemer	gereed	planeconoom
2	Opslag op rekenrente herbeoordelen bij herziening	jaarlijks bij herziening	planeconoom

Aandachtsveld 13 – Vertraging tijdens de bouw van Forum, parkeergarage en fietsenstalling

Risico-omschrijving

Bij de bouw van het Forum, de fietsenstalling en de parkeergarage kan om veel verschillende redenen vertraging tijdens de bouw optreden. Vertraging zal financiële consequenties hebben. De financiële consequenties zijn afhankelijk van de oorzaak van de vertraging en de afspraken met de aannemer.

Mogelijke oorzaken van vertraging
Uitgangspunt voor de bouw- en opstalexploitatie 2012 is realisatie van het gebouw binnen de planning van de aannemer met een buffer voor uitloop van 4 maanden.
Hoewel er strak op het halen van de planning zal worden gestuurd zijn er veel oorzaken denkbaar waardoor de bouw toch wordt vertraagd. Deze oorzaken kunnen bij de aannemer liggen of bij de gemeentelijke projectorganisatie, maar ook buiten het project.

Enkele mogelijke oorzaken van vertraging tijdens de bouw:
- constructieve problemen tijdens de bouw of door verzakking panden;
- onderaannemers kunnen niet tijdig leveren;
- onvolkomenheden in organisatie van aannemer;
- wijzigingen in bestek;
- stilleggen van de bouw door problemen met veiligheid, geluid, overlast, hinder;
- maatregelen bij hinder /overlast voor omgeving;
- complicaties in planning met andere deelprojecten en projecten;
- Niet tijdig verwerven van grond GM 33 (fietsenuitgang);
- tegen diverse vergunningen zijn procedures mogelijk.
- Vertraging bij Vindicat, vertraging bij sloop Vindicat
- Onwerkbaar weer
- Hinder voor bouwverkeer

Ook door besluitvorming kan vertraging optreden. Door politieke verschuivingen, aanpassing van het programma van eisen. Deze vertragingen maken geen onderdeel uit van deze risicoanalyse.

Inmiddels is in de bouwplanning een vertraging van circa 4 maanden opgetreden. Geprobeerd wordt om deze vertraging (deels) weer in te lopen.

Mogelijke financiële gevolgen van vertraging
Uit gevoeligheidsanalyses blijkt dat het financiële gevolg van vertragingen tijdens de bouw bijzonder groot kan zijn, zeker als de gemeente zelf juridisch gezien verantwoordelijk is voor de vertraging.
- *Indien aannemer verantwoordelijk is:*
  De gemeente heeft schade omdat de opbrengstwaarden voor Forum en parkeergarage later beschikbaar komen en omdat de subsidie later wordt ontvangen. Mogelijk vertragen andere deelprojecten mee en nemen ook de planontwikkelingskosten toe. In een gevoeligheidsanalyse zijn de vertragingskosten oorzaak aannemer geraamd op € 0,3 miljoen per maand. Hiertegenover staat dat de contractueel met de aannemer een korting is afgesproken bij te laat opleveren. Pas bij het einde van het project zal blijken of de korting ook daadwerkelijk verrekend kan worden.
- *Indien de gemeente verantwoordelijk is:*
  Indien de gemeente de veroorzaker van de vertraging is zullen de vertragingskosten per maand veel hoger zijn. In een dergelijk geval zal de aannemer een claim indienen omdat tijdens de vertraging een deel van zijn kosten doorloopt (o.a. personeelskosten). De

vertragingskosten kunnen oplopen tot ca € 1,5 miljoen per maand. In de praktijk gebeurt het dat aannemers een dergelijke situatie aangrijpen voor buitenproportionele schadeclaims.

De vertragingskosten zijn niet meeverzekerd.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 **10**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**ja**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**als groter beoordeeld**

Beheersbaarheid

Het risico is in belangrijke mate beheersbaar. Door ruim aandacht te besteden in de aanbestedingsprocedure aan de planning heeft de gemeente het risico maximaal beheerst. De gemeente heeft een buffer van 4 maanden in de planning opgenomen. Het is echter een utopie te denken dat het risico volledig beheersbaar is. De financiële gevolgen zijn te verminderen door bij de projecten te sturen op tijd en goede afspraken met de aannemer te maken.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	In aanbesteding aannemer uitdagen tot versnelling. Optimum tussen prijs, kwaliteit en bouwtijd zoeken.	gereed	p.l. Forum c.a.
2	Risico op vertraging waar mogelijk onder brengen bij aannemer. Planning onderdeel uit laten maken van contract. Tijdsbeheersing onderdeel uit laten maken van plan van aanpak (contract). Korting opnemen in contract bij te laat opleveren.	gereed	p.l. Forum c.a.
3	Projectmanagement formuleert risicobeheersmaatregelen waardoor kans op vertraging vermindert. (Zie risicoanalyse Forum c.a.)	continu	p.l. Forum c.a.
4	Aannemer aanspreken op zijn tijdsbeheersing en bij eventuele vertraging in overleg gaan over versnellingsmogelijkheden.	continu	p.l. Forum c.a.

Aandachtsveld 14 – Overige vertragingen

Risico-omschrijving

De planning kent naast de oplevering van het Forum en de parkeergarage andere belangrijk mijlpalen die financieel van betekenis zijn. Te noemen zijn onder andere:

1. het moment dat de parkeergarage obstakelvrij met de auto kan worden bereikt en voetgangers representatief de Grote markt kunnen bereiken via o.a. het Engelenpoortje
2. het moment dat voetgangers via de Naberstraat het Forum en de parkeergarage kunnen bereiken en de Nieuwe Markt volledig is ingericht
3. de oplevering van de Oostwand

Uitgangspunt van de bouw- en grondexploitatie is dat (1) gelijktijdig met de oplevering van het Forum gerealiseerd is en dat (2) en (3) binnen een half jaar na de oplevering van het Forum gerealiseerd zijn. Lukt dat niet dan ontstaat er een financieel nadeel. Zodra de opening van de parkeergarage gaat schuiven of de parkeerexploitatie nadeel gaat ondervinden is het financieel nadeel relatief groot.

Mogelijke oorzaken van het niet tijdig realiseren van de bereikbaarheid van de parkeergarage:
- vertraging door projecten derden of door scope wijzigingen zoals:
    - het aanbrengen van een schoonwaterriool Schoolstraat en/of Sint Jansstraat
    - uitbreiding WKO voor gebieds WKO door Schoolstraat
    - verbouwing opvangstehuis,
    - Poelestraat 14, Poelestraat 12
- niet gelijktijdig met BAM kunnen werken aan maaiveldinrichting
- vertraging NMzz
- nadere eisen inrichtingsperiode Forum

Mogelijke oorzaken van vertraging realisatie Nieuwe Oostwand.
- vertraging bouw Vindicat;
- niet tijdig contracteren van huurders nieuwe oostwand;
- geen tijdige overeenstemming VWV (realisatie overeenkomst)
- vertraging bouw nieuwe oostwand
- bezwaren tegen vergunningen
- vertraging bij sloop (asbest of voorzieningen naastgelegen gebouw)

De planning voor de nieuwe oostwand is inmiddels onder druk komen te staan. Om de planning te halen zal er parallel gewerkt moeten worden aan p.v.e., ontwerp, realisatieovereenkomst en verhuur.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	1 2 5 **10**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**50%**
Gevolgen voor planning:	**ja**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**groter geworden door gebrekkige voortgang oostwand**

Beheersbaarheid

Het risico is voor een deel te beheersen. Door actief te sturen kan de totale vertragingstijd zeker worden bekort. Het is echter nauwelijks te voorkomen dat er vertraging optreedt.

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Randvoorwaarden planning nieuwe oostwand (uitvoering en besluitvorming) contractueel vastleggen. Zie risicoaandachtsveld 1a.	<mei 2013	p.m.GMo
2	Onderzoeken van mogelijkheid om nieuwe oostwand (VWV) in 1 fase te bouwen en/of bouwtijd te beperken. Planning deelproject opstellen.	< mei 2013	p.m.Gmo i.o.m. VWV
3	Bij uitwerking plannen oostwand en bij uitvoeringsplanning rekening houden met (anticiperen op) mogelijke vertraging oostwand . Zie maatrelel 6 en 7 van aandachtsveld 1. Doel is om (exploitatie)schade voor parkeergarage en Forum te beperken als opleverdatum oostwand niet gehaald wordt. Bepalend is de wijze waarop voetgangers vanuit de garage en het Forum de Grote Markt kunnen bereiken tijdens een eventueel vertraagde bouw van de oostwand. De voetgangersverbinding tijdens de bouw moet veilig en representatief zijn.	< sept 2013	p.m.GMo i.o.m. ….
4	detailvoorbereidingsplanning NMzz opstellen incl. contractvorming/besluitvorming	< sept 2013	p.m.GMo
5	planning maaiveldinrichting eindfase project; voorkomen dat we in deze fase te veel tegelijk plannen.		p.l. IGG
6	randvoorwaarde planning overige bouwprojecten derden actualiseren en blijven communiceren	continu	p.m.GMo

Aandachtsveld 15 – Politieke risico's en scope wijzigingen

Risico-omschrijving

"Politieke risico's en scope wijzigingen" is een verzamelnaam voor allerlei risico's die moeilijk te beheersen zijn door de projectorganisatie en waarvan de oorzaak vaak in de politiek-bestuurlijke organisatie ligt.

Het kan bijvoorbeeld gaan om:
- wijziging van programma van eisen van parkeergarage, fietsenstalling of Forum al dan niet voortvloeiend uit wijziging in plannen voor exploitatie;
- wijziging opbrengstwaarde parkeergarage en/of Forum als gevolg van wijzigingen in plannen voor exploitatie (bijvoorbeeld wijzigingen in tarieven);
- eventuele wijzigingen in plannen en programma zoals nadere eisen aan openbaar gebied, architectuur, programma of planning;
- eventuele wijzigingen in de voorwaarden voor toegekende subsidies;
- aanpassingen project of planning als gevolg van andere projecten;
- besluit met het gevolg dat niet binnen de bouw- en grondexploitatie gebudgetteerde kosten op het project gaan drukken;
- bestuurlijke toezeggingen die niet passen binnen de kaders van de bouw- en grondexploitatie;
- Wijzigingen voortvloeiend uit inzet van actiegroepen of belanghebbenden.
- Onjuiste en negatieve uitingen over het project (in verkiezingstijd)

Juist op het raakvlak tussen de bouw- en grondexploitatie enerzijds en de gebouwexploitaties van Forum en parkeergarage anderzijds kunnen scope wijzigingen aan de orde zijn. Dit omdat aannemelijk is dat kort voor de start van de daadwerkelijke exploitatie nog nagedacht zal worden over eventuele wijzigingen.

Risico-inschatting

Maximale gevolgen in miljoenen € :	**wordt niet in geld uitgedrukt**
Kans van optreden zonder maatregelen:	**geen kans inschatting**
Gevolgen voor planning:	**ja**
Ontwikkeling risico afgelopen periode:	**Onveranderd**

Beheersbaarheid

Dit risico is deels beheersbaar voor de projectorganisatie

Beheersmaatregelen

	risicobeheersmaatregel	deadline	actiehouder
1	Allert zijn op scopewijzigingen. Allert zijn op besluitvorming van invloed op het project. Goede communicatie tussen project en bestuur.	continu	p.m.GMo
2	Allert zijn bij besluitvorming aangaande parkeerexploitatie en exploitatie Forum met betrekking tot consistentie in uitgangspunten.	continu	p.m.GMo
3	Voorafgaand aan besluit financieel gevolg voor het project in beeld brengen	continu	p.m.GMo

Bijlage 1:
Indicatieve financiële vertaling van de risico's

FINANCIËLE VERTALING VAN RISICOANALYSE

Financiële vertaling van risico's bouw- en grondexploitatie	Theoretisch risico Huidig risico zonder beheersmaatregelen				Risico in beheerste situatie Het risico met beheersmaatregelen				
	maximale gevolg-schade	kans max. schade	risico	risico	maximale gevolg-schade	kans max. schade	risico	risico	Uitgangspunt: alle maatregelen genoemd in risicoanalyse worden tijdig uitgevoerd Uitgangspunt: calamiteiten uitgesloten, gelijktijdig optreden kernrisico's uitgesloten, politieke risico's uitgesloten Enkele belangrijke uitgangspunten voor risicoinschatting zijn:
1 lagere grondopbrengsten oostwand dan aangehouden in grex	8	50%		4,0	4	25%		1,0	erfpachtconstructie op maat, verruiming bestemmingsplan, geen tijdsdruk op grondwaardeonderhandeling
2 lagere opbrengsten of overschreiding inv kosten NMzz dan aangehouden in	5	50%		2,5	2	50%		1,0	verkoop pas bij voldoende opbrengst, zo nodig profiteren van waardestijging en verhuurrendement
3 lagere opbrengstwaarden gemeentelijk vastgoed (parkeergarage en Forum)	p.m.	p.m.			p.m.	p.m.			geen aanpassing opbrengstwaarde garage en Forum a.g.v. vertraging oostwand
4 niet volledig binnenhalen van toegekende subsidies	10	75%		7,5	10	10%		1,0	risicoinschatting is uitsluitend binnen project beheersbare risico's; 'politiek' risico = weerstandsvermogen
5 overschrijding van kosten bouw- en woonrijp maken en archeologie	2	50%		1,0	1	20%		0,2	
6 overschrijding investeringskosten Forum, fietsenstalling en parkeergarage *	10	75%		7,5	10	40%		4,0	zie ook aandachtveld 13; ondermaats presteren aannemer en stagnatie door conflicten uitgesloten
7 overschrijding investeringskosten Vindicat	1	50%		0,5	1	50%		0,5	
8 overschrijding overige verwervingskosten en schadeloosstellingen	2	50%		1,0	2	20%		0,4	
9 overschrijding planontwikkelingskosten	4	75%		3,0	4	50%		2,0	
10 risico's, aandachtspunten of voorgenomen acties worde over het hoofd gezien	2	50%		1,0	1	20%		0,2	deze risico's zijn veel groter als projectmatige besluitvorming en risicogestuurd management wordt losgelaten
11 geen effectieve beheersing van samenhang tussen projectonderdelen	2	50%		1,0	1	20%		0,2	deze risico's zijn veel groter als projectmatige besluitvorming en risicogestuurd management wordt losgelaten
12 financieel economische risico's (rente en prijsstijgingen)	1	20%		0,2	1	20%		0,2	
13 vertraging tijdens de bouw van Forum, parkeergarage en fietsenstalling *	10	50%		5,0	10	20%		2,0	eventuele financiele schade boven op 4 mnd buffer in planning en 0,2% opslag rekenrente schade kan naast rente ook extra voorbereidingskosten en meerwerkclaims van aannemer zijn
14 overige vertragingen	10	50%		5,0	10	10%		1,0	uitgangspunt is dat voortgang oostwand de exploitatie van Forum en garage niet beinvloed
15 politieke risico's / scope wijzigingen	p.m.	p.m.			p.m.	p.m.			
onvoorziene risico's en/of calamiteiten of gelijktijdig optreden van meerdere kernrisico's of nog verder doorzetten van vastgoedcrisis									mogelijkheid I: indien van toepassing inzetten risicobuffer in kapitalisatie huur Forum mogelijkheid II: index parkeerexploitatie / projectfinanciering parkeergarage Mogelijkheid III: box III weerstandsvermogen
totaal	**maximaal risico:**		**39,2**	**39,2**	**minimaal risico:**		**13,7**	**13,7**	

reserve in bouw- en grondexploitatie	
bodemonderzoek / archeologie	120.000
verwervingen en schadeloosstellingen, verbouwingen derden	688.519
sloop	100.000
bouwrijp maken	250.000
woonrijp maken	300.000
planontwikkelingskosten	700.000
voorbereiding en toezicht	200.000
tijdelijke exploitatie	200.000
rentestijging (opslag op rekenrente)	400.000
vertragingsbuffer	p.m.
reserve NMzz	250.000
opbrengstwaarde garage	440.603
reserve Forum c.a.	5.400.000
reserve Forum c.a. i.v.m. aanbestedingsresultaat	3.690.000
reserve Vindicat	474.536
overall reserve Vindicat c.a.i.v.m. aanbestedingsresultaat	724.781
totaal	**13.938.439**

Bijlage 1
Verschillenanalyse

Per saldo blijft het financieel resultaat van de herziene bouw- en grondexploitatie € 0,=. Wel zijn er verschillen. De verschillen zijn ontstaan op basis van gerealiseerde resultaten, gewijzigde omstandigheden, wijzigingen op de vastgoedmarkt en voortschrijdend inzicht.

In onderstaande tabel worden de verschillen in de vorm van een balans gepresenteerd. Verschillen groter dan € 100.000,= zijn in de tabel opgenomen en worden hieronder op hoofdlijnen toegelicht. De linker kolom bevat nadelige verschillen ten opzichte van de bouw- en grondexploitatie 2012. De rechterkolom bevat voordelige verschillen. De nadelige verschillen bedragen € 2,8 miljoen. De voordelige verschillen bedragen eveneens € 2,8 miljoen.

Verschillen in begroting t.o.v. bouw- en grondexploitatie 2012					
	nadelig			voordelig		resultaat
1	Achterstand op bouwplanning van 4 mnd bij Forum c.a. voornamelijk rente	-€ 1,2	7	Lagere ROP (rentevoordeel)	€ 1,7	
2	NMzz opbrengstwaarde als gevolg van verdere verslechtering vastgoedmarkt	-€ 0,7	8	Minderkosten bij verbouw Poelestraat 30 en gevelsanering Schoolstraat	€ 0,6	
3	Meerkosten sloop door asbest	-€ 0,2	9	Actualisatie begroting Forum.ca.	€ 0,4	
4	Actualisatie raming woonrijp maken op basis van technisch p.v.e.	-€ 0,2				
5	Planontwikkeling en V&T	-€ 0,5				
6	Meerkosten Vindicat voor extra wensen Vindicat	€ 0,1	10	Bijdrage Vindicat voor extra wensen	€ 0,1	
	totaal	**-€ 2,8**		**totaal**	**€ 2,8**	**€ 0,0**

Het grootste nadelige verschil is een rentenadeel als gevolg van een achterstand op de bouwplanning van het Forum. Bij de bouw van het Forum is ten opzichte van de met de aannemer overeengekomen planning een achterstand opgetreden van circa 4 maanden. Deze achterstand is onder meer veroorzaakt door technische problemen bij het verwijderen van funderingspalen, asbest in de gevel van de te slopen Naberpassage en extra onwerkbaar weer door de lange vorstperiode. De aannemer heeft aangegeven de achterstand weer te willen inlopen en binnen het project wordt hier ook op aangestuurd. Het is thans niet vast te stellen of de aannemer in staat zal zijn (een deel van de) achterstand weer in te lopen. Het contract met de aannemer biedt mogelijkheden de aannemer op zijn verplichting tot tijdige realisatie aan te spreken. Voorzichtigheidshalve is de achterstand van 4 maanden rekenkundig doorgerekend in de voorliggende herziene grondexploitatie. Dit heeft een negatief effect op het resultaat van de bouw- en grondexploitatie van circa € 1,2 miljoen. Als gevolg van een langer bouwtijd nemen o.a. de rentekosten en de prijsstijgingen toe. Indirect gevolg is de onder punt 5 genoemde toename van planontwikkelingskosten.

Een andere nadelig verschil is de verlaging van de opbrengsten van bestaand en nieuw te ontwikkelen vastgoed aan de Nieuwe Markt zuidzijde met € 0,7 miljoen, als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De vastgoedmarkt is het laatste jaar verder verslechterd. Na enkele jaren van stagnatie in de winkelmarkt en markt voor horecapanden is er thans sprake van een duidelijke prijscorrectie bij de huurprijzen. De huurprijzen van in 2013 herverhuurde winkels en horecapanden vooral op B- en C-locaties zijn het afgelopen jaar drastisch gedaald. De opbrengstwaardeberekeningen van het bestaande vastgoed van de NMzz, die waren gebaseerd op taxaties uit 2009, zijn op basis van de huidige prijsdaling naar huidig inzicht gecorrigeerd.

Nadelige verschillen zijn er ook bij de sloopkosten en de kosten voor het woonrijp maken. Bij de sloop van de Naberpassage is meer asbest aangetroffen dan voorzien. Dit heeft tot meerwerk geleid. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat ook het bestaande te slopen Vindicat meer asbest bevat dan eerder voorzien. Het geraamde meerwerk voor het asbest bedraagt

circa € 0,2 miljoen. De kosten voor het woonrijp maken zijn op basis van het technische programma van eisen opnieuw geraamd. De geraamde kosten komen € 0,2 miljoen hoger uit dan eerder op basis van globalere uitgangspunten geraamd.

