

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1462760

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep Eemskanaal.
Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en haalbaarheidsonderzoek
herverkaveling Bornholmstraat zuidzijde

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In juli 2005 heeft uw raad het Masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal vastgesteld. Het behouden en uitbreiden van de bedrijfsfunctie is een uiterst belangrijk streven binnen het hele plangebied. De grondgedachte van dit Masterplan is dat bedrijfsleven en overheid investeren in het gebied. Het revitaliseringsplan heeft tot doel de modernisering en verduurzaming van het bedrijventerrein.

Dit voorstel is bedoeld om uw raad in kennis te stellen van de uitwerking van het deelproject Bornholmstraat noordzijde. Bovendien vragen wij uw raad krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek voor de herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde.

Het deelproject Bornholmstraat noordzijde vormt een onderdeel van het Masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal. Wij vragen u het inrichtingsplan voor de Bornholmstraat noordzijde vast te stellen en daarvoor het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. De gemeente investeert hier in de infrastructuur en de openbare ruimte. De omliggende ondernemers zijn uitgenodigd om in de uitvoeringsstroom van de gemeente mee te gaan en te investeren in hun presentatie, opritten en erfafscheiding. Het gezamenlijke opgestelde handboek is daarbij als richtsnoer gebruikt om de gewenste kwaliteit en uitstraling voor het bedrijventerrein te bereiken. Enkele ondernemers maken gebruik van de mogelijkheid om mee te liften. Het verkeerskundige ontwerp is gebaseerd op het categoriseringsplan voor wegen "Kalm aan en rap een beetje" dat in maart 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de Bornholmstraat noordzijde, als gebiedsontsluitingsweg, is de stroomfunctie belangrijk. Voor de bedrijven is de bereikbaarheid van groot belang. Voor het groenontwerp vormt de SES (Stedelijke Ecologische Structuur) en het Boomstructuurplan de basis.

Het haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde moet antwoord geven op de vraag of het mogelijk is het ruimtegebruik te intensiveren voor bedrijfsactiviteiten. De gronden zijn veelal in eigendom van particuliere bedrijven die de overmaat van bedrijfskavels verhuren aan hondenclubs of gebruiken als paardenwei.

Het ontwerp voor de Bornholmstraat noordzijde.

Randvoorwaarden.

Bij de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

1. de doorstroming van de Bornholmstraat verbeteren door het aanleggen van rijbanen gescheiden door een middenberm en opstelstroken voor het links afslaande verkeer;
2. de bereikbaarheid van de ondernemers;
3. de verkeersveiligheid verbeteren door de aanleg van een vrijliggend fietspad;
4. het versterken van de ecologische zone;
5. het versterken van de boomstructuur;
6. het maken van een dijk aan de kopse kanten van de Zweedse en de Finse haven.

De Bornholmstraat noordzijde is een ontsluitingsweg. De inrichtingsaspecten zoals bedrijvigheid, stedenbouw, verkeer, groen en water zijn in deze situatie nauw met elkaar vervlochten. In onderlinge samenhang van openbare ruimte en bedrijven bepaalt de inrichting van de weg in belangrijke mate de uitstraling van het bedrijventerrein. Wijzigingen in de inrichting van de openbare ruimte moeten vanzelfsprekend leiden tot versterking van de betekenis en samenhang van de route.

In het nieuwe profiel onderscheiden we drie kenmerkende zones van west naar oost:

- de bedrijvzone met aan de achterkant van de bedrijven de ecologische zone met bomen en struiken en het fietspad dat in 2 richtingen te berijden is;
- vervolgens een weg, bestaande uit 2 rijbanen gescheiden door een groene middenberm onderbroken door opstelstroken voor afslaand verkeer;
- en daarna het havengebied met aan de kopse kant van de havens een groen dijke met bomen, aanliggende bedrijven en zijwegen die de bedrijven in het havengebied ontsluiten.

Verkeersafwikkeling en veiligheid.

