

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2106585

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herstructurering Bornholmstraat-Zuid

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij vragen wij uw raad een plankostenkrediet en een voorlopig uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor de herstructurering van de Bornholmstraat-Zuid. Dit krediet is bedoeld voor de benodigde plankosten en om het ontwerp nader uit te werken. Het dient ook om vooruitlopend op het definitieve uitvoeringsontwerp een weg te kunnen aanleggen om een kavel die nu in het bezit is van de gemeente Groningen en niet goed ontsloten is op een veilige en doeltreffende manier te ontsluiten. Deze ontsluiting past ook in de visie op de herstructurering en de ontsluiting van de achterkant van de kavels. We willen deze kavel gebruiken als voorbeeldproject alvorens te starten met de herstructurering.

Het definitieve ontwerp zal bij de aanvraag voor het uitvoeringskrediet aan uw raad worden voorgelegd. Hieronder hebben wij een toelichting opgenomen.

Inleiding.

Het doel van het project "herstructurering Bornholmstraat-Zuid" is het gebied tot herontwikkeling te brengen. Feit is dat op dit bestaande bedrijventerrein grote kansen liggen voor intensivering van het ruimtegebruik. Door middel van herstructurering wordt de kans geboden voor nieuwe bedrijvigheid en een hernieuwde economische ontwikkeling. De aantrekkelijkheid van het gebied kan fors worden vergroot door het verkleinen van de kavels en de inrichting aan te passen op de huidige wensen. Vanuit het masterplan is het idee opgevat om een nieuwe weg langs het water (Winschoterdiep) aan te leggen vanaf de Osloweg (Groothandelscentrum) tot aan het viaduct bij de Europaweg bij de Gideonbrug. Daarnaast is het plan om deze weg door te trekken naar het gebied Gideon-zuid waar deze aangetakt wordt op de Gideonweg. Hiermee wordt ook dit gebied van nieuwe impulsen voorzien. Door het realiseren van deze nieuwe weg krijgt het gebied een tweede voorkant en kan echt "terreinwinst" geboekt worden. Ook kunnen de plannen van het Waterschap om de kades op te hogen naar 2,0 meter NAP hierin meegenomen worden. Verder wordt bekeken of de herontwikkeling van de locatie van de voormalige verzinkerij betrokken kan worden in de plannen.

Samen met de investeringen die gedaan worden in de reconstructie en het upgraden van de bestaande Bornholmstraat krijgt dit gebied zo een nieuwe, moderne en duurzame uitstraling. Daarbij is het goed om te noemen dat op een aantal locaties langs de Bornholmstraat al positieve ontwikkelingen gaande zijn (o.a. de nieuwbouw van Gallagher en de uitbreiding/verbouwing van Wensink).

Momenteel zijn wij eigenaar van het oude vervoerscentrum aan de Bornholmstraat. Deze locatie is niet optimaal ontsloten (recht van overpad). De locatie is dus wel bereikbaar, maar van een hoogwaardige en verkeersveilige ontsluiting is geen sprake. De entree is aangelegd door middel van stelconplaten, waarbij een duidelijk wegprofiel ontbreekt. Om deze kavel goed verhuurbaar te maken is het noodzakelijk om een weg aan te leggen, zodat sprake is van een goede ontsluiting van het perceel. Daarnaast is deze weg noodzakelijk om de "achterkanten" van de kavels te ontsluiten. In het masterplan voor dit gebied was al een weg opgenomen. De middelen hiervoor zijn inmiddels beschikbaar (EFRO-subsidie). De kosten voor de aanleg van deze weg worden op dit moment geschat op ongeveer €300.000,-. Wij vragen u dan ook vooruitlopend op het definitieve ontwerp een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen, zodat de weg versneld aangelegd kan worden en de kavel op een veilige en goede manier wordt ontsloten.

Met deze herstructureringsopgave wordt een structurele verbetering van het vestigingsklimaat en een forse intensivering van het ruimtegebruik beoogd. Met deze ruimtewinst komen we tegelijkertijd tegemoet aan de wens voor intensiever gebruik van de bestaande stad en de vraag naar kleinere bedrijfskavels.

Projectresultaten/effecten.

In de uitwerkingsfase zal het hele gebied worden betrokken tussen Zuidelijke Ringweg en de Gideonbrug. Voor dit gebied zal, in overleg met betrokkenen, een inrichtingsplan moeten worden opgesteld.

De herstructurering van het gebied is een gebiedsontwikkeling, waarbij met de verschillende partijen overeenstemming bereikt zal moeten worden. De ondernemers hebben te kennen gegeven dat ze positief staan ten opzichte van de ontwikkelingen en in principe bereid zijn hierin bij te dragen. De volgende stap die genomen dient te worden, is het komen tot een overeenkomst waarbij wordt vastgelegd hoeveel de ondernemers precies bij zullen dragen aan het project. Daarbij lijkt de vorm van een exploitatieovereenkomst het meest voor de hand te liggen. Doordat de situatie per eigenaar verschilt, zou er gekozen moeten worden voor een algemene toerekenformule. Deze formule kan dan voorgelegd worden aan de verschillende bedrijven, waarna per bedrijf wordt gezocht naar een maatwerkoplossing.