De planontwikkelingskosten zijn eveneens hoger geraamd. De toename van € 0,5 miljoen is voor het grootste deel een indirect gevolg van de doorberekende vertraging zoals hierboven beschreven. Daarnaast is er intensief inzet geweest in de periode kort voor de start bouw van Vindicat en Forum in 2012. Deze kosten waren hoger dan geraamd.

Tot slot zijn er meerkosten bij de bouw van Vindicat. Het betreft hier extra werkzaamheden die de gemeente uitvoert op verzoek van Vindicat en tegen kostendekkende betaling van Vindicat. Voor de gemeente en de bouw- en grondexploitatie verlopen deze meerwerken budgetneutraal. In de tabel staan onder punt 6 de meerkosten vermeld. Onder punt 10 staat de bijdrage van Vindicat vermeld.

Het grootste voordelig verschil vloeit voort uit de verlaging van de interne gemeentelijke rekenrente (ROP). De ROP is verlaagd van 3,85% naar 3,35%. De verlaging van de rente geeft een rentevoordeel van circa € 1,7 miljoen.

Daarnaast zijn twee deelontwikkelingen binnen budget afgesloten. Zowel de verbouwing van Poelestraat 30 als de gevelsanering in de Schoolstraat zijn binnen de geraamde kosten gerealiseerd. Het totale voordeel voor de bouw- en grondexploitatie bedraagt € 0,6 miljoen.

Voorts levert een actualisatie van de raming van de kosten van deelproject Forum, Parkeergarage en Fietsenstalling een voordelig verschil van € 0,4 miljoen op. Nu het deelproject in de uitvoering is, is de raming voor het Forum, de parkeergarage en de fietsenstalling geactualiseerd en aangescherpt op basis van recente inzichten en prijsontwikkelingen. De voorbereidingskosten en bijkomede kosten zijn op basis van de hiervoor afgesloten contracten geactualiseerd. Daarnaast zijn enkele correcties verwerkt met betrekking tot door de aannemer al uitgevoerde meerwerken als gevolg van obstakels in de grond.

Raadsvoorstel

Gemeente Groningen

		Registratienr.	RO 13.3810582
Datum raadsvergadering		Datum B&W besluit	19-12-2013
Raadscommissie		Portefeuillehouder	
Datum raadscommissie		Steller	Theo Zaal
Bijlagen	8	Telefoon	367 82 86
		E-mail	Theo.zaal@groningen.nl

Onderwerp

Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

I. in te stemmen met de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo;
II. een krediet te verstrekken van € 5 mln. dat wordt aangewend als bijdrage aan de alternatieve grondexploitatie met als dekking zoals aangegeven in de vertrouwelijke "notitie financiën";
III. de eventuele meer- of minderopbrengst van de verkoop van gronden - zoals aangegeven in deze vertrouwelijk notitie - te verrekenen met de reserve grondzaken;
IV. het eventuele rentenadeel zoals omschreven in de vertrouwelijke "notitie financiën" te verrekenen met de reserve grondzaken;
V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo en de daarbij behorende bijlagen en de bijlage "notitie financiën" op grond van artikel 10, lid 2, onder b van de Wob juncto artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet;
VI. de gemeentebegroting 2014 dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Tussen gemeente Groningen en gemeente Tynaarlo is in 2001 een intentieovereenkomst gesloten, waarin in grote lijnen is vastgelegd hoe de partijen bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en, noordelijk daarvan, de kantorenlocatie Kranenburg Zuid zouden samenwerken. Deze samenwerking is nooit van de grond gekomen vanwege onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden en financiën. Uiteindelijk is gekozen voor mediation. Deze is tot nu toe succesvol verlopen. Het resultaat is een vaststellingsovereenkomst die ter instemming aan de raden wordt voorgelegd.

Inleiding

Vanuit de regiovisie "Groningen-Assen" hebben de gemeenten Tynaarlo en Groningen in het verleden afspraken gemaakt om bij een aantal projecten te gaan samenwerken, onder andere bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en bij de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid.

In 2001 zijn de partijen een intentieovereenkomst aangegaan, waarin in grote lijnen is vastgelegd hoe de partijen bij de ontwikkeling van de twee locaties zouden samenwerken. Belangrijkste punten:

- Het bestemmingsplan wordt in samenwerking nader uitgewerkt. Op hoofdlijnen wordt de exploitatieopzet van het gebied door beide partijen goedgekeurd. Binnen een jaar na ondertekening van de intentieovereenkomst zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten.
- Alle kosten in de exploitatieopzet komen voor gezamenlijke rekening, waarbij Tynaarlo 80% van de kosten draagt en Groningen 20%. De winsten en verliezen komen in dezelfde verhouding ten gunste c.q. ten laste van partijen.
- Indien de partijen bij de nadere uitwerking niet tot overeenstemming komen, geldt dat Tynaarlo bepaalt hoe de woningbouwlocatie wordt ontwikkeld en dat Groningen bepaalt hoe het bedrijventerrein wordt ontwikkeld.

De samenwerkingsovereenkomst is niet tot stand gekomen vanwege geschilpunten tussen beide partijen. Omdat de partijen in meer of mindere mate zeggenschap hadden over elkaars werkgebied ontstond onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden en financiën. Partijen spraken daarop af te gaan werken aan ontvlechting waarbij Tynaarlo de zeggenschap en verantwoordelijkheid had bij de woningbouwlocatie en Groningen bij de kantorenlocatie.
Om neutraal advies te krijgen over het oplossen van de geschilpunten is in 2005 een extern bureau "Kuiper Van Tilborg" ingeschakeld. Dit bureau heeft gerapporteerd en voorstellen gedaan om de geschilpunten op te lossen. Bij het concretiseren van die voorstellen bleken de partijen wederom niet tot overeenstemming te kunnen komen.

Een belangrijk geschilpunt betrof "de grondruil". Tynaarlo had grondeigendom nodig van Groningen om de woningbouwlocatie te ontwikkelen, Groningen van Tynaarlo om het bedrijventerrein te ontwikkelen. Groningen heeft wel de gronden aan Tynaarlo geleverd, Tynaarlo niet aan Groningen.
In 2005 en 2006 heeft hierover bestuurlijk overleg plaatsgevonden, maar dat heeft dit geschilpunt niet tot een oplossing gebracht.

In 2010 en 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over een door Tynaarlo opgestelde conceptovereenkomst ter oplossing van de geschilpunten. Tynaarlo had de overtuiging dat er bestuurlijke overeenstemming was over deze overeenkomst. Groningen was die overtuiging niet toegedaan.
Gedurende het proces is op meer punten verschil van mening gerezen. Dit betroffen onder andere (inzage in) de grondexploitatie van de woningbouwlocatie en een grenscorrectie zodat de kantorenlocatie binnen de grenzen van gemeente Groningen zou vallen.

Mediation.
Op 26 januari en 26 mei 2011 heeft weer bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Hier is afgesproken gebruik te maken van de geschillenregeling uit de intentieovereenkomst van 2001. Daarop hebben de beide colleges besloten tot het inroepen van mediation.

De mediation heeft nieuwe afspraken tussen de gemeenten mogelijk gemaakt. De belangrijkste punten:
. Kranenburg Zuid wordt niet meer als kantorenlocatie ontwikkeld;
. Gemeente Groningen ziet af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid, Gemeente Tynaarlo ontwikkelt op basis van een nieuw programma de locatie;
. Op basis van een gezamenlijk vervaardigde grondexploitatie vindt kostenverdeling plaats.
Op 19 juni jl. is in een mediationoverleg afgesproken dat de mediator met een voorstel zou komen voor een vaststellingsovereenkomst. Ondertekening van de voorliggende overeenkomst vindt plaats onder voorbehoud van instemming van de raden van Groningen en Tynaarlo en onder voorbehoud van het verstrekken van de benodigde kredieten.

Voor wat betreft besluitpunt IV.: zie "Notitie financiën".

In besluitpunt V. van voorliggend raadsvoorstel is opgenomen geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de vaststellingsovereenkomst mediation Groningen-Tynaarlo en de daarbij behorende bijlage "notitie financien" op grond van artikel 10, lid 2, onder b van de Wob juncto artikel 25, lid 3 van de Gemeentewet.
Deze stukken zijn vertrouwelijk omdat ze informatie bevatten over verwachte opbrengsten van grondverkoop van gronden voor een hotelontwikkeling bij Transferium Hoogkerk.
De onderhandelingen over grondverkoop vinden nog plaats. In dat kader dient voorkomen te worden dat taakstellende opbrengsten openbaar worden. De bij het raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie bevat informatie met ramingen van uit te voeren werken. Openbaarmaking van deze informatie beinvloed de marktwerking negatief.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is de instemming van de raden met de vaststellingsovereenkomst en het beschikbaar stellen door de raden van krediet om de vaststellingsovereenkomst te effectueren.

Kader

N.v.t.

Argumenten/afwegingen

Beide partijen stemmen in met de resultaten van de mediation. Na jaren van onderlinge geschillen wordt nu een streep gezet onder het verleden. Daarbij komt dat - vanwege de veranderde economische omstandigheden - de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid door Groningen niet meer aan de orde is. Nu de locatie niet langer voor kantoren wordt ontwikkeld, heeft Groningen geen belang meer.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

N.v.t.

Financiële consequenties

Zie hiervoor de vertrouwelijke bijlage "notitie financiën".

Realisering en evaluatie

N.v.t.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Lijst ingekomen stukken R&W 14 januari 2014

Lijst van ingekomen collegebrieven commissie Ruimte en Wonen
14 januari 2014

Nr.	Onderwerp	Ontvangen d.d.	Advies	opmerkingen	afhandeling
1	Partiële herziening bestemmingsplan 'Grote Markt-Oostwand'	5-12-2013	t.k.n.		via cie. R&W
2	Opstelterrein Haren	5-12-2013	t.k.n.		via cie. R&W en B&V
3	Voorontwerp bestemmingsplan Kardinge	12-12-2013	t.k.n.	LTA 2014-72	via cie. R&W
4	Ontwerp bestemmingsplan Cortinghborg II	12-12-2013	t.k.n.	LTA 2014-74	via cie. R&W
	Beantwoording openstaande vragen n.a.v. brief "Jongerenhuisvesting en overlast" in de raadscie R&W van 4 december 2013	13-12-2013		betrokken bij raad 18-12-13 punt 8a	via cie. R&W
5	Uitvoeringsprogramma Handhaving 2014	20-12-2013	t.k.n.		via cie. R&W
6	Nieuwe wijk- en buurtindeling gemeente Groningen	20-12-2013	t.k.n.		via cie. R&W
7	Verbetervoorstellen reclamebeleid korte termijn	20-12-2013	t.k.n.	LTA 2013-449	via cie. R&W
8	Beleidsplan 2014-2017 Handhaving Wabo gemeente Groningen	20-12-2013	t.k.n.		via cie. R&W

2-1-2014

Verslag R&W 4 december 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 4 december 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.50 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames S. Brouwer (PvdA), E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), A.J. Nolles (GroenLinks), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), B.N. Benjamins (D66), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)
Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)
Namens het college: de heren J.M. van Keulen (VVD) *bij B3*, R. van der Schaaf (PvdA)
Insprekers: mevrouw Van Oosten (op persoonlijke titel), de heer Stok (namens vereniging woonschepenhaven Groningen)
Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL
A.1. Opening en mededelingen
De voorzitter:
- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen hartelijk welkom.

A.2. Vaststelling agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning
Er zijn geen vragen of opmerkingen.

A.4. Conformstukken
A.4.a. Slotcalculaties 2013 (raadsvoorstel 21 november 2013)
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.

A.4.b. Beheersverordening Sledemennerbuurt/Westerhaven (raadsvoorstel 21 november 2013)
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.

A.5. Rondvraag
Er zijn geen woordmeldingen.

B. INHOUDELIJK DEEL
B.1. Revitaliseringsplan Woonschepenhaven (raadsvoorstel 21 november 2013)
Dhr. Stok (inspreker namens vereniging woonschepenhaven Groningen):
- Verlangt een zorgplicht van de gemeente. Bewoners van de woonschepenhaven betalen net als andere burgers het hele scala aan gemeentelijke belastingen en heffingen.
- Pleit voor een deugdelijke ontsluiting per weg. Dat gaat verder dan nieuw asfalt.
- Wil een redelijk schone bodem. De milieurapportage wordt al acht jaar weggemoffeld.
- Eist een veilig nieuw distributiesysteem voor gas en elektra.
- Ziet graag nu een aanpak van de dijk voor bescherming tegen hoogwater en zuiging.
- Pleit voor een betere sluisverbinding om zuiging vanuit het Eemskanaal tegen te gaan.
- Vindt dat een deugdelijke garantieregeling voor reeds aanwezige rioolinstallaties ontbreekt.
- Roept op draagvlak niet te verwarren met vertrouwen.
- Vraagt iedereen zich in te leven in het trekken en duwen aan opstallen en inboedel.

Dhr. Prummel (Stadspartij):
- Hoorde tijdens een rondleiding over zware vervuiling (klasse 2) en verwacht dat het gereserveerde

bedrag onvoldoende is om het water uit te diepen en achterstallig onderhoud te plegen.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het mooi dat er na tien jaar eindelijk een plan ligt om de haven op te knappen.
- Begrijpt dat 100% draagvlak niet mogelijk is, gezien de verschillende belangen.
- Verzoekt het college te reageren op de inspreker.
- Leest dat het college hoopt dat een innovatieve werkwijze risico's bij verplaatsing van woonschepen voorkomt. Wat als dit niet lukt? Wekt het college zo verwachtingen die niet uit kunnen komen?

Mw. Kuik (CDA):

- Is blij dat er schot zit in het langslepende dossier, net als bij Bruilweering.
- Kan niet rijmen dat er voldoende draagvlak zou zijn, terwijl de kans dat een bewoner niet mee zou willen werken groter wordt geschat dan 50%.
- Vraagt een toelichting op het verzoek van het woonschepencomité tot uitstel. De gemeente doet het toch juist voor de bewoners?
- Is ook benieuwd of het bedrag voldoende zal zijn. Zitten hier alle risico's in?
- Wil weten of het realistisch is dat middels een innovatieve werkwijze schepen tijdens het baggeren blijven liggen. Zou dat het risico verkleinen?
- Vraagt of er een duidelijke procedure is om eventuele schade te verhalen.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Sluit deels aan bij de SP.
- Begrijpt dat overlast onvermijdelijk is. Dit moet goed worden opgelost.
- Rekent erop dat bewoners tijdens het proces goed betrokken blijven.
- Denkt dat voortschrijdende techniek de kans op schade en onveiligheid tot een minimum beperkt.
- Verwacht geen hoge schadeclaims. De gemeente moet wel een rol spelen in schadeafwikkeling.
- Vraagt of de aanpak van de dijk tot voldoende veiligheid leidt.
- Ziet vleermuizen niet als een probleem en wacht het onderzoek af.
- Vraagt een reactie op tegenstrijdige berichten over het overleg tussen gemeente en bewoners.

Dhr. De Rook (D66):

- Mist het verband met de visie Eemskanaalzone. Als woningbouw uitblijft, hoe past het dan in deze visie en wat is de inhoudelijke reden voor revitalisering? Het gaat om 65.000 euro per woonboot.
- Vraagt of de vele bezwaren komen doordat de gemeente niet goed luisterde of doordat er altijd wat te wensen overblijft.
- Complimenteert de transparante weergave van risico's.
- Pleit ervoor dat bewoners eenvoudig schade kunnen verhalen op de aannemer, gezien het grote risico op beschadigingen.
- Verzoekt het college gezien de vele hoge risico's voor de aanbesteding al vooronderzoeken en metingen te doen, zodat raad en bewoners meer duidelijkheid hebben.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt ook dat het proces lang geduurd heeft.
- Vraagt het college te reflecteren op de zorgen van bewoners dat zij onvoldoende inzicht hebben in het risicodossier.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt hoe het college de communicatie met bewoners beoordeelt. Zij geven aan te laat betrokken te zijn en veel onderdelen te missen in het plan.
- Wil weten hoe het college met de beschermde diersoort vleermuizen denkt om te gaan.
- Lijkt getouwtrek over eventuele schades ongewenst. Hoe is dit te voorkomen?

Dhr. Blom (VVD):

- Begrijpt dat bewoners een houding hebben van eerst zien dan geloven.
- Hoopt dat meevallers er zijn en vindt besteding aan kunstuitingen een luxe.
- Vraagt hoe groot het college het draagvlak bij benadering inschat.
- Verbaast zich erover dat er nog op het oppervlaktewater geloosd wordt in de stad.
- Sluit zich aan bij het verzoek de dijk goed aan te pakken. Er moet echt wat gebeuren.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de vragen van de ChristenUnie.

- Krijgt graag meer duidelijkheid over de veronderstelde grote gevolgen als de revitalisering uitblijft.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Is blij dat er na tien jaar en veel overleg een plan ligt.
- Hecht aan veiligheid, schoon water, riolering en onderhoud.
- Vraagt hoe de gemeente denkt haar zorgplicht vorm te geven in afspraken met de uitvoerder.
- Wil weten hoe het college ruimte creëert om tijdens de werkzaamheden in te kunnen grijpen bij onenigheid tussen aannemer en bewoners of bij tegenvallers.
- Sluit zich aan bij D66 betreffende de opmerking dat het goed is vooraf zoveel mogelijk te weten.

Wethouder Van der Schaaf:

- Is blij dat na tien jaar de stap naar uitvoering gezet kan worden. Het college vindt het echt nodig vanwege veiligheid, toestand van steigers, het ontbreken van riolering en afstand tussen boten.
- Begrijpt dat de stevige ingrepen tot onzekerheden leiden en de lange duur tot scepsis.
- Maakt in de aanbesteding de risico's zoveel mogelijk duidelijk aan de aannemer en selecteert op basis van EMVA op het beperken van overlast en risico's en op goede communicatie.
- Vindt ook dat schadeafhandeling vooraf volstrekt helder moet zijn en wil daarop toezien.
- Sluit een verzekering af voor schade én wil dat de aannemer zich verantwoordelijk voelt om risico's te beperken.
- Meldt dat met bijna elke bewoner een individueel gesprek is gevoerd om maatwerk te kunnen bieden. Een klankbordgroep zorgt voor een vinger aan de pols en snelle afhandeling van klachten.
- Heeft de indruk dat het draagvlak meer dan voldoende is om de aanpak uit te gaan voeren.
- Overlegt vrijdag met het waterschap over de dijk en de sluis en zal zowel de veiligheid als de deining door grote schepen in het Eemskanaal aan de orde stellen.
- Deed uitgebreid onderzoek naar de vervuiling van slib en denkt de maatregelen binnen budget te kunnen uitvoeren volgens de kostenramingen.
- Doet vooraf inderdaad onderzoek en metingen, bijvoorbeeld wat betreft flora en fauna.
- Komt terug bij de raad als onvoorziene tegenvallers of maximaal optreden van risico's leidt tot een fundamenteel andere kostenraming.
- Zal in dat geval kijken of het op te vangen is binnen de exploitatie van de visie Eemskanaalzone.
- Trof bij onderzoek geen vleermuizennesten aan en herhaalt het onderzoek in de lente.
- Antwoordt dat er geen plannen zijn voor woningbouw, maar sluit het niet uit voor de toekomst. In de rest van de Eemskanaalzone zijn wel plannen.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.

B.2. Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning bouw moskee (collegebrief 17 oktober 2013) + Mobiliteitsplan Nieuwbouw Islamistisch Centrum Groningen en Verslag gesprek wijkraden Paddepoel en Selwerd (29 november 2013)

Mw. Kuik (CDA):

- Wijst op de vele zienswijzen.
- Is blij dat de discussie niet uit onverdraagzaamheid voortkomt, maar praktisch van aard is.
- Heeft de indruk dat het mobiliteitsplan geen structurele en voor beide kanten acceptabele oplossing biedt. Die moet er wel komen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Pleit voor wederzijdse duidelijkheid over een oplossing die recht doet aan beide partijen.
- Begrijpt dat meer auto's door moskeebezoek onvermijdelijk zijn, maar wil een goede oplossing.

Dhr. Nolles (GroenLinks):

- Vindt het een mooi en goed mobiliteitsplan. Als het college de uitvoering de komende jaren monitort, dan heeft de fractie er vertrouwen in. De moskee zet twee tot vier parkeerbeheerders in.
- Merkt op dat voetbalsupporters ook vaak op privéterreinen parkeren.

Dhr. Hukema (CDA):

- Herhaalt dat het om de vervanging van een oud gebouw gaat.
- Vraagt zich af of er ook parkeerproblematiek speelt bij kerkgebouwen.
- Is benieuwd of afgesproken is hoe te handelen als de parkeerproblematiek onverhoopt toeneemt.