In het ontwerp is de nadruk gelegd op de bereikbaarheid van de bestaande bedrijven zolang de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De doorstroming op de Bornholmstraat verbetert ten opzichte van de huidige situatie door de aanleg van een middenberm en opstelstroken voor het links afslaande verkeer bij de zijwegen. De middenberm is een structurerend element en dwingt als het ware de weggebruiker om met gepaste snelheid te rijden. Op verzoek van de ondernemers zijn de opsluitbanden van de middenberm overrijdbaar gemaakt om volledige stremming te voorkomen bij ongevallen. Het dwarsprofiel van de weg is met een totale breedte van 10 meter breed genoeg om het verkeer goed te laten doorstromen. Ook het scheiden van het fietsverkeer van het autoverkeer en de aanleg van bushavens bij de haltes hebben een positief effect op de doorstroming. Het vrijliggend fietspad geeft een belangrijke

verbetering van de verkeersveiligheid voor fietsers.

Het Groenontwerp.

In het Boomstructuurplan is de Bornholmstraat aangegeven als hoofdstructuur. De groene kwaliteit wordt verbeterd door het aanplanten van veel nieuwe bomen. Aan de westkant van de Bornholmstraat komen boomgroepen bestaande uit es, esdoorn, wilg en berk langs het nieuwe fietspad. De ecologische zone aan de westkant wordt ook versterkt door de berm in te zaaien met een bermmengsel waaraan kruiden zijn toegevoegd. In de ecologische zone wordt op verzoek van het waterschap Hunze en Aa's een dijkje aangelegd van ca. 40 cm hoog tegen plotseling opkomend hoog water. Hiermee wordt het achterliggende gebied tot een hoogte van 180 cm boven NAP beveiligd. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanplant van 34 bomen in de ecologische zone. Het uiteindelijke aantal en de exacte plaats zijn afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen.

Aan de oostkant komen aan de kopse kanten van de havens de dijkjes met (treur)wilg en zwarte els. Door aanleg van een nieuwe boomstructuur wordt de entreefunctie van de Bornholmstraat versterkt.

Voor de aanleg van het fietspad en de bushavens zullen 4 bomen gekapt moeten worden.

De middenberm wordt uitgevoerd in gras, waardoor het groene karakter ook in het wegprofiel wordt versterkt. Op de kopse kanten van de havens zijn groene dijklichamen geprojecteerd. Op de dijklichamen worden 15 bomen aangeplant. Bij de Zweedse haven moeten 6 bomen gekapt worden vanwege de ophoging van de kade.

Inspraakreacties.

De inspraakreacties betreffen de bereikbaarheid van de bedrijfsschepen in de haven. In het Masterplan is aangegeven dat een rechtstreekse ontsluiting van de bedrijfsschepen op de Bornholmstraat niet gewenst is. Het ontwerp is daarom niet aangepast en gaat uit van een verplaatsing van de schepen. De inrichting van de Scandinavische havens worden uitgewerkt in een afzonderlijk deelproject van de revitalisering. De bedrijfsschepen zullen op termijn de kopse kanten van de havens vrij moeten maken als de inrichting van de havens duidelijk is. De bereikbaarheid van de schepen wordt met die nieuwe inrichting nader geregeld. Om tijdens de uitvoeringswerkzaamheden van de wegreconstructie de bereikbaarheid voor de bedrijfsschepen optimaal te houden zal de groeninrichting voor de Zweedse en de Finse haven pas op het laatst worden uitgevoerd en is de groeninrichting voor de Deense haven opgeschort tot de aanleg van de Sontbrug.

Planning en fasering.

De start van uitvoering is gepland in het najaar van 2007 en is afhankelijk van de voorbereidingstijd en de weersomstandigheden.

Participatie.

Het Masterplan revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal is in nauwe samenwerking met de ondernemers opgesteld. Het Masterplan geeft uiting aan de gezamenlijke wens van ondernemers en overheid om het bedrijventerrein op te waarderen en te moderniseren.