Vooruitlopend op het definitieve uitvoeringsplan vragen we €300.000,- uitvoeringskrediet om Qbuzz alvast te kunnen faciliteren door middel van het aanleggen van de weg om de remise te kunnen ontsluiten. De kosten voor aanleg kunnen lager uitvallen maar daar is op dit moment nog te weinig gegevens voor handen om de raming concreter te maken.

Kosten en Dekking.

Het project "herstructurering Bornholmstraat-Zuid" maakt deel uit van een reeks projecten binnen de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO. Het exploitatietekort voor het project wordt geraamd op €5.592.000,-- per 01-01-2009.

De dekking wordt als volgt voorgesteld:

- voor dit project is EFRO-subsidie aangevraagd en inmiddels toegekend. Het gaat om een totaalbedrag van €2.500.000,--;
- voor de dekking van het resterende tekort is dekking vanuit:
de stadsmeierrechten (€2.500.000,--);
- een verwachte bijdrage van ondernemers op basis van waardetoename van aangrenzende percelen (€500.000,--);
- een bijdrage van het Waterschap voor het op hoogte brengen van de kade (€100.000,--).

Met deze dekking is de begroting sluitend.

Van de totale geraamde kosten van €5.592.000,-- heeft €700.000,-- betrekking op planvoorbereidingskosten. We stellen voor een planvoorbereidingskrediet van €700.000,-- beschikbaar te stellen en dit te dekken uit beschikbaar gestelde middelen stadsmeierrechten. Ook het uitvoeringskrediet van €300.000,-- stellen wij voor om te dekken uit de stadsmeierrechten.

De toegekende EFRO-subsidie (2,5 miljoen euro) maakt onderdeel uit van een grotere aanvraag, namelijk 4,5 miljoen euro. De overige 2 miljoen euro zal worden aangewend voor de revitalisering van het gebied Duinkerkenstraat e.o. (inclusief de verbinding met het Europapark). Hiervoor ontvangt u een separaat voorstel.

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Herstructurering Bornholmstreaat Zuid					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07 RO/EZ: Bedrijventerreinen / kantoren	700.000		700.000-			700.000-
7.07 RO/EZ: Bedrijventerreinen / kantoren	300.000		300.000-			300.000-
9.03 BSD: Concernstelposten (stadsmeierrechten)			-		1.000.000	1.000.000
Totalen begrotingswijziging	1.000.000	-	1.000.000-	-	1.000.000	-

Participatie.

Het project Duinkerkenstraat e.o. maakt onderdeel uit van het Masterplan Revitalisering Winschoterdiep-Eemskanaal. Dit masterplan is in nauwe samenwerking met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost en met betrokken ondernemers opgesteld. De bedrijvenvereniging maakte deel uit van de stuurgroep die het proces heeft begeleid,

samen met gemeente, provincie, ministerie van EZ en KvK. In de deelgebieden zijn diverse ondernemers betrokken bij een aantal workshops waarin de visie en de plannen zijn uitgewerkt. Verder heeft de bedrijvenvereniging een klankbordgroep ingesteld die het hele revitaliseringproces heeft begeleid. Deze klankbordgroep is de afgelopen jaren blijven functioneren als overlegplatform waarin de uitvoering en de voortgang daarvan werden bewaakt. Het masterplan heeft een uitgebreid inspraaktraject doorgelopen waarbij niet of nauwelijks bezwaren zijn binnengekomen. Kortom, er is sprake van een breed gedragen masterplan waarbij van ondernemerszijde veel inzet is gepleegd en waarbij met waardering over het proces gesproken wordt.

Daarnaast is in het kader van het haalbaarheidsonderzoek met alle individuele partijen gesproken, zowel ondernemers/ grondeigenaren als ook met provincie (waterweg-beheerder) en Waterschap (verantwoordelijk voor kade-ophoging). Met de ondernemers is in twee ronden gesproken, waarbij in de eerste ronde het draagvlak voor de ruimtelijke visie verkend is en de individuele ondernemersplannen aan bod konden komen. In de tweede ronde zijn ook de financiële aspecten verkend. Vervolgens is een workshop gehouden met de drie betrokken overheidspartijen (gemeente, Waterschap en provincie) en zijn de resultaten van deze bijeenkomst in een gemeenschappelijke sessie met de ondernemers besproken.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de planvoorbereiding en -ontwikkeling van het project herstructurering Bornholmstraat-Zuid, onderdeel van de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep/Eemskanaal;
- II. voor de planontwikkeling en bestekvoorbereiding een planvoorbereidingskrediet van €700.000,-- beschikbaar te stellen;
- III. een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van €300.000,-- voor de aanleg van de weg;
- IV. in te stemmen met de aangegeven dekking van 5,6 miljoen euro (2,5 miljoen euro EFRO, 2,5 miljoen euro stadsmeierrechten en middelen derden);
- V. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.