Dhr. Dijk (SP):
- Leest dat wijkraden aangeven dat nu al op privéterreinen geparkeerd wordt op piekmomenten.
- Is er trots op dat alleen de parkeerproblematiek speelt. Dat zijn wel belangrijke problemen.
- Stelt voor toe te zien op foutparkeren in overleg met het moskeebestuur en de wijkraden.

Dhr. Blom (VVD):
- Heeft de indruk dat het moskeebestuur de zaak goed opneemt.
- Vindt de suggestie kwalijk dat moskeebezoekers bij winkelcentrum Paddepoel zouden kunnen parkeren. Dit betreft ook een privéterrein.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Is tegen de sloop van dit iconische en nog niet versleten gebouw.
- Is niet overtuigd door het mobiliteitsplan.
- Roept het college op een andere locatie of een leegstaand pand te zoeken voor de moskee zonder sloop en parkeerproblematiek.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):
- Vindt het goed dat het mobiliteitsplan in overleg met betrokkenen tot stand gekomen is.
- Vraagt naar de vervolgstappen als het mobiliteitsplan onvoldoende blijkt te werken. Het college heeft in dat geval een inspanningsverplichting.

Dhr. De Rook (D66):
- Informeert of er een weg terug is wanneer de gemeente het moskeebestuur met het mobiliteitsplan het voordeel van de twijfel geeft. Afbreken van de nieuwe moskee is natuurlijk geen optie, maar welke maatregelen zijn dan wel mogelijk?

Dhr. Prummel (Stadspartij):
- Heeft niets toe te voegen aan de vorige sprekers.

Wethouder Van der Schaaf:
- Nuanceert dat 94 van de 110 zienswijzen het gekopieerde PVV-pamflet betroffen. Niettemin zijn er serieuze bezwaren die zich voornamelijk richten op de parkeerproblematiek.
- Zal de zienswijzen van reacties voorzien.
- Legt uit dat een technische oplossing niet mogelijk is. Een parkeerterrein in het park en verhuizing van de moskee zijn voor het college onwenselijk. De moskee hoort bij de buurt.
- Verwacht niet dat het aantal bezoekers zal stijgen, al zijn fluctuaties niet uit te sluiten.
- Wijst erop dat het mobiliteitsplan op verzoek van het college door het moskeebestuur is opgesteld om ontheffing van de parkeernorm toe te kunnen staan.
- Vult aan dat formeel gezien alleen toestemming van het college nodig is. In de praktijk werken oplossingen alleen door overleg, ook om te achterhalen welke overlast speelt in de wijk.
- Meldt dat veel van de huidige maatregelen in het mobiliteitsplan voorkomen. Daarnaast staan er verbeteringen in.
- Antwoordt dat college, moskeebestuur en wijkraden gezamenlijk constructieve afspraken bespreken en verdere verbeteringen zoeken.
- Voelt zich als gemeente verantwoordelijk voor de toekomst, ook als er signalen komen dat het niet goed zou gaan.
- Zal toezien op het nakomen van afspraken. Politie is er voor handhaving van parkeerregels, maar het moskeebestuur doet in de moskee ook oproepen volgens de regels te parkeren.
- Antwoordt dat handhaving van parkeren bij een winkelcentrum onmogelijk is. Dan zou je het doel van het parkeren moeten achterhalen.
- Wijst erop dat afbakenen van privéterreinen een optie is. Gemeente en politie handhaven daar niet.
- Vindt evaluatie evident.
- Steekt het proces zorgvuldig en daadkrachtig in. Niet iedereen zal tevreden zijn, maar het draagvlak zal zo groot mogelijk gemaakt worden door overleg en afspraken.
- Wijst erop dat een sloopvergunning niet geblokkeerd kan worden.
- Stuurt op verzoek van meerdere fracties een collegebrief alvorens een definitief besluit te nemen.

B.3. Vaststelling Herziening grondexploitaties per raadsvoorstel
Resultaten herziening grondexploitaties (collegebrief 21 november 2013) +
Beantwoording motie Visie plandeel Noord (collegebrief 27 november 2013)

Mw. Kuik (CDA):
- Stelt vast dat de schade deze keer meevalt. Vooraf is dat lastig te voorspellen.
- Constateert dat de gemeente afhankelijk blijft van economische ontwikkelingen, ondanks goede stimulerende instrumenten zoals startersleningen.
- Vindt het goed dat de stuurgroep zaken meer onder controle heeft.
- Pleit voor een bescheidener gemeentelijke grondpolitiek.

Dhr. Benjamins (D66):
- Looft het pragmatische en flexibele grondbeleid van de afgelopen jaren.
- Stelt wel vast dat een andere toekomstvisie nodig is. De gemeente zal geen gebieden meer kunnen ontwikkelen met geleend geld. De oude nota voldoet niet meer.
- Ziet dat het college het risico van 4 miljoen euro door onzekerheden in de afzet van bedrijventerreinen acceptabel acht vanwege een waargenomen toenemende belangstelling. Dit kan pas beoordeeld worden na het externe onderzoek bij de volgende herzieningsronde.
- Informeert of er contacten zijn over best practices met andere gemeenten.

Mw. Jongman (ChristenUnie):
- Is blij dat nu niet afgeboekt hoeft te worden in deze financieel mindere tijden.
- Looft het samenhangende instrumentarium op het gebied van woningen, bedrijventerreinen en economie met een actieve en open rol van de gemeente.
- Wil graag informatie over alle tijdelijke ontwikkelingen, niet alleen indien nodig.
- Vindt het mogelijk eerder ontwikkelen van het Suikerunieterrein voor woningbouw opmerkelijk. Locaties als Meerstad, Reitdiep en andere moeten toch eerst gevuld worden?
- Is benieuwd of de gewijzigde koers bij Westpoort tot meer belangstelling zal leiden.

Dhr. Blom (VVD):
- Is aangenaam verrast door de opmerking over het Suikerunieterrein en de planvorming over Reitdiep 3 en 4.
- Vraagt aandacht voor welstandsvrij bouwen, zoals in Meerstad.
- Vindt Eemspoort een mooi succes.
- Is benieuwd naar het nieuwe beleidskader voor Westpoort en roept op in mogelijkheden te denken.

Mw. Van Lente (PvdA):
- Vond de uitgebreide technische sessie verhelderend.
- Informeert naar de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State over het Sontwegtracé.
- Is bezorgd over parkeren in de grex CiBoGa en hoopt op verbetering.
- Ziet goede ontwikkelingen in Meerstad, maar blijft zorgen houden over de financiën. Denkt het college al over oplossingen voor de rentelasten?
- Is benieuwd hoe de afwaardering van 7,5 miljoen euro bij plandeel Noord tot stand is gekomen.
- Constateert dat discussies het levendigst waren in situaties waarin de gemeente niks in handen had, zoals bij de moskee en Coendersborg.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):
- Is tevreden over de kantelende aanpak van de gemeente door meer organisch te ontwikkelen, vraaggestuurd en kleinschalig.
- Ziet dat de gemeente op de goede weg is om inventief en vernieuwend bezig te zijn met tijdelijk gebruik. Dat is ook een plicht bij dure ongebruikte grond.
- Begrijpt de problemen in plandeel Noord, maar vraagt zich af of een dergelijk omvangrijke afboeking voldoende prikkels overlaat om alsnog wat te realiseren.
- Stoort zich eraan indirect te moeten lezen dat het gat in plandeel Noord bekostigd wordt met de meevaller bij de Sontbrug, die eigenlijk voor duurzaamheid en kunst bestemd was.
- Had ook geen inzicht in de met 1,1 miljoen euro verhoogde onrendabele top van de parkeergarage Boterdiep. De informatievoorziening mag soms explicieter.
- Informeert of de oude ambitie van de groene long bij Reitdiep alsnog gerealiseerd kan worden.
- Is benieuwd naar de vorderingen van geothermiek bij Zernike.

- Sluit zich aan bij de vraag van PvdA over rentelasten.

Dhr. Dijk (SP):

- Heeft de indruk dat de gemeente het na eerdere forse afboekingen redelijk onder controle heeft en doet wat ze kan met startersleningen, tijdelijke invulling, de rode loper en productontwikkeling.
- Denkt dat met terugwerkende kracht meer partijen tegen een dergelijk omvangrijke ontwikkeling van Meerstad hadden gestemd in 2005.
- Vraagt of de gemeente nu voldoende controle heeft over Meerstad.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Is tegen het besteden van middelen voor nieuw beleid aan het tekort bij CiBoGa.
- Verwacht dat het uiteindelijk weer beter zal gaan.
- Denkt dat de risico's van binnenstedelijke projecten groter zijn dan voorgesteld. Het aanbod is in 2015 en 2016 eenzijdig.
- Pleit voor een campus op het Suikerunieterrein om studenten woningen te bieden en oude buurten te beschermen tegen nog meer onttrekkingsvergunningen.
- Juicht de rode loper toe en hoopt dat de klantgerichte commerciële instelling vruchten afwerpt.
- Vraagt of de afspraak in Leek minder te gaan bouwen doorwerkt in Meerstad.
- Vindt wat betreft plandeel Noord dat vitaal meer moet betekenen dan economisch vitaal. Landbouw zet de biodiversiteit sterk onder druk.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Is blij dat de forse afboekingen van vorig jaar zich niet herhalen.
- Sluit zich aan bij PvdA en GroenLinks wat betreft tijdelijk gebruik.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vindt met de SP dat de gemeente doet wat ze kan.
- Was erg sceptisch over het plan Meerstad, maar was destijds nog niet vertegenwoordigd.
- Wil weten waarom de voordelen bij de Sontbrug niet naar duurzaamheid gaan. Voert het college wederom een aangenomen motie niet uit, net als bij de motie over beperking van vleesconsumptie?
- Is voor regionale voedselproductie, maar wel biologisch om extra gif te voorkomen.
- Wijst op de nadelen van windenergie: milieuvervuiling door grondstoffenwinning, gezondheidsgevolgen en ecologische bedreigingen voor vleermuizen en vogels.
- Is positief over de investeringen in groen bij de Oosterhamrikkade.

Wethouder Van der Schaaf:

- Beaamt dat het moeilijke tijden zijn en doet er alles aan risico's en verliezen zoveel mogelijk te beperken en goede ontwikkelingen mogelijk te maken.
- Zegt toe in de reguliere voortgangsrapportages de raad specifiek over tijdelijk gebruik te informeren.
- Stelt dat forse ingrepen uit het verleden noodzakelijk en pijnlijk waren. Er zijn helaas geen garanties voor de toekomst. De risico's blijven groot en het eind van de crisis is nog niet in zicht.
- Meldt dat in Meerstad dit jaar al 26 woningen verkocht zijn. Er staan 30 opties open.
- Vindt het hoopvol dat Meerstad in deze moeilijke tijd goed in de woningmarkt ligt. Het is een goede beslissing geweest daar te gaan bouwen, al kun je van mening verschillen over de omvang.
- Kan nog niet inschatten hoe de doorwerking is van de afspraken binnen de Regiovisie minder woningen te bouwen. In Groningen is de daling relatief kleiner dan in andere gebieden.
- Concludeert op basis van de huidige inzichten dat de meerwaarde van 20 miljoen euro bovenop de agrarische waarde van plandeel Noord van 20 miljoen euro te optimistisch geraamd was.
- Verwacht wel dat er voldoende stimulans is om te ontwikkelen. De waarde is nog steeds 12,5 miljoen euro hoger dan de agrarische. Er is nog geen goede businesscase voor het gebied.
- Wijst op de verplichting aan het eind van de periode de 2,8 miljoen euro die het bedrijf Meerstad bovenop de aandelenwaarde aan de gemeente heeft overgemaakt, terug te storten.
- Meldt dat de accountant ook constateert dat dit niet goed in de balans zit. In april 2014 moet hiervoor bij de technische exercitie een oplossing gevonden worden. Eigenlijk had het in 2011 opgelost moeten zijn.
- Verwacht dat er door de verlaging van woningproductie voldoende restgronden zijn die tegenover de 2,8 miljoen euro gezet kunnen worden.
- Legt uit dat de afboekingen bij het Oosterhamriktracé lager uitvallen dan 6 miljoen euro door de

afspraken met Nijestee. Het risico in het weerstandsvermogen is wel hoger, omdat deze afspraken onder druk staan. Afgesproken is dat de eventuele rekening niet alleen voor de gemeente is.
- Betreurt net als de raad iedere afboeking, ook die op CiBoGa vanwege de fors tegenvallende parkeerinkomsten. Tijdens de begrotingsbehandeling is gekozen voor middelen voor nieuw beleid.
- Antwoordt dat de nota grondbeleid in de tweede helft van 2014 herzien zal worden.
- Stelt de raad gerust dat het college op korte termijn geen grote lappen grond aan wil kopen.
- Kiest voor grondgebonden woningen in Reitdiep en Meerstad. Op termijn kan het Suikerunieterrein een rol spelen in binnenstedelijk wonen.
- Denkt altijd na over mogelijke woningbouw op het Suikerunieterrein, maar verwacht dit de komende vijftien jaar niet.
- Werkt hard aan een voorstel over de rentelasten bij Meerstad en hoopt in april 2014 duidelijkheid te bieden. Er lijken kansen te zijn voor Meerstad en het weerstandsvermogen van de gemeente.
- Antwoordt dat de beoogde groene enclave bij Reitdiep niet in bezit is van de gemeente.

Wethouder Van Keulen (VVD):
- Wijst op de forse afboekingen uit het verleden op bedrijventerreinen. Het uitgeefbare oppervlak is teruggebracht van 300 ha naar 100 ha.
- Gebruikte dit jaar om het beleid aan te passen met onder meer de rode loper.
- Is optimistisch over de markt en ziet meer belangstelling en lichtpuntjes dan vorig jaar. De accountant maakt een andere inschatting. De toekomst zal uitwijzen wie gelijk had.
- Antwoordt dat 4,5 van de 5% van middelen voor duurzaamheid, ecologie en kunst behaald is bij de Sontbrug.
- Wijst op de stevige risicobuffers en verwacht de overige middelen ook te zullen vinden.
- Boekt niet af, maar reserveert voor de parkeergarage Boterdiep. Middelen vloeien terug naar de grex als de exploitatie meevalt.
- Zal de volgende keer scherper zijn om informatie als die over de onrendabele top van de parkeergarage duidelijk te maken en had zeker niet de intentie het te verhullen.
- Wijst erop dat de Raad van State in de tussenuitspraak de mogelijkheid geeft het bestemmingsplan voor het Sontwegtracé aan te passen en is daar druk mee bezig.

Het raadsvoorstel Grondexploitatie Meerstad 2013 wordt op verzoek van de PvdA als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.
De overige raadsvoorstellen worden als conformstukken geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.

B.4. Meerjarenuitvoeringsplan Structuurvisie 2014-2017 (collegebrief 22 november 2013)
Dhr. De Rook (D66):
- Vindt het aardig verschillende beleidsterreinen gecombineerd te bespreken. Het gaat erom door te bouwen aan de stad van de toekomst.
- Denkt dat de structuurvisie uit 2008, Stad op Scherp, niet meer voldoet.
- Vraagt hoe het college de beleidsterreinen in samenhang in beeld brengt en Let's Gro betrekt bij de discussie na de verkiezingen over het nieuwe beleidskader.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):
- Complimenteert het college met het stuk. Het besef van urgentie is duidelijk aanwezig.
- Heeft er vertrouwen in dat de enorme kansen van Groningen benut worden, zoals de jonge talentvolle bevolking, de kennisinfrastructuur en de topsectoren.
- Ziet graag dat de gemeente randvoorwaarden verzorgt, zoals goede huisvesting en culturele voorzieningen.
- Vindt het beleid uitnodigend naar ondernemers.
- Hoopt dat de visie snel vertaald wordt naar de praktijk.

Mw. Brouwer (PvdA):
- Ondersteunt de inzet op werkgelegenheid, leefklimaat, duurzaamheid en lagere woonlasten.
- Is voor een actieve gemeentelijke rol richting met name het MKB.
- Verwacht zorgvuldige afwegingen over perifere detailhandel. De binnenstad blijft belangrijk als motor van Groningen.
- Steunt belangrijke projecten om de bereikbaarheid te verbeteren.

- Hoopt dat de gemeente betrokken partijen zo goed mogelijk betrekt bij de tijdelijke bereikbaarheid.
- Informeert hoe het staat met het perspectief op leegstand in de Reitdiephaven.
- Verwacht dat het plan een rol zal spelen bij de toekomstige kerntakendiscussie.
- Is benieuwd welke rol Let's Gro zal spelen in de discussie.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Sluit zich aan bij de PvdA wat betreft perifere detailhandel.
- Pleit voor een provinciaal beleid om de economische motor van de binnenstad te beschermen.

Dhr. Dijk (SP):

- Vond de passage over grote winkelketens aan de rand van de stad ook opvallen.
- Kan zich in sommige punten goed en in andere punten niet vinden.
- Vraagt zich af hoelang het document houdbaar is met het oog op de verkiezingen.

Dhr. Sipma (VVD):

- Wijst op de grote rol die de decentralisaties zullen gaan spelen. Burgers stellen zich dan anders op richting de overheid.
- Pleit ervoor goed in gesprek te blijven met het MKB, grote bedrijven en winkelterreinen.
- Vraagt welke sectoren de stad dreigen te verlaten.
- Denkt dat de visie niet de oplossing zal zijn, maar wel een onderliggend stuk zal worden.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Pleit voor een breder perspectief dan alleen energie in het duurzaamheidsbeleid. Vleesvervangers als lupine en sensortechnologie voor dijkbewaking in plaats van rattenjacht bieden grote kansen.
- Is positief over eBikes en het volhouden van ecologisch beheer. Groningen is de groenste stad.
- Is voor de rode loper, maar waakt ervoor milieueisen niet ondergeschikt te maken.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat in de nieuwe raadsperiode een nieuwe structuurvisie eerder een brede stadsvisie zal worden.
- Vond Let's Gro inspirerend. De opbrengst moet landen in de nieuwe stadsvisie. De omslag is niet meer in eindbeelden te denken, maar aan te sluiten bij ontwikkelingen en segmenten te verbinden.
- Beaamt dat ook de gevolgen van de decentralisaties een nieuw soort structuurvisie noodzakelijk maken.
- Vindt de prachtige binnenstad van Groningen een cruciaal pluspunt voor wonen en economie.
- Werkt aan een nieuwe binnenstadsvisie.
- Werkt aan een instrument om te sturen op de balans tussen het ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen (waaronder perifere) en het waarborgen van de vitaliteit van de binnenstad.
- Beaamt dat innovatie de motor is van de Groninger economie. Dit speelt ook bij vleesvervangers.
- Komt begin volgend jaar terug op leegstand in de Reitdiephaven in relatie tot de wijkeconomie.
- Antwoordt dat het college aandacht heeft voor het mogelijke wegtrekken van zakelijke en financiële dienstverlening, zoals banken, verzekeringen en nutsbedrijven.

B.5. Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2014 (raadsvoorstel 21 november 2013)

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Constateert een toenemende onverschilligheid jegens de woonomgeving onder kamerbewoners.
- Begrijpt het onderscheid tussen studenten en niet-studenten niet. Het gaat om kamerbewoning. In veel straten wordt de norm al jaren ruim overschreden.
- Vindt het niet goed per straat te kijken en pleit ervoor de hele woonomgeving te betrekken.
- Stelt dat de gemeente adviseert over het omzeilen van de onttrekkingsvergunning in de nota Kamerverhuurbeleid.
- Leest een aantal goede voorstellen om het leefklimaat te verbeteren.
- Pleit ervoor ook kamerverhuurpanden van corporaties mee te tellen met de 15%-norm en aan te schrijven, net als eigenaren van woningen die geen onttrekkingsvergunning nodig hebben.
- Verzoekt tijdelijke onttrekkingsvergunning niet alleen aan een pand, maar ook aan personen te koppelen zodat het niet overerfbaar wordt. Resterende bewoners kunnen alternatieve huisvesting krijgen en er kan weer een gezin intrekken, wat de balans in de buurt verbetert.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Noemt toevoegingen aan het woningbestand voor jongeren broodnodig, maar vindt een campus geen wenselijke of realistische optie.
- Betreurt dat bewoners van negentig woningen moesten vertrekken. Dit heeft een grote impact.
- Hoopt niet langer alleen te staan in zijn pleidooi de 15%-norm af te schaffen. De norm werkt in de praktijk niet goed uit. Mensen moeten weg uit wijken waar het relatief goed gaat.
- Informeert naar de gevolgen van het verdwijnen van fietsklemmen en zichtbaarheid tijdens de Keiweek na 2014, terwijl het mechanismen zijn overlast tegen te gaan.
- Wijst erop dat burenoverlast drie keer hoger is dan studentenoverlast. Daar is geen apart beleid voor.
- Is blij met de aangenomen motie Slaagkans jongerenhuisvesting en is benieuwd naar de inventarisatie van reacties en aanbod.
- Begrijpt dat de focus van Bouwjong is verlegd van kwantiteit naar kwaliteit, maar benadrukt het grote belang huisvesting te bieden aan studenten, zeker gezien de voorspelde groei.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Komt er steeds meer achter dat hinder niet zozeer door gedrag van studenten komt, maar door verschillen in leefstijl en -ritme.
- Heeft de indruk dat rondslingerende fietsen de grootste bron van ergernis vormen. Het zou goed zijn meer ruimte voor fietsparkeren in wijken te creëren.