In het ontwerpproces is de klankbordgroep van ondernemers op de hoogte gehouden

van de voortgang. De klankbordgroep heeft geadviseerd om rekening te houden met bereikbaarheid van de ondernemers. Dat is in het ontwerp meegenomen. Met betrekking tot de wens van het waterschap om af te wijken van het Masterplan heeft de klankbordgroep haar zorg uitgesproken over de beveiliging van het havengebied en de daaruit voortvloeiende vertraging voor de procedure en de uitvoering. Wij hebben geprobeerd dat zo goed mogelijk op te lossen door bij de uitwerking van het ontwerp zo dicht mogelijk bij de uitgangspunten te blijven van het Masterplan en toch tegemoet te komen aan de wens van het waterschap. Tijdens de ontwerpfasen zijn ook wensen en ideeën van individuele ondernemers van de Bornholmstraat noordzijde besproken. Ondernemers die hebben aangegeven mee te willen liften in de uitvoering van de weg voor aanpassingen op hun eigen terrein en met de erfafscheiding krijgen die mogelijkheid. Zij hebben een ontwerpadvies ontvangen waarmee ze hebben ingestemd. Voor de inrichtingskosten krijgen ze achteraf een factuur. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van het handboek voor de te gebruiken materialen. Gedurende het ontwerpproces zijn een drietal informatiebijeenkomsten gehouden voor de aanliggende bedrijven en ondernemers. Waar nodig hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. Het plan heeft ter visie gelegen van 15 maart tot 12 april 2007. Hierop zijn drie schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De samenvatting en ons standpunt daarop is als inspraakrapport ter inzage gelegd.

Beheer.

Door de aanleg van het fietspad langs de Bornholmstraat krijgt Stadsbeheer 600 meter vrijliggend fietspad toegevoegd aan het te beheren areaal. De extra ruimte die dit in beslag neemt is al in eigendom en beheer van de gemeente Groningen en is er sprake van areaalomvorming.

Onderhoudsniveau.

De Bornholmstraat behoort tot de hoofdstructuur van de stad. Voor het onderhoud betekent dat het wordt uitgevoerd op het niveau "hoog" zoals is omschreven in de BORG-systematiek.

Beheerparticipatie vervolgtraject.

Stedelijk beheer is betrokken geweest bij de opstelling van het masterplan voor de revitalisering van het bedrijventerrein Winschoterdiep Eemskanaal. Ook is de integraal beheerder van stadsbeheer betrokken in de ontwerpfasen.

Voor het bedrijventerrein is gekozen voor parkmanagement en zullen beheerafspraken worden gemaakt tussen stadsbeheer en de ondernemersvereniging VBZO.

Relatie met andere projecten.

Vanuit de ophoging van de kaden en oevers in het gebied van de Hunze en Aa's is gekeken of voor het waterschap de mogelijkheid bestaat om mee te liften in de uitvoering van dit project.

Dekking beheer- en onderhoudskosten.

De toevoeging van het voormalige spoortracé laat het te beheren areaal in oppervlakte nagenoeg gelijk. Er ontstaat wel een verschuiving in de hoeveelheden per beheerfacet. Zo wordt het verharde oppervlak groter door de aanleg van het fietspad en het verbreden van de weg. Door een goede keuze van constructieve materialen zullen de

extra beheerkosten voor de verharding beperkt blijven. De extra beheerkosten voor het fietspad bedragen ongeveer € 1.250,-- per jaar.

De (extra) kosten voor het groenbeheer zijn afhankelijk van de inrichting van de ecologische zone tussen de rijbaan en de bedrijven aan de westzijde van de Bornholmstraat. Het totale ecologische gebied beslaat ongeveer 1 ha (10.000 m²). 3.000 m² daarvan is eigendom van Friesland Dairy Foods. Om de ecologische verbinding tussen het zuidelijk deel en het noordelijk deel van de Bornholmstraat te realiseren sluit de gemeente een bruikleenovereenkomst af met Friesland Dairy Foods. De gemeente Groningen zal dit totale gebied de komende 5 jaar beheren. De beheerkosten zijn ongeveer € 900,-- per jaar. De inrichting van het ecologische gebied vereist extra zorg en aandacht in verband met het hoge onderhoudsniveau.

Het bestaande groen aan de oostkant blijft voor inrichting en beheer gelijk en wordt regulier onderhouden. Het dagelijks onderhoud van de geplande waterkering van het waterschap langs de havens zal in de toekomst door de gemeente Groningen uitgevoerd worden.