Dhr. Dijk (SP):

- Vindt het inzetten op jongerenhuisvesting de komende jaren essentieel.
- Noemt het reguleren van woningsplitsing en de 15%-norm onmisbare beleidsinstrumenten.
- Wil ook woningen behouden voor gezinnen, huisjesmelkers aanpakken en leegstaande kantoren geschikt maken voor bewoning.
- Krijgt veel meldingen over uitbuiting door kamerbemiddelingsbureaus en verzoekt het college maatregelen te treffen, zodat maximaal de helft van de huurprijs als vergoeding geldt.
- Informeert of de Zwarte Doos al helemaal leeg is.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Voelt wel voor de suggestie tijdelijke onttrekkingsvergunningen aan personen te koppelen, zodat bepaalde woningen teruggegeven kunnen worden aan wijken.
- Ziet de 15%-norm als de minst slechte optie.
- Pleit voor een gerichte inzet voor een op te stellen top 10, 5 of 3 van straten met de meeste overlast als extra instrument.
- Is niet positief over de plannen een flat voor een flat te plaatsen aan de Zonnelaan en Grote Beerstraat.
- Kan zich niet voorstellen dat het plaatsen van fietsklemmen verdwijnt. Het succes is groot.

Dhr. Sipma (VVD):

- Verwacht de komende jaren geen afname in de overlast, omdat er meer in de binnenstad gebouwd wordt en minder in de buitengebieden.
- Denkt dat de gemeente goed omgaat met jongerenoverlast, al is niet alles oplosbaar.
- Informeert of gesprekken met partijen over nieuwbouw al wat concreets opleveren.
- Vindt het een serieuze optie wanneer corporaties woningen verkopen om nieuwe te kunnen bouwen.

Mw. Kuik (CDA):

- Is teleurgesteld dat het Gronings bod niet is uitgewerkt in kabinetsbeleid.
- Is benieuwd wat er uit de mooie olieavonden gaat komen.
- Pleit voor uitbreiding van het positieve project studenteninzet.
- Vindt het goed de mogelijkheid open te houden bij structurele overlast een onttrekkingsvergunning in te trekken. Dit houdt de verhuurder en de huurders scherp.

Mw. Brouwer (PvdA):

- Benadrukt het belang zoveel mogelijk in te spelen op de uitgestelde woonvraag.
- Hecht aan een kwalitatieve woningvoorraad voor iedereen, ook voor gezinnen en ouderen.
- Is benieuwd of de gemeente alternatieve partners op het oog heeft of heeft gevonden nu corporaties minder kunnen investeren. Wat als zij er niet zijn?
- Vraagt welke plekken geschikt zijn voor collectief opdrachtgeverschap.

- Hoopt dat de initiatieven tegen overlast de kans krijgen tot wasdom te komen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Pleit voor een blijvende nadruk op betaalbare hoogwaardige woningen voor jongeren via Bouwjong.
- Vindt het onderscheid tussen jongeren en niet-jongeren wat betreft overlast vruchteloos.
- Stelt dat verhuurders een belangrijke rol spelen, bijvoorbeeld wat betreft geluidsisolatie.
- Is voor huurteams en fietsklemmen.

Dhr. De Rook (D66):

- Sluit zich aan bij GroenLinks met betrekking tot het feit dat het vreemd is studenten als aparte categorie voor overlast op te nemen in het jaarverslag.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt het eigenlijk ook bizar studentenoverlast apart te meten.
- Wijst erop dat veel overlast niet gerelateerd is aan studenten en wil dat beeld wegnemen.
- Ziet jongerenhuisvesting als een van de grootste volkshuisvestingsopgaven de komende jaren.
- Wil blijven samenwerken met corporaties en andere partijen. Marktpartijen maken nu een groter aandeel uit van de productie.
- Is niet voor een top 10 overlaststraten. Dat werkt stigmatiserend.
- Voert wel in drie straten een pilot uit om met stadsbeheer, studenten en andere bewoners met gerichte acties fysieke en sociale verbeteringen aan te brengen.
- Wijst op het prachtige straatfeest in de Jozef Israëlstraat voor alle buurtbewoners.
- Benadrukt dat de 15%-norm niet tegen studenten of overlast gericht is, maar poogt te voorkomen dat te veel grote woningen opgeknipt worden. Het doel is behoud van variatie in het aanbod.
- Belooft te kijken naar mogelijk misbruik door kamerbemiddelingsbureaus en komt hier begin 2014 op terug.
- Kiest met het college beargumenteerd voor het verlagen van het budget voor fietsklemmen vanaf 2015. De raad kan natuurlijk een andere keus maken bij de begroting.
- Komt bij de evaluatie van het bouwoffensief begin 2014 ook terug op collectief opdrachtgeverschap.

De voorzitter:

- Stelt voor openstaande praktische vragen in een collegebrief op te nemen, zoals de vraag over de Zwarte Doos en de opmerking over negentig ontruimde woningen.

De collegebrief wordt op verzoek van Stadspartij en D66 geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 18 december 2013.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Er zijn geen agenderingen.

C.2. Vaststelling verslag 19 november 2013

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering onder dankzegging om 22.50 uur.

Bijlage 1a.
Machtiging van wethouders aan de zijde van Groningen

(3L)

Collegevoorstel
☐ Discussie
☒ Conform

Gemeente Groningen

Registratienr.
R011.2870109
Overleg gepleegd met:
☒ Afdeling VGO
☒ Portefeuilleoverleg de Vries
☒ Overig B. Slofstra Tynaarlo

Datum	13-12-2011
Afdeling/Steller	T. Zaal
Telefoon	367 82 86
E-mail	Thezaa1r
Publiciteit	
Bijlagen	3

NP

Onderwerp
Machtiging voor deelname Mediation Tynaarlo en Groningen

Concept-besluit
Het college en de burgemeester, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, besluit:

1. In het kader van de mediation over het geschil tussen Tynaarlo en de gemeente Groningen, de heren, T. Schroor (Wethouder), F. de Vries (wethouder) en T. Zaal (Projectmanager) te machtigen de gemeente Groningen te vertegenwoordigen en besluiten te nemen in deze mediation en al datgene te doen wat verder in verband met deze mediation nodig wordt geacht.

Agendering Collegevergadering
19/12/11
Directeur
Portefeuillehouder
Gemeentesecretaris ○ conform ○ discussie

Collegebesluit vastgesteld d.d.
Gemeentesecretaris 1.0 Datum 6/1/12 BZW 10 JAN 2012 3L
Burgemeester Datum 7-1/2012 Conform.

Afgehandeld en naar archief Datum Classificatienr.

Bijlage 1a Machtiging van wethouders aan de zijde van Groningen, Geheim ex . . .

Collegevoorstel

☐ Discussie

☒ Conform

Gemeente Groningen

Registratienr RO13.3451911

Overleg gepleegd met:

☐ Afdeling

☐ Portefeuilleoverleg

☐ Overig wth. VDS VK

Datum	14-01-2013
Afdeling/Steller	PRO/Theo Zaal
Telefoon	367 82 86
E-mail	theo.zaal@groningen.nl
Publiciteit	NP
Bijlagen	

Onderwerp

Machtiging deelname Mediation Tynaarlo - Groningen

Concept-besluit

Het college en de burgemeester, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft, besluiten:

in het kader van de mediation tussen gemeente Tynaarlo en gemeente Groningen de heren J. van Keulen (wethouder) en R. van der Schaaf (wethouder) te machtigen de gemeente Groningen te vertegenwoordigen en besluiten te nemen in deze mediation en al datgene te doen wat verder in verband met deze mediation nodig wordt geacht.

DIENST RO / EZ
REG. NR. RO13.3451911
INGEK. 07 ... 2013
DOSS. NR.
Kopie ger. Zaal

Dir.	Afd.	P.

Agendering Collegevergadering

Paraaf Datum 29/1

Directeur

Portefeuillehouder

Gemeentesecretaris ☒ conform ○ discussie

Collegebesluit vastgesteld d.d.

BCW 5 FEB 2013

Gemeentesecretaris	Paraaf	Datum
Burgemeester	Paraaf	Datum

Conform

Afgehandeld en naar archief	Paraaf	Datum	Classificatienr.

Bijlage 1 b.
Machtiging van wethouders aan de zijde van Tynaarlo

Burgemeester van Tynaarlo

gemeente Tynaarlo

VOLMACHT

De burgemeester van de gemeente Tynaarlo, de heer F.A. van Zuilen,

wijst op grond van artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet,

onderstaande personen aan voor de vertegenwoordiging bij de mediation Groningen-Tynaarlo inzake Kranenburg Zuid.

wethouder H. de Graaf en wethouder H. Kosmeijer

Deze aanwijzing heeft betrekking op de ondertekening van de mediationovereenkomst, de eventuele tussentijdse afspraken en de eventuele eindovereenkomst.

15 januari 2013

F.A. van Zuilen

burgemeester

Postadres
Postbus 5, 9480 AA Vries

Bezoekadres
Koningeijplein 1, Vries

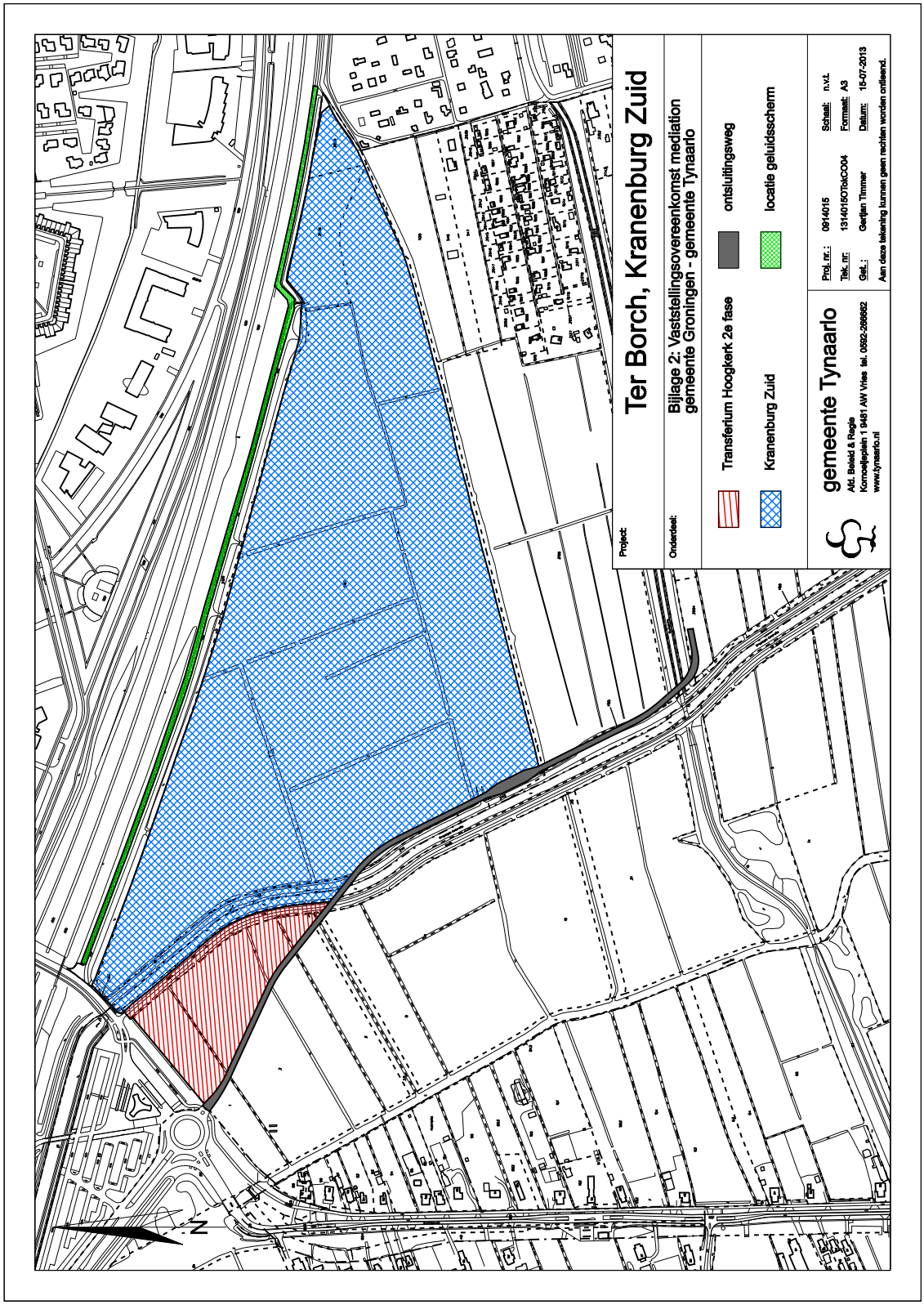
Website
www.tynaarlo.nl

Bankrelaties
Bng 28.50.79.050
Bng 28.50.79.093 *(belastingen en leges)*

Telefoonnummer
[0592] 26 66 13 / 14

Faxnummer
[0592] 26 66 00

E-mail
info@tynaarlo.nl


Project:
Ter Borch, Kranenburg Zuid
Onderdeel:
Bijlage 2: Vaststellingsovereenkomst mediation
gemeente Groningen - gemeente Tynaarlo
Transferium Hoogkerk 2e fase
ontsluitingsweg
Kranenburg Zuid
locatie geluidsscherm
gemeente Tynaarlo
Afd. Beleid & Regie
Kornoeljeplein 1 9481 AW Vries tel. 0592-266602
www.tynaarlo.nl
Proj. nr.: 0914015
Tek. nr: 131401SOTakCO04
Get.: Gerjan Timmer
Schaal: n.v.t.
Formaat: A3
Datum: 15-07-2013
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.
N

Bijlage 3.
Mediationovereenkomst met het daarvan deel uitmakende mediationreglement

NMI MODEL MEDIATIONOVEREENKOMST
[versie 20-03-2008]

Mr. L.F. Wiggers-Rust, Mediator

en de Partijen:

A: de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Groningen**, zetelend te Groningen, hierna ook te noemen "De Gemeente"
en
het **College van B&W van de Gemeente Groningen**, zetelend te Groningen, hierna ook te noemen "B&W"
hier beide vertegenwoordigd door:
T. Schoor (wethouder), F. de Vries (wethouder) en T. Zaal (projectmanager)
(zie **bijlage 1***)

en

B: de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Tynaarlo**, zetelend te Tynaarlo, hierna ook te noemen "De Gemeente"
en
het **College van B&W van de Gemeente Tynaarlo**, zetelend te Tynaarlo, hierna ook te noemen "B&W"
hier beide vertegenwoordigd door:
J.E. de Graaf (wethouder), H. Kosmeijer (wethouder) (zie **bijlage 2***),
in aanwezigheid van ook H.C. Hamhuis (projectleider)

KOMEN HIERBIJ OVEREEN:

1 - Globale omschrijving van de Kwestie

Geschilpunten rond de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en van de bedrijvenlocatie Kranenburg Zuid op grond van een in 2001 gesloten intentieovereenkomst.

2 - Mediation

2.1 De Partijen en de Mediator zullen zich inspannen om de in punt 1 genoemde Kwestie tussen de Partijen op te lossen door Mediation conform het NMI Mediation Reglement van de Stichting Nederlands Mediation Instituut (hierna te noemen het "Reglement") zoals dat luidt op de datum

van deze overeenkomst. Het Reglement (waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht) maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. De Partijen verklaren een exemplaar van de Gedragsregels voor NMI-geregistreerde Mediators te hebben ontvangen.

2.2 De Partijen verstrekken en de NMI-geregistreerde Mediator accepteert de opdracht om het communicatie- en onderhandelingsproces te begeleiden een en ander in de zin van het Reglement.

2.3 De Mediator is verantwoordelijk voor de begeleiding van het proces. De Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de gevonden oplossing.

2.4 De Partijen en de Mediator verbinden zich jegens elkaar tot al hetgeen waartoe zij ingevolge het Reglement gehouden zijn.

2.5 De Mediation vangt aan op [datum]. Vanaf dat moment zijn de bepalingen van het Reglement volledig van toepassing.

2.6 Naast het gestelde in het Reglement verbinden de Partijen zich jegens de Mediator en jegens elkaar zich te onthouden van acties of gedragingen die de Mediation in ernstige mate bemoeilijken of belemmeren.

3 - Vrijwilligheid

De Mediation vindt plaats op basis van vrijwilligheid. Het staat elk der Partijen en de Mediator vrij om de Mediation op elk gewenst moment te beëindigen. Beëindiging geschiedt uitsluitend door een schrijven gericht aan de Mediator en de andere partij(en). Dit schrijven kan worden toegelicht tijdens een gezamenlijke (slot)bijeenkomst met de Mediator. Het beëindigen van de Mediation laat de geheimhoudings- en betalingsverplichtingen van de Partijen onverlet.

4 - Geheimhouding

4.1 Mediator en de Partijen verplichten zich zonder enig voorbehoud tot de geheimhouding zoals omschreven in artikel 7 en 10 van het Reglement.

4.2 Deze overeenkomst geldt in samenhang met het Reglement als een bewijsovereenkomst in de zin van de wet, zie art. 7:900 BW jo. art. 153 Rv. Mediator en de Partijen hebben de bedoeling om daarmee op onderdelen af te wijken van het wettelijk geldende bewijsrecht om daarmee de gewenste vertrouwelijkheid te waarborgen.

5 - Vertegenwoordiging

5.1 Natuurlijke personen zijn zelf aanwezig bij de bijeenkomsten. Rechtspersonen worden vertegenwoordigd conform punt 5.2. De persoon die deze overeenkomst tekent zal bij de bijeenkomsten aanwezig zijn.

5.2 Elk der Partijen staat ervoor in dat haar vertegenwoordiger rechtsgeldig bevoegd is om namens haar alle rechtshandelingen te verrichten die in het kader van de Mediation noodzakelijk zijn, het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in punt 7.1 daaronder begrepen, alsmede dat de vertegenwoordiger zich zal houden aan de in het Reglement genoemde geheimhouding.

6 - Honoraria en kosten

6.1 Het honorarium voor de werkzaamheden van de Mediator bedraagt € 190,- per uur voor alle activiteiten in deze mediation, derhalve voor de door de Mediator bestede tijd, vermeerderd met de BTW en met 5% van het honorarium aan verschotten.
Voorts komen voor rekening van de Partijen alle overige directe en indirecte kosten van de Mediation, zoals eventuele huur van ruimtes, conference-calls, honoraria en kosten van eventuele bij de Mediation door de Mediator betrokken derden, vermeerderd met wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

6.2 Honorarium en kosten bedoeld in punt 6.1 worden door de Partijen gedragen in de volgende verhouding:
partij A: 50 % partij B: 50%

6.3 De Partijen dragen daarnaast ieder de eigen kosten.

6.4 De Mediator zal periodiek kunnen factureren. Betaling geschiedt binnen 14 dagen na factuurdatum.

7 - Vastlegging van het resultaat van de Mediation en tussentijdse afspraken

7.1 Een in der minne bereikte oplossing van de Kwestie zal tussen de Partijen worden vastgelegd in een daartoe strekkende, door partijen ondertekende schriftelijke overeenkomst.

7.2 Tijdens de loop van de Mediation tussen de Partijen gemaakte afspraken binden hen alleen voorzover deze schriftelijk tussen hen zijn vastgelegd, door hen zijn ondertekend en daarin uitdrukkelijk is opgenomen dat de afspraken blijven bestaan ook indien de Mediation verder niet tot overeenstemming leidt.

Aldus overeengekomen en in enkelvoud opgemaakt en ondertekend

op 3 februari 2012 te Groningen

Mediator:	**Partij A:** (namens de Gemeente Groningen en namens B&W van de Gemeente Groningen)	**Partij B:** (namens de Gemeente Tynaarlo en namens B&W van de Gemeente Tynaarlo)
.....	…….. (T. Schoor)	……. (J.E. de Graaf)
	…….. (F. de Vries)	……. (H. Kosmeijer)
	…….. (T. Zaal)	(in aanwezigheid van ook)

.....
(H.C. Hamhuis)

Nederlands Mediation Instituut

NMI MEDIATION REGLEMENT 2008

Artikel 1 – Definities

In dit Reglement wordt verstaan onder:

a. Kwestie: de in de Mediationovereenkomst omschreven kwestie.
b. Certificerende Instelling: de instelling die certificaten van vakbekwaamheid uitgeeft aan Mediators op basis van een door het NMI erkend of aanvaard certificatieschema.
c. Mediation: procedure waarbij de Partijen zich inzetten om, onder leiding van een Mediator, hun Kwestie op te lossen met toepassing van het Reglement.
d. Mediationovereenkomst: de schriftelijke overeenkomst waarin de Partijen afspreken zich in te spannen om de Kwestie door Mediation op te lossen, en de Mediator de opdracht verlenen om in de Kwestie als Mediator op te treden en de Mediator deze opdracht aanvaardt.
e. Mediator: degene die de Mediation leidt en die staat ingeschreven in het Register.
f. NMI: de Stichting Nederlands Mediation Instituut gevestigd te Rotterdam.
g. Partij(en): de partijen die wensen de Kwestie door middel van Mediation op te lossen
h. Register: het door het NMI gehouden Register van Mediators.
i. Reglement: dit reglement.
j. Secretariaat: het secretariaat van het NMI.

Artikel 2 - Benoeming Mediator

2.1 De Partijen wijzen zelf een Mediator aan.

2.2 Indien de Partijen de hulp van het NMI wensen bij de keuze van een Mediator, dienen zij een schriftelijke aanvraag in bij het Secretariaat. De aanvraag bevat de namen, (e-mail)adressen, telefoon- en faxnummers van de Partijen en hun eventuele vertegenwoordigers, alsmede een globale omschrijving van de Kwestie.

2.3 Na ontvangst van de aanvraag zendt het Secretariaat aan de Partijen:

a. een lijst met Mediators die, gezien de omschrijving van de Kwestie en/of de door de Partijen opgegeven relevante criteria, in aanmerking komen;
b. een exemplaar van het Reglement en de Gedragsregels voor NMI-geregistreerd Mediators;
c. een factuur voor administratiekosten.

2.4 De Partijen maken uit bedoelde lijst een gezamenlijke keuze. De Partijen mogen dan rechtstreeks contact met de Mediator opnemen. Indien de Partijen niet zelf rechtstreeks contact op wensen te nemen, berichten de Partijen het Secretariaat schriftelijk welke Mediator zij hebben gekozen. Na ontvangst hiervan informeert het Secretariaat de Mediator omtrent de aanvraag en de gemaakte keuze zodat de Mediator vervolgens contact kan opnemen met de Partijen.

2.5 Komen de Partijen niet tot een gezamenlijke keuze, dan kunnen zij (of één van hen) het Secretariaat verzoeken een schriftelijk voorstel te doen voor een door de Partijen te benoemen Mediator.

2.6 Bij aanvaarding van de opdracht stelt de Mediator een Mediationovereenkomst op. De Partijen en de Mediator ondertekenen de Mediationovereenkomst.

Artikel 3 – Aanvang Mediation

De Mediation vangt aan terstond na ondertekening van de Mediationovereenkomst door de Partijen en de Mediator, tenzij een ander tijdstip in de Mediationovereenkomst wordt afgesproken.

Artikel 4 – Werkzaamheden Mediator en procesbegeleiding

4.1 De werkzaamheden van de Mediator betreffen de Mediationbijeenkomsten, doch kunnen daarnaast eventuele werkzaamheden omvatten als verslaglegging, contacten met de Partijen (hetzij elektronisch, schriftelijk of telefonisch), bestuderen van stukken, contacten met derden, en het opstellen van overeenkomsten, één en ander vanaf de aanvang van de Mediation.

4.2 De Mediator bepaalt, na overleg met de Partijen, de wijze waarop de Mediation wordt gevoerd.

4.3 Het is de Mediator toegestaan afzonderlijk en vertrouwelijk met de Partijen te communiceren.

4.4 De Partijen en de Mediator spannen zich ervoor in om de Mediation voortvarend te laten verlopen.

Artikel 5 – Vrijwilligheid

5.1 De Mediation vindt plaats op basis van vrijwilligheid van de Partijen. Elke Partij, alsook de Mediator, kan op elk moment de Mediation beëindigen.

5.2 Tussentijdse afspraken binden Partijen alleen voorzover zij die afspraken en het bindende karakter daarvan uitdrukkelijk vastleggen in een getekende overeenkomst. Zij zijn niet gebonden aan de stellingen en voorstellen die zij of de Mediator tijdens de Mediation hebben ingenomen of gedaan. De Partijen zijn alleen gehouden aan dat wat in de in artikel 10.1 bedoelde en door hen getekende overeenkomst is vastgelegd.

Artikel 6 – Beslotenheid

6.1 Bij de Mediation zijn geen andere personen aanwezig dan de Mediator en de Partijen, c.q. hun vertegenwoordigers en adviseurs. Ingeval meerdere personen bij de Mediation worden betrokken, is toestemming van de Partijen vereist. Indien de Mediator dat wenst, kan hij zich bij de Mediation secretarieel laten bijstaan door een daartoe door hem aan te wijzen persoon. In elk geval draagt de Mediator er zorg voor dat alle personen betrokken bij de Mediation een geheimhoudingsverklaring ondertekenen.

6.2 Indien een Partij zich tijdens de Mediation laat vertegenwoordigen, dient de vertegenwoordiger bevoegd te zijn om alle (rechts)handelingen te verrichten die voor de Mediation noodzakelijk zijn, waaronder het aangaan van een overeenkomst als bedoeld in artikel 10.1. Op verzoek van de Mediator dient een schriftelijke volmacht te worden getoond waaruit de bevoegdheid van de vertegenwoordiger blijkt.

Artikel 7 – Geheimhouding

7.1 De Partijen doen aan derden - onder wie begrepen rechters of arbiters - geen mededelingen omtrent het verloop van de Mediation, de daar door de bij de Mediation aanwezige personen ingenomen standpunten, gedane voorstellen en de daarbij mondeling of schriftelijk, direct of indirect, verstrekte informatie.

7.2 De Partijen verbinden zich om geen stukken aan derden - onder wie begrepen rechters of arbiters -bekend te maken, te citeren, aan te halen, te parafraseren of zich daarop anderszins te beroepen, indien deze stukken door een bij de Mediation betrokkene tijdens of in verband met de Mediation zijn geopenbaard, getoond, of anderszins bekend gemaakt. Deze verplichting geldt niet voor zover de desbetreffende betrokkene onafhankelijk van de Mediation reeds over

deze informatie beschikte of had kunnen beschikken. Onder stukken als bedoeld in dit artikel wordt mede verstaan: de Mediationovereenkomst, door de Partijen of door de Mediator in het kader van de Mediation opgestelde aantekeningen, verslagen, de in artikel 10.1 bedoelde overeenkomst voorzover de Partijen conform artikel 10.3 hebben afgesproken dat deze vertrouwelijk blijft, alsmede andere gegevensdragers zoals geluidsbanden, videobanden, foto's en digitale bestanden in welke vorm dan ook.

7.3 De artikelen 7.1 en 7.2 gelden ook voor de Mediator.

7.4 De Partijen doen hiermee afstand van het recht om, in rechte of anderszins, hetgeen tijdens de Mediation is gebleken als bewijs jegens elkaar aan te voeren en/of het NMI, (ex)bestuursleden van het NMI of bij het NMI werkzame of anderszins bij het NMI betrokken personen, elkaar, de Mediator of andere bij de Mediation betrokkenen, als getuige of anderszins te horen of te doen horen over informatie die is verstrekt en/of is vastgelegd tijdens of in verband met de Mediation, dan wel over de inhoud van de overeenkomst als bedoeld in artikel 10.1, alles in de ruimste zin des woords. De Partijen worden geacht daartoe een bewijsovereenkomst te hebben gesloten.

7.5 De Mediator behandelt alle informatie die hem door één van de Partijen buiten aanwezigheid van de andere Partij wordt verstrekt vertrouwelijk, behoudens voorzover de betrokken Partij uitdrukkelijk toestemming verleent om die informatie tijdens de Mediation in te brengen.

7.6 Het bepaalde in de artikelen 7.1 t/m 7.5 geldt niet in het geval van:

a. informatie omtrent strafrechtelijke gedragingen waarvoor een wettelijke meldplicht dan wel een wettelijk meldrecht bestaat.
b. informatie omtrent de dreiging van een misdrijf.
c. een klacht-, tucht- of aansprakelijkheidsprocedure tegen de Mediator. In dat geval is de Mediator ontslagen uit de voor hem geldende geheimhoudingsplicht voorzover nodig om zichzelf tegen de vorderingen te verweren en/of een beroep te doen op zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De geheimhoudingsplicht vervalt voor alle betrokkenen voorzover nodig om de klacht te behandelen.
d. een verzoek van de Certificerende Instelling aan de Mediator om geanonimiseerde informatie over te leggen ten blijke van praktijkvoering indien de Certificerende Instelling zich schriftelijk verbindt tot geheimhouding.

Artikel 8 – Einde Mediation

8.1. De Mediation eindigt:

a. door ondertekening door de Partijen van de in artikel 10.1 bedoelde overeenkomst;
b. door een schriftelijke verklaring van de Mediator aan de Partijen dat de Mediation eindigt;
c. door een schriftelijke verklaring van een Partij aan de andere Partij(en) en de Mediator dat zij zich uit de Mediation terugtrekt.

8.2. Beëindiging van de Mediation laat de geheimhoudings- en betalingsverplichtingen van de Partijen onder de Mediationovereenkomst onverlet.

Artikel 9 – Andere procedures

9.1 Eventuele bij de aanvang van de Mediation al aanhangige gerechtelijke, of aanverwante procedures over de Kwestie of onderdelen daarvan - met uitzondering van maatregelen ter bewaring van rechten - worden door de Partijen opgeschort voor de duur van de Mediation.

9.2 De Partijen zullen gedurende de duur van een Mediation jegens elkaar geen procedures als bedoeld in artikel 9.1 aanhangig maken – met uitzondering van maatregelen ter bewaring van rechten.

9.3 Indien een Partij een maatregel ter bewaring van rechten neemt, of een andere procedure als bedoeld in artikel 9.1 aanhangig maakt, is zij verplicht daarvan binnen 24 uur na het nemen, respectievelijk aanhangig maken ervan mededeling te doen aan de Mediator en de andere Partij(en).

Artikel 10 - Vastlegging van het resultaat van de Mediation

10.1 De Mediator draagt er zorg voor dat hetgeen de Partijen zijn overeengekomen deugdelijk, al dan niet door of met behulp van een deskundige derde, in een overeenkomst wordt vastgelegd. Voor de inhoud van de overeenkomst zijn en blijven de Partijen met uitsluiting van de Mediator zelf verantwoordelijk. De Partijen hebben het recht om zich door een externe deskundige te laten adviseren.

10.2 De Mediator is niet aansprakelijk voor de inhoud van de door de Partijen af te sluiten overeenkomst en de eventueel hieruit voortvloeiende schade.

10.3 De Partijen bepalen gezamenlijk en op schrift in hoeverre de inhoud van de af te sluiten overeenkomst vertrouwelijk blijft. In elk geval mag de inhoud van de afgesloten overeenkomst aan de rechter worden voorgelegd indien dat noodzakelijk is om nakoming daarvan te vorderen.

Artikel 11 - Beperking aansprakelijkheid

Iedere aansprakelijkheid van de Mediator, ingeval van schade als gevolg van zijn handelen of nalaten in de Mediation, is beperkt tot ten hoogste het bedrag dat in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd door zijn beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat krachtens die verzekeringsovereenkomst in het betreffende geval voor rekening van de Mediator komt. Behoudens in geval van opzet of grove roekeloosheid van de Mediator, vrijwaren de Partijen de Mediator en zullen de Partijen de Mediator schadeloos stellen terzake van alle vorderingen die een derde op enig tijdstip jegens de Mediator mocht instellen en die verband houden met handelen of nalaten van de Mediator tijdens de Mediation.

Artikel 12 – Gedragsregels en klachten

De Mediator is gebonden aan de door het Bestuur van het NMI vastgestelde Gedragsregels voor NMI-geregistreerde Mediators en onderworpen aan de klachtenregeling NMI en tuchtrecht conform het Reglement Stichting Tuchtrechtspraak Mediators. Een Partij kan binnen twaalf maanden na beëindiging van de Mediation bij het NMI een klacht indienen conform de op dat moment vigerende Klachtenregeling NMI.

Artikel 13 - Niet voorziene gevallen

In de gevallen waarin het Reglement niet voorziet, beslist de Mediator. Hij handelt daarbij overeenkomstig de strekking van het Reglement.

Artikel 14 - Wijziging van het Reglement c.q. afwijken van het Reglement

14.1 Indien en voorzover de Partijen wensen af te wijken van het NMI Mediation Reglement kan dat alleen middels een schriftelijke overeenkomst met de uitdrukkelijke instemming van de Mediator.

14.2 Het NMI is te allen tijde bevoegd het Reglement te wijzigen. Dergelijke wijzigingen hebben geen effect op Mediations die op dat moment reeds worden gevoerd. Op dergelijke Mediations zal uitsluitend het Reglement van toepassing zijn zoals dat bij de aanvang van die Mediations van kracht was.

Artikel 15 - Toepasselijk recht

Dit Reglement wordt beheerst door Nederlands recht.

Dit geldt ook voor de overeenkomst als bedoeld in artikel 10.1.

Bijlage 4.
tijdens de mediationsessie van 21 december 2012 reeds door partijen gemaakte afspraken

Aan : De heer T. Zaal
- voor (B&W van) de Gemeente Groningen

Mevrouw B. Slofstra
- voor (B&W van) de Gemeente Tynaarlo

Van : Mediator mevrouw mr L.F. Wiggers-Rust

Betreft : Verslag bijeenkomst d.d. 21 december 2012

concept d.d. 9 januari 2013

Onderstaand volgt een korte, zakelijke samenvatting op formele punten.

Aanwezig waren:

- Aan de zijde van (B&W van) de Gemeente Groningen:
  - de heer J.M. van Keulen, wethouder
  - de heer R. van der Schaaf, wethouder
  - de heer T. Zaal, projectmanager

- Aan de zijde van (B&W van) de Gemeente Tynaarlo:
  - de heer J.E. de Graaf, wethouder
  - de heer H. Kosmeijer, wethouder
  - de heer H.C. Hamhuis, projectleider

- Mevrouw mr L.F. Wiggers-Rust (mediator)

I <u>Opening; welkom en verslaglegging</u>

Mevrouw Wiggers-Rust, hierna de mediator, opent de vergadering.

Zij heet allen hartelijk welkom, in het bijzonder de heren Van Keulen en Van der Schaaf die voor het eerst aanwezig zijn. Zij bevestigen de mediationovereenkomst en het daarbij behorende NMI-reglement van tevoren te hebben bestudeerd. Zij zijn gemachtigd in de plaats van de heren Schroor en De Vries de Gemeente Groningen en Burgemeester en Wethouders van Groningen te vertegenwoordigen en besluiten te nemen in deze mediation en al datgene te doen wat verder in verband met deze mediation nodig wordt geacht. Zij zullen de opschriftstelling daarvan aan het begin van het nieuwe jaar doen aanleveren. Zij ondertekenen de mediationovereenkomst, waarvan het NMI-reglement deel uitmaakt.

De vertegenwoordigers van de Gemeente Tynaarlo leggen een besluit tot verlenging van de mediationtermijn voor het mediationtraject Groningen-Tynaarlo over. De heren De Graaf en Kosmeijer bevestigen - de verlenging van - hun machtiging. De mediator attendeert erop dat ook dit op schrift dient te worden gesteld. Zij zeggen toe ook de opschriftstelling hiervan te regelen en deze aan het begin van het nieuwe jaar aan te leveren in gelijke bewoordingen als zojuist voor de vertegenwoordigers van de Gemeente Groningen weergegeven.

De mediator stelt het verslag van de bijeenkomst van 13 juli 2012 aan de orde. Er zijn geen opmerkingen "naar tekst" en evenmin "naar aanleiding van". Het verslag geldt als vastgesteld.

II <u>Huiswerk vorige sessie</u>

De mediator herneemt allereerst de materiële inhoud van de vorige bijeenkomst, mede voor de nieuwe vertegenwoordigers van de Gemeente Groningen. Vervolgens geeft zij de heren Zaal en Hamhuis de gelegenheid tot toelichting van het huiswerk (notitie 13.12.2012). De heren zijn zeer tevreden over het bereikte resultaat na een behoorlijk aantal ambtelijke sessies in aanwezigheid ook van leden van het innovatieteam. Zij hebben de opdracht kunnen concretiseren. Er heeft overleg plaatsgevonden. Er zit schot in. Er zijn nog geen GREXEN ter tafel gekomen maar wel vingeroefeningen daarvoor. Om deze te kunnen finaliseren hebben ze enige vragen die in de loop van de vergadering verder aan de orde komen. Zij hebben het gevoel dat de ontwikkeling niet per se met verlies gepaard hoeft te gaan. Er zit potentie in de thans voorliggende kaders.

Wethouder De Graaf wil ten aanzien van Aanbeveling 4 van de notitie graag een evaluatiemoment ingebouwd zien ten aanzien van de kantoorbedrijvenontwikkeling. Dit wordt opgepakt in die zin dat ook voor Groningen de evaluatie van dit uitgangspunt na 7 jaar bespreekbaar is, mits daarnaar niet alleen conjunctureel maar ook structureel voor wat betreft de regio wordt gekeken. Het argument "geen kannibalisatie" moet op het moment van evaluatie derhalve worden meegewogen, derhalve de vraag of in de regio wel behoefte bestaat aan een kantorenlocatie. Met dat besef moet evaluatie mogelijk zijn. Daarnaast worden van belang geacht dan in ogenschouw te nemen de ontwikkelingen zoals deze zich tot dan toe hebben voorgedaan in het bijzonder ook ten opzichte van de personen die zich ter plaatse alsdan gesetteld zullen hebben.
Punt 4 van de aanbevelingen komt dan te luiden als volgt:
"Voor beide partijen geldt dat er thans wordt afgezien van een kantoorbedrijvenontwikkeling sec; de invulling van de locatie geschiedt aan de hand van het bovengenoemde programma en de daar vermelde functierichtingen. Hierbij is de vraag vanuit de markt leidend en zal er niet op voorhand een heel gebied in één keer worden aangelegd. Na 7 jaar zal evaluatie plaatsvinden met betrekking tot de vraag of er aanleiding is om dat programma te herzien, zulks tegen de achtergrond van de ontwikkelingen die zich alsdan zullen hebben voorgedaan, zowel op het terrein zelf, als in de omgeving (regio) en de bedrijven/kantorenmarkt."

De mediator vraagt aandacht voor het eerste stipje van de notitie op blad 1 onder “Aanleiding”. Bij vorige gelegenheid is voor de opdracht als uitgangspunt genomen een streep onder de claims van beide partijen. Partijen bevestigen dat dat nog steeds de bedoeling is, ook van de desbetreffende passage. De passage is dienovereenkomstig te formuleren.

Voorts vraagt de mediator hoe zij de punten 1 en 2 van de “Aanbevelingen” moet zien tegen de achtergrond van de gedachte tijdens de vorige sessie om 23 hectare op fifty-fifty basis ter hand te nemen. Partijen geven aan dat daarmee niet het samen ontwikkelen maar het samen delen van verlies en winst bedoeld was. De heer Zaal geeft aan vanuit voortschrijdend inzicht boven een fifty-fiftyvariant de voorkeur te geven aan een (daarop gebaseerde) afkoopvariant van degene die niet zal ontwikkelen. Partijen zijn het daarover eens. Er zullen drie à 4 GREXEN worden voorgelegd. Op basis daarvan en op basis van de keuze-GREX zal worden ingeschat welk voor/nadeel deze bij de ontwikkelaar zal opleveren en op basis daarvan zal afkoop van de ander plaatsvinden. Het vertrekpunt in die GREX zal een bedrag van 4.3 miljoen voor de grond zijn (historische aankoopwaarde + rente). Dit levert voor Tynaarlo een verschil in boekwaarde op, aldus de heer De Graaf.

Hernomen wordt op basis van het verslag van de vorige sessie dat zaken als geluidsscherm, ontsluitingsweg en ecozone overigens buiten de GREX blijven om met een blanco sheet te beginnen.
Ter tegemoetkoming aan Tynaarlo heeft Groningen zich in dat kader bereid getoond de opbrengst van de grond voor het hotel in de GREX te brengen. Uit telefonische check tijdens de mediation door wethouder Van Keulen bij wethouder Schroor blijkt dat hij inderdaad heeft gedoeld op de opbrengst van de grond sec, dus niet na aftrek van de aankoopprijs dan wel kosten. Tynaarlo zal de leges voor de bouw van het hotel inbrengen in de GREX. Voorts ligt in de bedoeling te kijken of in regioverband wat kosten van de ontsluitingsweg kunnen worden weggezet en of enige compensatie voor de ecozone kan plaatsvinden.