De nieuw aan te leggen middenberm in de Bornholmstraat wordt met gras ingezaaid. Ook hier is het van groot belang om rekening te houden met het onderhoudsniveau hoog van het BORG-systeem. De verwachte extra beheerkosten van in totaal € 2.150,-- worden gedekt uit de areaaluitbreidingsgelden.

Externe veiligheid, milieuparagraaf, duurzaamheid en ecologie.

Met betrekking tot de externe veiligheid, duurzaamheid en het milieu sluit het plan geheel aan op het Masterplan revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal. Bij de uitvoering zal bij het uithalen en vervoeren van grond met de Milieudienst overlegd worden. De ecologische structuur aan de westkant wordt versterkt en is meegenomen in het groenontwerp.

Haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Winschoterdiep was in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gericht op grote industriële bedrijven. Destijds hoorden daarbij grote kavels met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.

De huidige kavelstructuur voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en vraagt om een verbeteringslag. Een herverkaveling biedt kansen voor nieuwe bedrijvigheid en een hernieuwde economische ontwikkeling van het gebied. Vanuit het masterplan is het idee opgevat om een herverkaveling te realiseren door het aanleggen van een nieuwe weg langs het water (Winschoterdiep). Deze nieuwe weg zou kunnen lopen vanaf de Osloweg (Groothandelscentrum) tot aan het viaduct bij de Europaweg (bij de Gideonbrug). Op deze manier kunnen de langgerekte kavels ook via de achterzijde ontsloten worden. Daarnaast is het plan om deze weg door te trekken onder het viaduct van de Europaweg naar het gebied Gideon-zuid waar deze aangetakt wordt op de Gideonweg. Hiermee wordt ook dit gebied van nieuwe impulsen voorzien.

Aangezien het gebied Bornholmstraat-zuid bijna geheel is uitgegeven zal de planontwikkeling in nauw overleg met de huidige eigenaren moeten plaatsvinden. Een klein deel van het plangebied is in gemeentelijk eigendom. Er vinden verschuivingen en transformaties plaats in het gebied en het is van belang om deze initiatieven te

faciliteren en zo mogelijk te sturen in de wenselijke (verkavelings-) richting. Het is een gebiedsontwikkelingsproject waarvan de uitkomst en het tijdpad onzeker is. Eerste gesprekken laten echter een positieve houding zien.

Om de haalbaarheid van dit plan te onderzoeken wordt een externe partij gevraagd een onderzoek op te zetten en de verschillende partijen daarbij te betrekken. Doel daarvan is het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot een herverkaveling. Ook het zoeken van de juiste strategie en samenwerkings- c.q. realisatievorm zal daarin een belangrijk onderdeel vormen.

Financiële paragraaf.

Kosten van de Bornholmstraat noordzijde.

In het kader van het Masterplan is op basis van de daarin voorgestelde maatregelen voor Bornholmstraat noordzijde een kostenraming opgesteld. De kosten zijn in dat kader geraamd op € 2.755.000,-- voor de reconstructie van Bornholmstraat noordzijde, inclusief de "bypass" ten behoeve van de verkeersstroom van Ikea langs de noordelijke "Langmanrotonde" richting Europaplein. Op grond van deze kostenraming heeft het ministerie van Economische Zaken uit de Topper I regeling subsidie aan het plan toegekend.

Op basis van het definitieve ontwerp zijn de totale netto kosten geraamd op € 2.801.000,--.

Een exemplaar van de exploitatiebegroting (NP) ligt in de visietrommel ter inzage.

Haalbaarheidsonderzoek herverkaveling.

De kosten van een onderzoek naar de mogelijkheden tot herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde/Winschoterdiep worden geraamd op € 75.000,--.

Dekking.

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

- keuzenota, nieuw beleid 2006, incidenteel	€	250.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	680.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2007, incidenteel	€	195.000,--
- Topper I subsidie	€	1.452.500,--
- bijdrage uit complex Sontweg-Ikea	€	140.000,--
- bijdragen van derden	€	158.500,--

Totale dekking	€	2.876.000,--

Kredieten.

Op 21 februari 2007 heeft uw raad, bij raadsbesluit nr. 6f, voor het project Bornholmstraat noordzijde een planvoorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar gesteld voor de kosten van planontwikkeling en besteksvoorbereiding.