Enige bespiegeling vindt plaats over de grondprijs. De heer Zaal taxeert deze tussen de € 100,00 en € 200,00 per m². Het gaat hier om de grond als deel 2 van het transferium.

Daarmee is, zo constateert wethouder Van Keulen, het aanbod verhelderd en bestaat redelijke consensus over het programma.

Thans zullen een paar varianten van een GREX worden doorgedacht voor het bedrijventerrein opdat één van partijen kan zeggen: hiervoor willen wij het doen. Verwacht wordt dat de GREX op deze basis een aardige plus zal opleveren.

III <u>Nieuw huiswerk</u>

Gekeken wordt naar het huiswerk is dat te verrichten voor de volgende sessie.

1. Er worden enige tentatieve GREXEN gemaakt. Deze zullen worden geënt op het aanbod dat de heer Schroor heeft gedaan. Daar vloeien meerdere varianten uit voort.

2. Deze varianten zullen uiterlijk half februari a.s. bij partijen en de mediator worden aangeleverd. Vervolgens zullen partijen onderling op initiatief van de heren Zaal, Hamhuis en mevrouw Slofstra binnen twee weken met elkaar om de tafel gaan zitten om een voorkeursvariant te kiezen. Dit gesprek zal vóór eind februari a.s. plaatsvinden en daaruit zal moeten voortvloeien wie wil ontwikkelen en onder welke voorwaarden.

3. Een derde punt kan zijn dat Groningen, als zij de ontwikkeling op zich zou willen nemen, graag een grenscorrectie zou zien. Een andere mogelijkheid zou nog zijn een gemeenschappelijke regeling. Gesproken is ook nog over een level planing field door de OZB in aanmerking te nemen, maar daar wordt uiteindelijk van afgezien.

4. Vervolgens zullen we opnieuw bijeenkomen op 13 maart 2013 van 9.45 tot 11.45 uur.

IV Evaluatie

Wethouder Van Keulen prijst de prettige sfeer en de wijze waarop de mediation wordt geleid. De heer Van der Schaaf onderschrijft dit. Het is voor hem de eerste keer dat hij aan de mediation deelneemt en er is constructief overleg gevoerd. Ook de heren Kosmeijer en De Graaf zijn positief, evenals de heren Zaal en Hamhuis.

V Afspraken?

De heer Van Keulen vraagt of zij met gegadigden voor de hotellocatie in onderhandeling mogen.

Daarop vraagt de heer Hamhuis of Tynaarlo aan de slag mag met voorbelasting van de toegangsweg.

Over en weer worden niet direct bezwaren gezien tegen het verzoek van de ander, maar het wordt toch goed geacht dit even intern te checken en hiermee over en/of weer niet aan de gang te gaan op voorhand van een handtekening van beide gemachtigde wethouders over en weer bij de desbetreffende passage. De te ondertekenen passages volgen onderstaand:

1. **Onderhandeling van de zijde van de Gemeente Groningen met gegadigden voor de hotellocatie bij het transferium levert voor Tynaarlo geen probleem op.**

   Voor akkoord namens (B&W van) de Gemeente Tynaarlo:

…….	……
de heer J.E. de Graaf	de heer H. Kosmeijer

2. **Voorbelasting ontsluitingsweg transferium levert geen probleem op voor de Gemeente Groningen.**

Voor akkoord namens (B&W van) de Gemeente Groningen:

……..	……
de heer J.M. van Keulen	de heer R. van der Schaaf

Deze afspraken blijven bestaan ook indien de mediation verder (onverhoopt) niet tot overeenstemming mocht leiden (vgl. artikel 7.2 van de mediationovereenkomst).

Bij wijze van mededeling laat de heer Kosmeijer nog weten dat ook Tynaarlo met een hoteleigenaar heeft gesproken. Zij zal vooralsnog geen verdere stappen ondernemen.

VI Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de mediator de vergadering en wenst zij een ieder heel prettige feestdagen toe. Zij ziet uit naar een goede afwikkeling van het huiswerk en de in de mediation te bereiken overeenstemming.

De mediator sluit de mediation af om 14.30 uur.

VII Datum volgende sessie

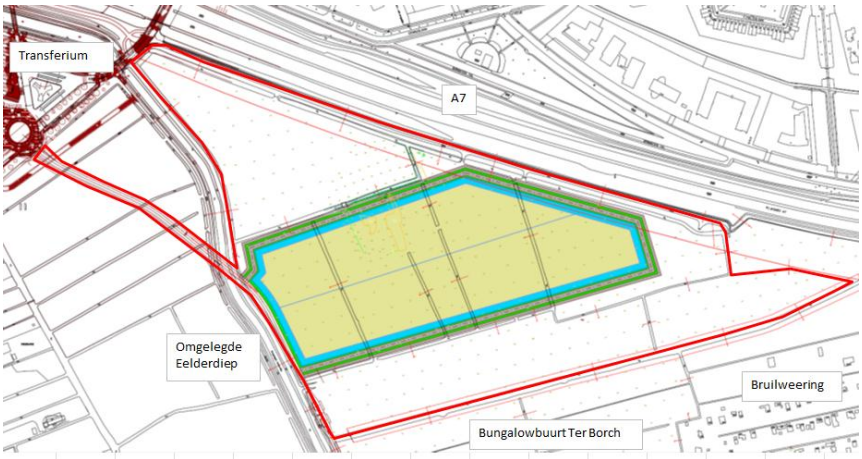
Volgende bijeenkomst: 13 maart 2013 van 9.45 tot 11.45 uur, dezelfde locatie.

Memo: Alternatieve Grondexploitatie Kranenburg Zuid 2013 Groningen – Tynaarlo
FvdP/DI/TZ/EH 30-05-2013

Inleiding
Ten behoeve van een alternatieve ontwikkeling van het kantoren- en bedrijventerrein Kranenburg Zuid is een ambtelijke verkenning voor een nieuwe alternatieve grondexploitatie uitgevoerd. Hiervoor is een alternatief ontwikkelingsprogramma opgesteld en zijn door Groningen en Tynaarlo ambtelijk gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor deze grondexploitatie. In deze memo worden deze uitgangspunten en de resultaten van de grondexploitatie samengevat. Tevens is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd waarvan de resultaten in deze memo gepresenteerd worden. In bijlage 1 zijn de resultaten samengevat.

Uitgangspunten
De volgende gemeenschappelijke uitgangspunten zijn gehanteerd voor het verkennen van de grondexploitatie Kranenburg Zuid met een gewijzigd ontwikkelingsprogramma.

Plangrens:
De hieronder aangegeven plangrens is voor de grondexploitatie gehanteerd. Het plangebied voor het Transferium maakt hier geen deel van uit:



In bijlage 2 is deze kaart tevens opgenomen.

Grondverwerving:
Voor de boekwaarde is conceptovereenkomst Groningen-Tynaarlo (prijspeil 2009) vermeerderd met werkelijke rente grondcomplexen Tynaarlo aangehouden. Inmiddels is deze boekwaarde opgelopen

van 4,6 mln Euro naar ruim 5,19 mln Euro voor een gebied groot 20,2 ha. Voor de hoofdontsluitingsweg zijn gronden van Groningen noodzakelijk. Hierover is een aankoopprijs van € 195.990,- overeengekomen (transactie vindt plaats in 2013). Daarnaast is overleg met het waterschap over de (om niet) te gebruiken gronden voor de passage van het Omgelegde Eelderdiep. In bijlage 3 en 4 zijn de boekwaarde(n) en de percelen voor de gronden opgenomen.

Grondgebruik:
Naast het gebied voor de hoofdontsluitingsweg naar het Transferium inclusief bermen, paden, groen en water (ca 7% van het gebied) is het overige gebied van voor 72% uitgeefbaar. Een nadere specificatie van het grondgebruik is te vinden in bijlage 5.

Civieltechnische kosten hoofdstructuur:
Voor de ontsluiting van het plan Kranenburg-Zuid is een weg noodzakelijk vanaf de oostzijde van het Omgelegde Eelderdiep naar het Transferium Hoogkerk. Voor de weg is een bedrag van 2.250,- Euro/m1 geraamd. Voor de diagonale passage met het Omgelegde Eelderdiep is een forse brug in een venige ondergrond noodzakelijk. Daarnaast heeft het Omgelegde Eelderdiep met haar dijklichamen als afwatersloot een functie in de plaatselijke polder. De brug is derhalve geraamd op een investering van 600.000,- Euro.

De civieltechnische kosten zijn nader gespecificeerd in bijlage 6. Als post onvoorzien is in dit stadium 15% gerekend.

Civieltechnische kosten detailstructuur:
De aanleg en inrichting van het terrein vinden plaats in een laaggelegen veenachtig gebied. De kosten voor een volwaardige inrichting lopen hierdoor snel op. Uitgegaan wordt van een doelmatige inrichting zonder kostbare groenelementen zoals bomen of kostbare- of ruimte gebruikende waterpartijen of oevers etc.

Het uiteindelijke maaiveld zal gemiddeld ca. 1 m hoger moeten zijn dan het huidige maaiveld wanneer uitgegaan wordt van een gebruikelijke drooglegging van ca. 1,2 m. Voor het beoogde gebruik is een gebruikelijke drooglegging mogelijk niet overal noodzakelijk. Voor het ontwikkelingsprogramma bij het beoogde prijsniveau wordt er daarom van uitgegaan dat voor slechts 50% van het terrein de genoemde drooglegging noodzakelijk is (gunstige aanname). Hiervoor is het nodig om gemiddeld een hoogte van ca. 2,5 m grond als voorbelasting aan te brengen.

Verder is er gerekend met het profiel van een sober en doelmatige rondweg zonder stijlelementen of kwalitatieve groene inrichting (geen 1^{e} orde bomenlaan). Wel is er gerekend met een aanliggend pad en bermen en de aanleg van een afvoersloot met een waterbergende functie. Ten behoeve van de inritten voor diverse te ontwikkelen percelen is een aantal duikers en duikerbruggen gerekend. Verder is een tweetal functionele bruggen ten behoeve van de aansluiting van de rondweg op de

hoofdstructuur gerekend. De civieltechnische kosten zijn nader gespecificeerd in bijlage 6. Als post onvoorzien is in dit stadium 15% gerekend.

Planschaderisico

Voor het risico op planschade is voor de bungalows aan de Bruilwering 25 maal gezamenlijk een bedrag van 2.500,- per woning geschat.

Plankosten

Voor de planontwikkelingskosten is voor de VTU 12,5% over de civieltechnische kosten gerekend en 15% over de totale kosten voor de overige planontwikkelingskosten. Deze percentages zijn in dit stadium gebruikelijk.

Opbrengstenprogramma en bijdragen

In bijlage 6 zijn het ontwikkelingsprogramma en de bijbehorende opbrengsten gezamenlijk ingeschat. De volgende onderverdeling is hierin waarneembaar:

1. Leisure-, recreatie- en winkel programma en voorzieningen;
2. Woon-werk programma en voorzieningen;
3. Zorg-, uitvaart- en kliniek programma en voorzieningen;
4. Energie- en landschap voorzieningen (weinig opbrengsten);
5. Overig programma en voorzieningen (oa verkeer, weinig opbrengsten)

In een gezamenlijke verdeling van het programma ontstaat hieruit een opbrengstenprogramma ter waarde van gemiddeld ca. Euro 108,- per m2 netto uitgeefbaar. Tevens is rekening gehouden met de verkoop van ca. 11.250 m2 ten behoeve van een eventuele uitbreiding van het Transferium tegen een waarde van Euro 2,50 per m2.

Daarnaast zijn de inkomsten uit het hotel op het Transferium van Groningen gerekend á 2,5 mln Euro. Voor het Transferium (parkeren) zal nog een grenscorrectie plaatsvinden richting Groningen. Afgesproken is dat de ontwikkeling van een hotel bij het Transferium hoe dan ook op het grondgebied van de Tynaarlo zal plaatsvinden,ook na de grenscorrectie. Feitelijk zal het transferium, het parkeren, worden meegenomen in de grenscorrectie. Aangegeven is dat de legeskosten voor de hotelontwikkeling, ingeschat op ca. Euro 400.000,- vervolgens door Tynaarlo ingebracht worden in de grondexploitatie.

Ten einde de grondexploitatie sluitend te maken is zowel voor Tynaarlo als voor Groningen een bijdrage van Euro 2,5 mln voor beiden voorzien.

Planning

De ontwikkeling van het gebied is voorzien tot 2023.

Rente en indexeringen

Voor de grondexploitatie is uitgegaan van een rekenrente van 3,5% (huidig gemiddelde langjarige financiering), een 2% kosteninflatie (langjarig gemiddelde) en een opbrengstenstijging van 1% (veiligheidsmarge 1%).

Resultaat

Het plan blijkt met het gewijzigde programma en de bijbehorende uitgangspunten voor boekwaarde en noodzakelijke investeringen niet kostendekkend te zijn. Ten einde de grondexploitatie sluitend te maken is zowel voor Tynaarlo als voor Groningen een bijdrage van Euro 2,5 mln voor beiden voorzien (contante waarde 2013). .

Hieronder een samenvatting van de resultaten:

omschrijving lasten	**2013**
	€ x mln
INVESTERINGEN	
verwervingskosten	5,390
hoofdstructuur	2,281
detailstructuur bouwrijp	6,099
detailstructuur woonrijp/ groen	1,658
onvoorzien	1,568
plankosten totaal	4,209
totaal ramingen	**21,206**
geprognotiseerde prijsstijgingen	0,906
geprognotiseerde rente/ winst	1,422
totaal lasten	**23,533**
omschrijving baten	**2013**
	€ x mln
OPBRENGSTEN	
verkoop bouwterrein (en grondbank)	17,737
bijdrage gemeentes	5,000
totaal ramingen	**22,737**
geprognotiseerde prijsstijgingen	0,870
totaal baten	**23,607**
SALDO: eindwaarde	**0,073**
SALDO: contante waarde (CW)	**0,052**

Gevoeligheidsanalyse

Uit testen met het grondexploitatiemodel blijkt dat de grondexploitatie gevoelig is voor de directe verhouding tussen kosten en opbrengsten. Hierbij blijken de hoofdstructurele elementen moeilijk te variëren, en kostenoptimalisaties leiden onherroepelijk tot aanpassing van de grondopbrengsten. Variaties in rente en indexen hebben minder invloed. De looptijd is niet gevarieerd maar wel is

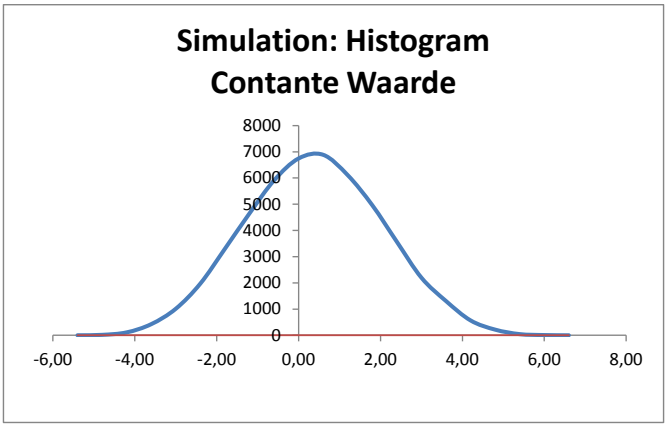
gevarieerd met het tempo van kosten en opbrengsten ten einde het effect van de startboekwaarde en de verhouding tussen het investeringstempo en het terugverdienmodel te kunnen toetsen.

Voorlopig zijn we voor de gevoeligheidsanalyse uitgegaan van de volgende bandbreedte in de uitgangspunten parameters:

rente	maximum	6,0%	index	maximum	3,0%
	minimum	3,0%		minimum	1,0%
kosten	maximum	120,0%	verwervingen	maximum	103,6%
	minimum	80,0%		minimum	100,0%
opbrengsten	maximum	120,0%	tempo	maximum	100,0%
	minimum	80,0%		minimum	90,0%

*De indexering van de opbrengsten is telkens 1% lager aangehouden dan de indexering van de kosten.

Dit heeft geresulteerd in een bandbreedte voor de contante waarde (2013) van het eindsaldo binnen de geschetste parameters, waarbij als uitgangspunt de grondexploitatie volledig in ontwikkeling is genomen:



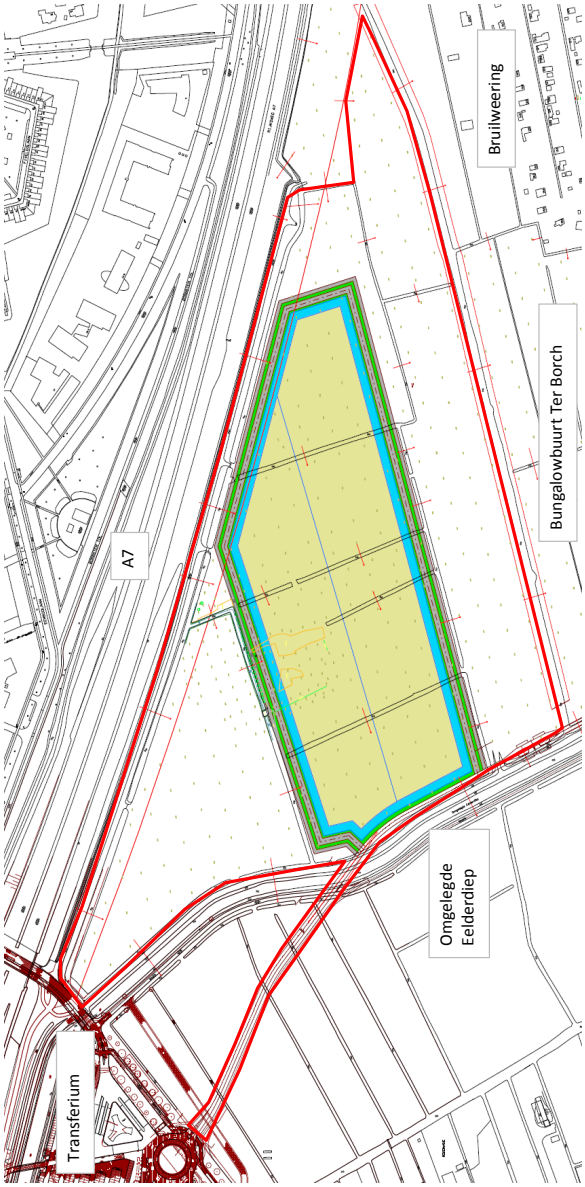
Het gemiddelde eindsaldo na de bijdrage van de gemeentes bedraagt in deze gevoeligheidsanalyse 0,7 mln Euro (contante waarde 2013) waarbij de bandbreedte binnen de standaardafwijking een negatief resultaat van -1,1 mln Euro en een meest positief resultaat van 2,5 mln Euro genereerd. Een bandbreedte van plus of min 1,8 mln Euro. Het berekende eindresultaat van 0,07 mln Euro kan binnen deze gevoeligheidsanalyse als een robuuste waarde gezien worden.

FvdP/DI/TZ/EH 30-05-2013

Bijlagen bij Memo: Alternatieve Grondexploitatie Kranenburg Zuid 2013 Groningen – Tynaarlo

30-05-2013

1. Plangrens Kranenburg Zuid



2. Grondcomplex Kranenburg Zuid

naam	percelen	opp. in m2
Arents	A1193	450
Arents	A2096	25.230
Arents	A2114	8.010
Arents	A2118	29.380
Arents	A2119	82.830
Arents	A2121	39.035
N.H. Kerk	A 2088	17.380
totaal		**202.315**

3. Boekwaarde gronden Kranenburg Zuid

omschrijving	prijs	opmerkingen
Koopsom grond	€ 4.679.565,67	Historische aankoopwaarde incl. rente
Extra rente 2009	€ 76.727,83	5% intern percentage ingaand per 1 sept 2009
Extra rente 2010 (1-1-2011)	€ 214.033,21	4,5% intern percentage
Extra rente 2011 (1-1-2012)	€ 223.664,70	4,5% intern percentage
Extra rente 2012 (1-1-2013)	€ 233.729,61	4,5% intern percentage
totaal	**€ 5.193.991,41**	
gronden Groningen hoofdontsluiting	€ 195.990,09	discussie: verschil delen door twee
totaal generaal	**€ 5.389.981,50**	

4. Grondgebruik Kranenburg Zuid

oppervlakte doeleinden			
kantoor-/ bedrijvendoeleinden	197.513	m2	96%
woondoeleinden	0	m2	0%
natuurdoeleinden	0	m2	0%
landgoed-doeleinden	0	m2	0%
verkeersdoeleinden	9.268	m2	4%
bestaande doeleinden	0	m2	0%
totaal	**206.781**	**m2**	**100%**
totaal excl. bestaand	**206.781**	**m2**	**100%**
oppervlakteverdeling			
bouwterrein	137.978	m2	67%
verharding	26.056	m2	13%
groen	24.540	m2	12%
water	18.208	m2	9%
totaal	**206.781**	**m2**	**100%**
oppervlaktes hoofdstructuur			
wegen	3.711	m2	26%
fietspad	1.861	m2	13%
groen	0	m2	0%
dijk	3.755	m2	26%
bermen	4.853	m2	34%
water	0	m2	0%
totaal	**14.179**	**m2**	**100%**
oppervlaktes detailstructuur			
bouwterrein (uitgeefbaar)	137.978	m2	72%
wegen (openbaar)	15.932	m2	8%
paden (openbaar)	4.552	m2	2%
groen (openbaar)	15.932	m2	8%
water (openbaar)	18.208	m2	9%
water (uitgeefbaar)	0	m2	0%
totaal	**192.602**	**m2**	**100%**

5. Civieltechnische kosten Kranenburg Zuid

civieltechnische kosten prijspeil 2013	aantal	eenh	prijs/eenh	subtotalen	totalen
hoofdstructuur					**€ 2.281.250,00**
ontsluitingsweg naar Transferium deel KZ	725	m1	€ 2.250,00	€ 1.631.250,00	
grote verkeersbrug over Omgelegde Eelderdiep	1	pst	€ 600.000,00	€ 600.000,00	
aansluitingen	2	st	€ 25.000,00	€ 50.000,00	
detailstructuur bouwrijp					**€ 6.099.456,00**
NB! Geluidsscherm Tynaarlo, toestemming Groningen; evt combinatie met energielandschap/PV					
uitgeefbaar programma ophogen 50% (2,5m) gem	137.978	m2	€ 22,50	€ 3.104.496,00	
rondweg intern plan	1.138	m1	€ 1.750,00	€ 1.991.500,00	
paden grondwerk	4.552	m2	€ 5,00	€ 22.760,00	
groen grondwerk	15.932	m2	€ 5,00	€ 79.660,00	
water grondwerk	18.208	m2	€ 5,00	€ 91.040,00	
duikers/ duikerbrug	40	st	€ 15.000,00	€ 600.000,00	
bruggen eenvoudig	2	st	€ 95.000,00	€ 190.000,00	
stuw	1	pst	€ 20.000,00	€ 20.000,00	
detailstructuur woonrijp/ groen					**€ 1.657.686,67**
paden aanleggen	4.552	m2	€ 125,00	€ 569.000,00	
groen inrichten	15.932	m2	€ 15,00	€ 238.980,00	
water afronden/ beschoeiing	18.208	m2	€ 46,67	€ 849.706,67	
onvoorzien					**€ 1.505.758,90**
onvoorzien civiele techniek 10%	15	%	€ 100.383,93	€ 1.505.758,90	
totaal generaal (100% ontwikkeling)				**€ 11.544.151,57**	**€ 11.544.151,57**

6. Opbrengstenprogramma Kranenburg Zuid

Programma- en opbrengsten prijspeil 2013	m2	prijs /m2 grond	achtergrond/ opmerkingen	
Ontspanning/ leisure/ recreatie/ voorzieningen/ outdoorwinkel etc				
- Recreatieve voorzieningen			€ 155,00	/m2 bvo
- Natuur- of natuurgerelateerde functies			€ 25,00	/m2 bvo
- Leisure- en bijzondere functies			€ 100,00	/m2 bvo
- Hotel- en logiesfuncties			€ 200,00	/m2 bvo
- Sportvoorzieningen (gebouwen/velden/ oefenterreinen)			€ 55,00	/m2 bvo
- Toprestaurant Eelder-/Peizermaden			€ 155,00	/m2 bvo
- Bedrijvigheid			€ 155,00	/m2 bvo
- Indoor skibaan/ Sneeuw centrum			€ 155,00	/m2 bvo
- Luxe tuinhuizen/ Outdoor Lifestyle			€ 150,00	/m2 bvo
- Visvijvers			€ 25,00	/m2 bvo
- Buitensport (Supermoto)			€ -	/m2 bvo
- Recreatiepark/ attractiepark			€ 100,00	/m2 bvo
- Uitkijkpost vogelaars			€ 50,00	/m2 bvo
ruimtegebruik/ prijs bij volledige ontwikkeling	**35.000**	**€ 135**	**tussen de 100-200 euro/m2**	
Woon-werk programma				
- kavels tussen de 1000-2000 m2; zoekrichting 10-20 kavels				
- basisprijs tussen de 100-200 euro/m2 (van groot naar klein)				
- toeslag van 30 a 40.000 euro per kavel tbv de woonfunctie				
- ook aan huis gebonden beroepen of kantooractiviteiten				
- grotere kavels ook evt als woon-werk landgoed te ontwikkelen				
ruimtegebruik/ prijs bij volledige ontwikkeling	**35.000**	**€ 135**	**rond de 135 euro/m2 gemiddeld**	
Zorgvoorzieningen/ uitvaart/ kliniek etc				
- Zorgvoorzieningen			€ 175,00	/m2 bvo
- (Heup)kliniek, Zorghotel			€ 200,00	/m2 bvo
- Crematorium			€ 100,00	/m2 bvo
- Uitvaartpark			€ 75,00	/m2 bvo
- Dierenverzorging			€ 155,00	/m2 bvo
ruimtegebruik/ prijs bij volledige ontwikkeling	**35.000**	**€ 150**	**rond de 150 euro/m2 gemiddeld**	
Energie en landschap				
- Energievoorzieningen/ energielandschap			€ 5,00	/m2 bvo
- Bio-energie teelt, zonne-energie (PV velden), windmolenpark (evt ook 'kleine wind')			€ 5,00	/m2 bvo
- Geothermie (concessie)			€ 5,00	/m2 bvo
ruimtegebruik/ prijs bij volledige ontwikkeling	**17.500**	**€ 5**	**rond de 5 euro/m2 gemiddeld**	
Overig divers				
Uitbreiding Stadspark en voorzieningen			€ 5,00	/m2 bvo
Verkeersvoorzieningen (busroute/ omleiding)			€ -	/m2 bvo
Tijdelijk overloopgebied parkeren Transferium(piek)			€ 5,00	/m2 bvo
ruimtegebruik/ prijs bij volledige ontwikkeling	**4.228**	**€ 5**	**rond de 5 euro/m2 gemiddeld**	
Gronden Gemeente Groningen Transferium	**11.250**	**€ 2,5**	**afspraak**	
totaal generaal gemiddelde prijs	**137.978**	**€ 108**		**€ 14.836.763**

7. Exploitatieopzet Kranenburg Zuid ALT1: 100%

omschrijving					prijspeil	gereed	planning										
prijspeil	2013	aant.	e.	pr./e.	subtot	subtot	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
start	2013				€ x mln	€ x mln											
INVESTERINGEN																	
verwervingskosten																	
	koopsom gronden Tynaarlo				5,19	5,19	100%										
	koopsom gronden Groningen				0,20	0,20	100%										
civieltechnische kosten																	
hoofdstructuur																	
	hoofdstructuur weg + brug naar transferium				2,28		100%										
detailstructuur bouwrijp																	
	alternatief programma ophogen 50% + inrichten				6,10			30%	20%	20%	20%	10%					
detailstructuur woonrijp/ groen																	
	alternatief programma				1,66					30%	20%	20%	20%	10%			
onvoorzien																	
	onvoorzien civiele techniek 15%				1,51			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	planschaderisico				0,06			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
plankosten totaal																	
	voorbereiding en toezicht 12,5% over CT				1,44		20%	18%	15%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	2%	1%
	planontwikkeling 15,0% over alles				2,77		25%	20%	15%	10%	7%	5%	5%	5%	5%	2%	1%
totaal					21,21	5,39											
OPBRENGSTEN																	
verkoop bouwterrein																	
	potentieel uitgeefbare bouwgrond	137.978	m2														
	alternatief programma tot 2023	137.978	m2	108	14,84			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
	Hotel Transferium Groningen: hard				2,50			100%									
	Hotel inbreng legeskosten Tynaarlo: hard				0,40			100%									
bijdragen en subsidies																	
	bijdrage Groningen: hard				2,50		100%										
	bijdrage Tynaarlo: hard				2,50		100%										
totaal					22,74												

7. Exploitatieopzet Kranenburg Zuid ALT1: 100%

omschrijving					prijspeil	gereed	geindexeerd											
prijspeil	**2013**	**aant.**	**e.**	**pr./e.**	**subtot**	**subtot**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
start	**2013**				**€ x mln**	**€ x mln**												
INVESTERINGEN																		
verwervingskosten																		
	koopsom gronden Tynaarlo				**5,19**	**5,19**	5,19											
	koopsom gronden Groningen				**0,20**	**0,20**	0,20											
civieltechnische kosten																		
hoofdstructuur																		
	hoofdstructuur weg + brug naar transferium				**2,28**			2,28										
detailstructuur bouwrijp																		
	alternatief programma ophogen 50% + inrichten				**6,10**				1,87	1,27	1,29	1,32	0,67					
detailstructuur woonrijp/ groen																		
	alternatief programma				**1,66**						0,53	0,36	0,37	0,37	0,19			
onvoorzien																		
	onvoorzien civiele techniek 15%				**1,51**				0,15	0,16	0,16	0,16	0,17	0,17	0,17	0,18	0,18	0,18
	planschaderisico				**0,06**				0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
plankosten totaal																		
	voorbereiding en toezicht 12,5% over CT				**1,44**			0,29	0,26	0,23	0,23	0,16	0,08	0,08	0,08	0,08	0,03	0,01
	planontwikkeling 15,0% over alles				**2,77**			0,69	0,56	0,43	0,29	0,21	0,15	0,16	0,16	0,16	0,07	0,03
totaal					**21,21**	**5,39**	**5,39**	**3,26**	**2,85**	**2,09**	**2,51**	**2,21**	**1,44**	**0,79**	**0,61**	**0,43**	**0,29**	**0,23**
OPBRENGSTEN																		
verkoop bouwterrein																		
	potentieel uitgeefbare bouwgrond	**137.978**	**m2**															
	alternatief programma tot 2023	**137.978**	**m2**	**108**	**14,84**				1,50	1,51	1,53	1,54	1,56	1,57	1,59	1,61	1,62	1,64
	Hotel Transferium Groningen: hard				**2,50**				2,53									
	Hotel inbreng legeskosten Tynaarlo: hard				**0,40**				0,40									
bijdragen en subsidies																		
	bijdrage Groningen: hard				**2,50**			2,50										
	bijdrage Tynaarlo: hard				**2,50**			2,50										
totaal					**22,74**			**5,00**	**4,43**	**1,51**	**1,53**	**1,54**	**1,56**	**1,57**	**1,59**	**1,61**	**1,62**	**1,64**

7. Exploitatieopzet Kranenburg Zuid ALT1: 100%

omschrijving					prijspeil	gereed	geindexeerd											
prijspeil	2013	aant.	e.	pr./e.	subtot	subtot	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
start	2013				€ x mln	€ x mln												
economische parameters																		
	index kosten						2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	index opbrengsten						1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	kapitaalrente negatief saldo						3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
	kapitaalrente positief saldo						3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
eindwaardeberekening							eindwaardeberekening											
	kasstroom jaarlijks						-5,39	1,74	1,58	-0,58	-0,98	-0,67	0,11	0,79	0,98	1,18	1,33	1,41
	kasstroom cumulatief					**-5,39**	**-5,39**	**-3,65**	**-2,07**	**-2,65**	**-3,63**	**-4,30**	**-4,19**	**-3,40**	**-2,42**	**-1,24**	**0,09**	**1,49**
	rente jaarlijks							-0,19	-0,13	-0,08	-0,11	-0,15	-0,17	-0,18	-0,15	-0,13	-0,09	-0,05
	rente cumulatief							**-0,19**	**-0,32**	**-0,41**	**-0,51**	**-0,66**	**-0,83**	**-1,01**	**-1,16**	**-1,29**	**-1,38**	**-1,42**
	kasstroom incl rente jaarlijks						-5,39	1,55	1,44	-0,66	-1,09	-0,82	-0,06	0,61	0,82	1,05	1,25	1,36
	cumulatief saldo					**-5,39**	**-5,39**	**-3,84**	**-2,40**	**-3,05**	**-4,14**	**-4,96**	**-5,02**	**-4,41**	**-3,58**	**-2,53**	**-1,29**	**0,07**
	contante waarde cumulatief saldo						**-5,58**	**-3,84**	**-2,31**	**-2,85**	**-3,74**	**-4,32**	**-4,23**	**-3,59**	**-2,82**	**-1,92**	**-0,94**	**0,05**

Concept d.d. 26 november 2013

Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo

De ondergetekenden:

- **het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Groningen,** zetelend te Groningen,
  en
  de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Groningen**, zetelend te Groningen,
  beide te dezen bevoegdelijk vertegenwoordigd door de heren J.M. van Keulen en R. van der Schaaf, wethouders (vgl. **bijlage 1a***),
  hierna als het om de Gemeente dan wel om de Gemeente en B&W gezamenlijk gaat te noemen: 'Groningen' en als het om B&W afzonderlijk gaat te noemen: 'B&W van Groningen'
  en ter zake bijgestaan door de heer T. Zaal, projectmanager

  en

- **het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Tynaarlo,** zetelend te Vries,
  en
  de publiekrechtelijke rechtspersoon **de Gemeente Tynaarlo**, zetelend te Vries,
  beide te dezen bevoegdelijk vertegenwoordigd door de heren J.E. de Graaf en H. Berends, wethouders (vgl. **bijlage 1b***),
  hierna als het om de Gemeente dan wel om de Gemeente en B&W gezamenlijk gaat te noemen: 'Tynaarlo' en als het om B&W afzonderlijk gaat te noemen: 'B&W van Tynaarlo'
  en ter zake bijgestaan door de heer H.C. Hamhuis, projectleider

Concept d.d. 26 november 2013

In aanmerking nemende:

dat tussen Groningen en Tynaarlo vanuit de regiovisie 'Groningen-Assen' in het verleden afspraken zijn gemaakt om bij een aantal projecten te gaan samenwerken, onder andere bij de ontwikkeling van de woonwijk Ter Borch en bij de ontwikkeling van de kantorenlocatie Kranenburg Zuid (zie voor de situatie ter plaatse **bijlage 2***);

dat Groningen en Tynaarlo in 2001 een intentieovereenkomst zijn aangegaan, waarin in grote lijnen is vastgelegd hoe zij bij de ontwikkeling van de twee locaties zouden samenwerken;

dat de beoogde samenwerkingsovereenkomst niet tot stand is gekomen vanwege geschilpunten tussen Groningen en Tynaarlo. De in de intentieovereenkomst beoogde samenwerking kwam niet van de grond. Omdat Groningen en Tynaarlo in meer of mindere mate zeggenschap hadden over elkaars werkgebied ontstond onduidelijkheid over taken, verantwoordelijkheden en financiën. Zij spraken daarop af te gaan werken aan ontvlechting waarbij de ontwikkeling/grondexploitatie van de woningbouwlocatie voor 100% voor rekening en risico van Tynaarlo en de ontwikkeling/grondexploitatie van de kantorenlocatie voor 100% voor rekening en risico van Groningen zou komen. Om neutraal advies te krijgen over het oplossen van de geschilpunten is in 2005 een extern bureau 'Kuiper Van Tilborg' ingeschakeld. Dit bureau heeft gerapporteerd en voorstellen gedaan om de geschilpunten op te lossen. Bij het concretiseren van die voorstellen bleken Groningen en Tynaarlo wederom niet tot overeenstemming te kunnen komen;

dat een belangrijk geschilpunt de 'grondruil' betrof. Tynaarlo had grondeigendom nodig van Groningen om de woningbouwlocatie te ontwikkelen. Groningen had grondeigendom nodig van Tynaarlo om het bedrijventerrein te ontwikkelen. Groningen heeft de gronden aan Tynaarlo geleverd; tot levering van gronden door Tynaarlo aan Groningen is het niet gekomen. In 2005 en 2006 heeft ter zake bestuurlijk overleg

Concept d.d. 26 november 2013

plaatsgevonden, maar dit overleg heeft het desbetreffende geschilpunt niet tot een oplossing gebracht;

dat in 2008 en 2009 door Groningen en Tynaarlo is gewerkt aan een overeenkomst, waarbij uitgangspunt was dat Groningen de gronden voor de kantorenlocatie Kranenburg Zuid van Tynaarlo zou gaan kopen. In 2010 en 2011 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden over de opgestelde concept-overeenkomst ter oplossing van de geschilpunten. Tynaarlo had de overtuiging dat bestuurlijk overeenstemming was bereikt. Groningen was die overtuiging niet toegedaan. Gedurende het proces is op meer punten verschil van mening gerezen. Dit betrof onder andere (inzage in) de grondexploitatie van de woningbouwlocatie Ter Borch en een grenscorrectie zodat de kantorenlocatie Kranenburg Zuid binnen de grenzen van Groningen zou vallen;

dat op 26 januari 2011 en 26 mei 2011 wederom bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden. Bij die gelegenheid is afgesproken gebruik te maken van de geschillenregeling uit de intentieovereenkomst van 2001. B&W van Groningen en B&W van Tynaarlo hebben toen besloten te trachten de betreffende problematiek op te lossen door mediation, waartoe de partijen bij deze vastellingsovereenkomst, hierna gezamenlijk te noemen 'partijen', op 3 februari 2012 een mediationovereenkomst hebben gesloten, die met het daarvan deel uitmakende mediationreglement als **bijlage 3*** aan deze overeenkomst is gehecht;

dat partijen onder leiding van mr. Lidy F. Wiggers-Rust te Zutphen, NMI registermediator, in 8 mediationsessies hebben beraadslaagd, waarna .. telefonische vergaderingen met de heren Zaal en Hamhuis hebben plaatsgevonden;
NB.: aantal nog invullen; thans 7 (27.11: 8)

dat partijen tijdens die sessies over en weer hun belangen hebben geuit;

Concept d.d. 26 november 2013

dat partijen vervolgens opties hebben gegenereerd ter oplossing van geconstateerde problemen;

dat partijen ter gelegenheid van de mediationsessie van 21 december 2012 reeds namens (B&W van) Groningen onderscheidenlijk (B&W van) Tynaarlo ondertekende afspraken hebben gemaakt, die blijven bestaan ook indien de mediation verder onverhoopt niet tot overeenstemming mocht leiden (zie artikel 7.2 van de mediationovereenkomst) (**bijlage 4***).

dat partijen tot de slotsom zijn gekomen ter oplossing van de gerezen geschillen als hiervoor bedoeld op basis van het Memo: Alternatieve Grondexploitatie Kranenburg Zuid 2013 Groningen – Tynaarlo (**bijlage 5***), hierna te noemen: 'het Memo', met bijlagen (deze bijlagen hierna samen te noemen: 'de alternatieve grondexploitatie') (**bijlage 6***), de volgende regeling met elkaar te willen aangaan;

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

1. Partijen zien af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid als kantorenlocatie.

2. Groningen ziet af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid en daarmee ook van de verwerving van de daarvoor benodigde gronden. Tynaarlo zal Kranenburg Zuid voor haar rekening en risico ontwikkelen op basis van een nieuw programma (vgl. het Memo op pagina 3 van 5 onder 'Opbrengstenprogramma en bijdragen' met verwijzing naar bijlage 6 (van de alternatieve grondexploitatie)), met inachtneming van het hierna bepaalde.

3. Aan hetgeen onder 1 en 2 is bepaald wordt het volgende toegevoegd:
Voor Groningen en Tynaarlo geldt dat voor Kranenburg Zuid thans wordt afgezien van een kantoor-bedrijvenontwikkeling sec; de invulling van de locatie geschiedt aan de hand van het onder 2 bedoelde nieuwe programma en de daarin vermelde functierichtingen. Hierbij is de

vraag vanuit de markt leidend en zal er niet op voorhand een heel gebied in één keer worden ontwikkeld. 7 jaar na het in artikel 10 van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde moment zal evaluatie plaatsvinden met betrekking tot de vraag of er aanleiding is om bedoeld programma te herzien, dit tegen de achtergrond van de ontwikkelingen die zich alsdan zullen hebben voorgedaan, zowel op het terrein zelf als in de omgeving (regio) en de bedrijven/kantorenmarkt. (B&W van) Tynaarlo zal/zullen tot de betreffende evaluatie het initiatief nemen.