Dit planvoorbereidingskrediet is gedekt door:

- keuzenota, nieuw beleid 2006, incidenteel	€	250.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	200.000,--

Rekening houdend met het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 450.000,-- voor het project Bornholmstraat noordzijde is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 2.426.000,-- (exclusief € 351.000,- - compensabele btw). Binnen dit totaalkrediet is € 75.000,-- bestemd voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling.

Voorgesteld wordt het krediet als volgt te dekken:

- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	480.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2007, incidenteel	€	195.000,--
- Topper I subsidie	€	1.452.500,--
- bijdrage uit complex Sontweg-Ikea	€	140.000,--
- bijdragen van derden	€	158.500,--

Totale dekking	€	2.426.000,--
----------------	---	--------------

Aanvullende informatie

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

Reeds beschikbaar gestelde kredieten (netto):

Fietspaden Bornholmstraat € 1.531.000,--
raadsbesluit nr. 9, d.d. 22 maart 2004

NB. Op basis van de nacalculatie in 2006 is het oorspronkelijk aangevraagde krediet van € 1.531.000,-- met € 30.000,--

verhoogd tot € 1.561.000,--

Terreinwinst:

raadsbesluit nr. 9, d.d. 28 april 2004

- ontwikkelen visie en opstellen masterplan € 285.000,--

- voorzieningen havens € 238.000,--

Planontwikkeling revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal € 1.125.000,--

raadsbesluit nr. 6f, d.d. 21 februari 2007

Totaal beschikbaar gesteld krediet € 3.209.000,--

Met de kredietaanvraag voor de revitaliseringsmaatregelen Bornholmstraat noordzijde en het haalbaarheidsonderzoek naar de herverkaveling van Bornholmstraat zuidzijde, van in totaal € 2.426.000,-- bedraagt het totaal voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal beschikbaar gestelde krediet € 5.635.000,--.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	: RO/EZ					
Naam voorstel	: Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep / Eemskanaal + Herinrichting Bornholmstraat NZ					
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)	: Raad					
Incidenteel / Structureel	: Incidenteel / Structureel					
Soort wijziging	: Exploitatie					
			Dotatie	Onttrekking		
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	- Reserve	+ Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerrein / kantoren (str. nw. beleid 2006)	36.160		36.160-			36.160-
9.03 Concernstelposten (str. nw. beleid 2006 / Inv.bijdr. programma fysiek)	36.160-		36.160			36.160
7.07 Bedrijventerrein / kantoren (inc nw beleid 2007)	195.000		195.000-			195.000-
9.03 Concernstelposten (inc nw beleid 2007 / Terreinwinst)	195.000-		195.000			195.000
Totale begrotingswijziging	-		-			-

Naam voorstel	: Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep / Eemskanaal + Herinrichting Bornholmstraat NZ					
Soort wijziging	: Investering					
			Dotatie	Onttrekking		
Financiële begrotingswijziging 2007	Lasten	Baten	Saldo	- Reserve	+ Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerrein / kantoren	2.426.000	675.000	1.751.000-			1.751.000-
7.07 Bedrijventerrein / kantoren (Topper I-subsidie)		1.452.500	1.452.500			1.452.500
7.07 Bedrijventerrein / kantoren (complex Sontweg-Ikea)		140.000	140.000			140.000
7.07 Bedrijventerrein / kantoren (bijdragen derden)		158.500	158.500			158.500
Totale begrotingswijziging	2.426.000	2.426.000	-			-

Voorstel

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

- I. in te stemmen met het herinrichtingsplan voor de Bornholmstraat noordzijde en het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de herverkaveling van de Bornholmstraat zuidzijde;
- II. hiervoor een netto uitvoeringskrediet (excl. BTW) beschikbaar te stellen van € 2.426.000,--;
- III. het netto uitvoeringskrediet te dekken uit:
 - a. € 480.000,-- zijnde een structurele kapitaallast van € 36.160,-- ten laste van structureel nieuw beleid 2006, onderdeel investeringsbijdrage programma fysiek;
 - b. € 195.000,-- ten laste van incidenteel nieuw beleid 2007, onderdeel Terreinwinst;
 - c. € 1.751.000,-- uit diverse bijdragen derden;
- IV. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.