4. Groningen en Tynaarlo dragen ieder voor de helft bij in het verwachte tekort van de – op basis van het nieuwe programma – gezamenlijk vervaardigde alternatieve grondexploitatie (bijlage 6) ad € 5 miljoen. Dit betekent concreet dat Groningen een bijdrage doet van de helft van het geprognostiseerde verlies van de alternatieve grondexploitatie, zijnde € 2,5 miljoen. Groningen zal dit bedrag aan Tynaarlo betalen binnen 30 dagen na instemming met deze vaststellingsovereenkomst door de Gemeenteraden van Groningen en Tynaarlo en ter beschikkingstelling van de daarvoor benodigde kredieten hunnerzijds. Als peildatum geldt 31 december 2013. Indien en voor zover deze het gevolg is van instemming met deze vaststellingsovereenkomst en/of terbeschikkingstelling van de daarvoor benodigde kredieten door (één van) de Gemeenteraden als hiervoor bedoeld ná 1 december 2013, komt het rentenadeel van latere betaling door Groningen van bedoeld bedrag dan 31 december 2013 voor rekening van partijen gezamenlijk, ieder voor de helft. Het negatief effect zal worden berekend op basis van de alternatieve grondexploitatie (bijlage 6).

Een eventueel kleiner onderscheidenlijk groter tekort dan de hiervoor bedoelde € 5 miljoen komt voor rekening en risico van Tynaarlo evenals mogelijke winst uit bedoelde grondexploitatie. Met behoud van het in deze vaststellingsovereenkomst omtrent bijdragen van Groningen bepaalde neemt Tynaarlo derhalve overigens het volledige ontwikkelingsrisico van Kranenburg Zuid voor zich.

Concept d.d. 26 november 2013

5. Onderdeel van de alternatieve grondexploitatie vormt voorts een bijdrage van Groningen van de geprognostiseerde opbrengst van € 2,5 miljoen van de grondverkoop ten behoeve van een hotel op/nabij het Transferium Hoogkerk (hierna: het Transferium), welk hotel – ook na de hierna onder 9 bedoelde grenscorrectie – in elk geval binnen het grondgebied van Tynaarlo ontwikkeld zal worden. Dit bedrag zal Groningen betalen binnen 30 dagen na ontvangst daarvan. Als peildatum geldt 31 december 2014. Het rentevoordeel van eerdere betaling door Groningen van bedoeld bedrag dan 31 december 2014 komt voor rekening van partijen gezamenlijk, ieder voor de helft. Dit geldt gelijkelijk voor het rentenadeel van latere betaling door Groningen van bedoeld bedrag dan 31 december 2014, indien en voor zover deze het gevolg is van ontvangst door Groningen van bedoeld bedrag ná 1 december 2014. Het effect zowel positief als negatief zal worden berekend op basis van de alternatieve grondexploitatie (bijlage 6).

   In aanvulling op het voorgaande en voor zover nodig in afwijking daarvan komen partijen overeen dat het in dit artikel van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde bedrag door Groningen uiterlijk op 31 december 2015 aan Tynaarlo zal worden betaald.

6. Onderdeel van de grondexploitatie vormt voorts een bijdrage van Tynaarlo van de geprognostiseerde opbrengst van € 400.000,-- van de leges van de bouw van het in artikel 5 van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde hotel.

7. Ofschoon het bij de opbrengsten van hotel en leges om geprognostiseerde bedragen gaat, gelden beide bijdragen als vastgesteld, derhalve onafhankelijk van een hogere of lagere opbrengst.

   Eventuele rente voor- en/of nadelen als bedoeld in de artikelen 4 en 5 van deze vaststellingsovereenkomst zullen door partijen ieder jaar uiterlijk op 31 december van het desbetreffende jaar worden betaald.

Concept d.d. 26 november 2013

8. B&W van Tynaarlo zullen zich maximaal inspannen voor realisatie (planologisch en vergunningstechnisch) van een hotel op/nabij het Transferium, dit op zo kort mogelijke termijn na ter zake ontvangen, door (B&W van) Groningen onderschreven verzoek van een betrokken partij.
   Ter zake is sprake van een inspanningsverbintenis van B&W van Tynaarlo, die zij op zich nemen zonder het recht van derden op inspraak en/of bezwaar en/of (hoger) beroep dan wel andere (publiekrechtelijke) rechten van derden ook maar enigszins te kunnen dan wel willen beperken.

   B&W van Groningen zullen zich maximaal inspannen voor realisatie (planologisch en vergunningstechnisch) van een geluidscherm langs de A7 ten behoeve van de woonwijk Ter Borch, dit op zo kort mogelijke termijn na ter zake ontvangen verzoek van (B&W van) Tynaarlo dan wel door (B&W van) Tynaarlo onderschreven verzoek van een betrokken partij.
   Ter zake is sprake van een inspanningsverbintenis van B&W van Groningen, die zij op zich nemen zonder het recht van derden op inspraak en/of bezwaar en/of (hoger) beroep dan wel andere (publiekrechtelijke) rechten van derden ook maar enigszins te kunnen dan wel willen beperken.

9. Tussen Groningen en Tynaarlo zal nog een grenscorrectie plaatsvinden betreffende het perceel dat nodig is voor fase II van het Transferium. (B&W van) Groningen zal/zullen daartoe het initiatief nemen.
   B&W van Tynaarlo zullen zich maximaal inspannen voor realisatie van die grenscorrectie, dit op zo kort mogelijke termijn na ter zake van (B&W van) Groningen ontvangen verzoek.
   Ter zake is sprake van een inspanningsverbintenis van B&W van Tynaarlo, die zij op zich nemen zonder het recht van derden op inspraak en/of bezwaar en/of (hoger) beroep dan wel andere (publiekrechtelijke) rechten van derden ook maar enigszins te kunnen dan wel willen beperken.

Concept d.d. 26 november 2013

Indien Groningen ten behoeve van het Transferium meer gronden nodig heeft dan het perceel waarvan nu wordt uitgegaan, dat Groningen in eigendom toebehoort (zie bijlage 2), zal Tynaarlo de desbetreffende gronden, zo door Groningen verlangd, aan Groningen verkopen en leveren in de staat waarin deze zich dan bevinden tegen betaling door Groningen van een prijs van € 2,50 per m2 met een maximum van 11.250 m2.

10. De onderhavige vaststellingsovereenkomst wordt door partijen aangegaan onder het voorbehoud van instemming met deze vaststellingsovereenkomst door de Gemeenteraden van Groningen en van Tynaarlo en beschikbaarstelling hunnerzijds van de voor de uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst benodigde kredieten; bedoelde instemming en beschikbaarstelling door beide Gemeenteraden vormen een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst.

Met ingang van het moment dat bedoelde instemming en beschikbaarstelling van de Gemeenteraad van Groningen en van de Gemeenteraad van Tynaarlo zullen zijn verkregen, komt de intentieovereenkomst van 2001 te vervallen evenals hetgeen in verband daarmee tussen partijen daarna aan de orde is gekomen. Voor een en ander in de plaats komt met ingang van dat moment deze vaststellingsovereenkomst. Partijen verlenen elkaar ter zake de intentieovereenkomst van 2001 en hetgeen in verband daarmee tussen partijen daarna aan de orde is gekomen voorts, met ingang van zojuist bedoeld moment, finale kwijting onder verband van de inhoud van deze vaststellingsovereenkomst.

Indien bedoelde instemming en/of beschikbaarstelling van de Gemeenteraad van Groningen en/of de Gemeenteraad van Tynaarlo niet uiterlijk in het eerste kwartaal van 2014, derhalve uiterlijk op 31 maart 2014, mocht(en) zijn verkregen, zullen partijen uitgaan van de niettotstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst. Deze leidt voor partijen dan tot geen enkele binding, behoudens het in dit artikel van deze vaststellingsovereenkomst voor dat geval hierna bepaalde.

Concept d.d. 26 november 2013

In zodanig geval zal de mediation als tussen partijen nog niet beëindigd gelden en zullen zij onder leiding van de mediator met elkaar te rade te gaan over de alsdan voor hen bestaande mogelijkheden tot oplossing van de gerezen geschillen als in de considerans van deze overeenkomst bedoeld onderscheidenlijk de wijze waarop zij de mediation dan met elkaar zullen willen en kunnen afronden.

Overige bepalingen

11. Beëindiging van de mediation (door instemming van de Gemeenteraden van Groningen en van Tynaarlo met deze vaststellingsovereenkomst en beschikbaarstelling van de benodigde kredieten hunnerzijds, een en ander als in artikel 10 bedoeld, derhalve door totstandkoming van deze vaststellingsovereenkomst) laat de geheimhoudings- en betalingsverplichtingen van partijen onder de in de considerans van deze vaststellingsovereenkomst genoemde tussen partijen gesloten mediationovereenkomst onverlet (zie artikel 8.2 van het van die mediationovereenkomst deel uitmakende mediationreglement), wat de geheimhoudingsverplichtingen betreft tenzij partijen uitdrukkelijk anders overeenkomen.

12. Overeenkomstig ook de in artikel 11 van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde mediationovereenkomst met het daarvan deel uitmakende mediationreglement zullen partijen van het verloop van de mediationprocedure, de daarbij door hen ingenomen standpunten, gedane voorstellen en de daarbij verstrekte informatie geen mededeling doen aan derden (de Gemeenteraden van Groningen en van Tynaarlo uitgezonderd), onverlet de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).
Overeenkomstig het in artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b) van de Wob bepaalde zullen B&W van Groningen en B&W van Tynaarlo hun Gemeenteraden geheimhouding opleggen ten aanzien van deze vaststellingsovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen en de bij de Raadsvoorstellen voorts vertrouwelijk als bijlage te voegen ‘Notitie financiën’, met het verzoek deze geheimhou-

ding overeenkomstig het in artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet bepaalde te bekrachtigen.
Partijen zullen de pers gezamenlijk informeren over het resultaat van de mediation overeenkomstig een in overeenstemming tussen partijen op te stellen persbericht.

13. Binnen de kaders van de onderhavige geheimhoudingsbepalingen staat het partijen vrij deze vaststellingsovereenkomst, door hen ondertekend, indien nodig, in rechte over te leggen.
Overigens zal deze vaststellingsovereenkomst als zodanig niet openbaar zijn of worden gemaakt, ook dit onverlet de Wet openbaarheid van bestuur.

In geval van verzoek om openbaarmaking van gegevens omtrent het verloop van de mediationprocedure, de daarbij door hen ingenomen standpunten, gedane voorstellen en de daarbij verstrekte informatie dan wel van deze vaststellingsovereenkomst en/of daarbij behorende bijlagen en/of de in artikel 12 van deze vaststellingsovereenkomst bedoelde Notitie financiën zullen partijen elkaar daarvan over en weer dadelijk in kennis stellen.

14. Partijen verplichten zich uitdrukkelijk om de mediator niet als getuige of anderszins te horen of te doen horen over feiten, stukken, voorstellen, verklaringen etc. die tijdens de mediation aan de orde zijn geweest.

15. De mediator is niet aansprakelijk voor hetgeen partijen in deze vaststellingsovereenkomst zijn overeengekomen noch anderszins, behoudens het in artikel 11 van het mediationreglement (deel uitmakende van de mediationovereenkomst) bepaalde.
Indien de mediator uit hoofde van haar beroepsaansprakelijkheid toch zou worden aangesproken op de inhoud van deze vaststellingsovereenkomst, vervalt de geheimhoudingsverplichting van de mediator voor zover dit noodzakelijk is om zich tegen de betreffende aanspraken te kunnen verweren.

Concept d.d. 26 november 2013

16. Vóór de ondertekening van deze vaststellingsovereenkomst zijn partijen in de gelegenheid gesteld om deze grondig door te lezen en zijn zij gewezen op de voor hen bestaande gelegenheid deze te laten beoordelen door deskundigen dan wel gemachtigden.

17. Indien partijen in de toekomst van mening zouden verschillen over de interpretatie of uitvoering van deze vaststellingsovereenkomst, zullen zij trachten door middel van overleg tot een regeling te komen.
Dit geldt ook indien enige afspraak uit deze vaststellingsovereenkomst door omstandigheden, die niet voor rekening en risico van dan wel (B&W van) Groningen dan wel (B&W van) Tynaarlo komen, niet kan worden gerealiseerd.

18. De bijlagen bij deze vaststellingsovereenkomst maken daarvan onverbrekelijk deel uit.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend en per pagina geparafeerd, wat betreft de bijlagen slechts op de eerste pagina:

te …… , op …….. 2013
namens B&W van de Gemeente Groningen

……	……..
(J.M. van Keulen)	(R. van der Schaaf)

te …..... , op ……..... 2013
namens de Gemeente Groningen

……	……..
(J.M. van Keulen)	(R. van der Schaaf)

Concept d.d. 26 november 2013

te …….. , op ……. 2013
namens B&W van de Gemeente Tynaarlo

…… ……..
(J.E. de Graaf) (H. Berends)

te …..... , op …… 2013
namens de Gemeente Tynaarlo

…… ……..
(J.E. de Graaf) (H. Berends)

Hetgeen mede ondertekent:

……
(Lidy F. Wiggers-Rust)
Mediator

*Bijlagen:
1a. machtigingen van wethouders aan de zijde van Groningen;
1b. machtigingen van wethouders aan de zijde van Tynaarlo;
2. schets van situatie ter plaatse;
3. mediationovereenkomst met het daarvan deel uitmakende mediationreglement;
4. tijdens de mediationsessie van 21 december 2012 reeds door partijen gemaakte afspraken**;**
5. Memo: Alternatieve Grondexploitatie Kranenburg Zuid 2013 Groningen – Tynaarlo;
6. de bijlagen bij het onder 5 bedoelde Memo (samen genoemd: 'de alternatieve grondexploitatie').

GEHEIM

Notitie Financiën

10 december 2013
Geheime bijlage bij raadsvoorstel
'Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen – Tynaarlo'

Notitie geheim
Voorliggende notitie is geheim omdat hij informatie bevat over verwachte opbrengsten van verkoop van gronden voor een hotelontwikkeling bij Transferium Hoogkerk.
De onderhandelingen over grondverkoop vinden nog plaats. In dat kader dient voorkomen te worden dat taakstellende opbrengsten openbaar worden. De bij het raadsvoorstel gevoegde grondexploitatie bevat informatie met ramingen van uit te voeren werken. Openbaarmaking van deze informatie beïnvloed de marktwerking negatief.

Afspraken mediation
De mediation heeft nieuwe afspraken tussen de gemeenten mogelijk gemaakt. In de bijlage 'memo alternatieve grondexploitatie' zijn die vastgelegd. Samengevat:
. Kranenburg Zuid wordt niet meer als kantorenlocatie ontwikkeld;
. Gemeente Groningen ziet af van de ontwikkeling van Kranenburg Zuid, Gemeente Tynaarlo ontwikkelt op basis van een nieuw programma de locatie;
. Op basis van de gezamenlijk vervaardigde grondexploitatie dragen beide gemeenten de helft van het tekort van € 5 mln.;
. Onderdeel van de grondexploitatie is een bijdrage van de gemeente Groningen van de geprognosticeerde opbrengst van € 2,5 mln. van de grondverkoop t.b.v. een hotel bij het transferium Hoogkerk; Gemeente Tynaarlo draagt € 4 ton bij als geprognosticeerde legesopbrengst van de bouw van het hotel.

Financiële consequenties
In de 'alternatieve grondexploitatie' is rekening gehouden met een opbrengst van € 2,5 mln. uit de verkoop van grond voor de ontwikkeling van een hotel. Deze grond is in bezit van de gemeente Groningen. Ondanks deze grondopbrengst uit verkoop van grond sluit de grondexploitatie met een tekort van € 5 mln. Afgesproken is dat dit tekort gelijkelijk wordt verdeeld tussen Groningen en Tynaarlo.

De kosten voor Groningen zijn:
. € 2,5 mln. uit de geprognosticeerde opbrengst van de grond die Groningen verkoopt voor een hotelontwikkeling nabij het transferium Hoogkerk.
. € 80.000,- : de actuele boekwaarde van de grond bestemd voor verkoop aan het hotel die moet worden afgeboekt bij verkoop van de grond.
(deze twee bedragen € 2,5 mln. en € 80.000,- vormen gezamenlijk het taakstellend resultaat van € 2,58 mln. bij de onderhandelingen over de grond)
. € 2,5 mln. voor onze bijdrage in het exploitatietekort van de grondexploitatie 'Kranenburg Zuid'
. de helft van het rentenadeel (dat ontstaat als gevolg van latere betaling dan 31 december 2013 door gemeente Groningen van het bedrag van de € 2.5 mln. bijdrage in de alternatieve grondexploitatie) en de helft van het rentenadeel (dat ontstaat als gevolg van latere betaling dan 31 december 2014 van de € 2.5 mln. uit verkoop van de grond t.b.v. een hotelontwikkeling).

De kosten voor Tynaarlo zijn:
. Een bijdrage van € 2,5 mln.: de helft van het exploitatietekort van de grondexploitatie 'Kranenburg Zuid'
. Een bijdrage van € 4 ton: de geprognosticeerde legesopbrengst van de bouw van het hotel.

. de helft van het rentenadeel (dat ontstaat als gevolg van latere betaling dan 31 december 2013 door gemeente Groningen van het bedrag van de € 2.5 mln. bijdrage in de alternatieve grondexploitatie) en de helft van het rentenadeel (dat ontstaat als gevolg van latere betaling dan 31 december 2014 van de € 2.5 mln. uit verkoop van de grond t.b.v. een hotelontwikkeling).

Risico's/dekking
In de voortgangsrapportage 2013-II is aangegeven dat de € 2.5 mln. bijdrage aan de 'alternatieve grondexploitatie' meegenomen is in het resultaat van 2013. In de begroting 2014 is € 2.5 mln. beschikbaar gesteld voor het gemeentelijk aandeel in het tekort.

De 'alternatieve grondexploitatie Kranenburg Zuid'gaat uit van start 1 januari 2014. Omdat we voorzien dat onze bijdrage in de exploitatie van € 2,5 mln. niet op 1 januari beschikbaar hebben, ontstaat een rentenadeel.
Dit rentenadeel ontstaat vanwege de door partijen opgestelde 'alternatieve grondexploitatie Kranenburg Zuid' die uitgaat van de startdatum van 1 januari 2014.
Omdat de besprekingen over de vaststellingsovereenkomst langer hebben geduurd dan ingeschat, lukt het niet het raadsvoorstel (punt verstrekking van krediet van € 5mln.) voor 1 januari 2014 te laten vaststellen. We verwachten het raadsvoorstel eind januari 2014 aan de raad voor te kunnen leggen. De helft van het rentenadeel (dat ontstaat als gevolg van latere betaling dan 31 december 2013 door gemeente Groningen van het bedrag van de € 2,5 mln. bijdrage in de alternatieve grondexploitatie) komt voor rekening van de gemeente Groningen (de andere helft komt voor rekening van gemeente Tynaarlo). Naarmate de vaststelling van het raadsvoorstel langer op zich laat wachten zal het rentenadeel oplopen. Voorgesteld wordt het gemeentelijk aandeel van het rentenadeel ten laste van de reserve Grondzaken te brengen.

De dekking van de € 2,5 mln. bijdrage 'grondopbrengst Hotel' plus de € 80.000,- actuele boekwaarde wordt gerealiseerd op het moment de gronden aan een hotel worden verkocht. Dit betekent dus een risico voor de gemeente Groningen. Wanneer een lagere opbrengst wordt gerealiseerd, leidt dit tot nadeel voor de gemeente; bij een meeropbrengst tot voordeel.
Op basis van een vergelijking van grondopbrengsten bij verkoop van gronden t.b.v. een hotelontwikkeling wordt de € 2,58 mln. grondopbrengst door ons als haalbaar ingeschat.
De eventuele meer- of minderopbrengst van de grondverkoop 'hotel' wordt verrekend met de reserve grondzaken.

Tussen partijen is afgesproken dat de peildatum van betaling € 2,5 mln. grondopbrengst 31 december 2014 is. Het rentenadeel dat ontstaat als gevolg van een latere betaling dan 31 december 2014 komt voor de helft voor rekening van de gemeente Groningen; de andere helft voor rekening van gemeente Tynaarlo. Voorgesteld wordt het gemeentelijk aandeel van het rentenadeel ten laste van de reserve Grondzaken te brengen.

In de vaststellingsovereenkomst is als uiterste betaaldag voor de € 2.5 mln grondopbrengst 31 december 2015 opgenomen. Indien op dat moment de grondopbrengst van de hotelontwikkeling niet is gerealiseerd, is de gemeente Groningen verplicht de € 2.5 mln. te betalen.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet
Vaststellingsovereenkomst mediation Groningen - Tynaarlo

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	Investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2013 - 2014

Financiele begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	5.000	5.000	0
			0
Totalen begrotingswijziging	**5.000**	**5.000**	**0**