

## **RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herinrichting Gideon-Zuid

Groningen,

Aan de raad,

### **Inleiding**

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

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

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

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

### **Inrichtingsplan Gideon-Zuid**

#### *Het plangebied*

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

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

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

### *Verkeersontwerp*

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

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

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

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

een onverharde weg langs de zuidwestkant van de landtong bereikbaar.

#### *Functioneel ontwerp*

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

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

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

#### *Groenontwerp*

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

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

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

#### **Milieuparagraaf**

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

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

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

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

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

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

### **Beheerparagraaf**

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

### **Participatieparagraaf**

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

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

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

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

### **Planning en fasering**

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

### **Financiële paragraaf**

#### *Exploitatiebegroting*

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

In de exploitatiebegroting zijn opbrengsten geraamd uit nieuw te realiseren (bouw-) terrein. De oppervlakte te realiseren verhuurbaar dan wel uitgeefbaar terrein bedraagt

2,1 ha.

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

#### *Kosten en opbrengsten*

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

#### *Dekking*

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

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

#### *Kredieten*

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

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

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

Voorgesteld wordt het aanvullend krediet als volgt te dekken:

- Topper II subsidie	€	1.429.000,--
- Nieuw beleid 2006, structureel	-	610.000,--
- Nieuw beleid 2007, structureel	-	1.329.000,--
- bijdrage uit complex Winschoterdriehoek	-	546.000,--
- bijdrage uit verhuurde kavels	-	110.000,--
- opbrengst nieuw terrein	-	278.000,--
- bijdrage uit ISV-Bodem	-	275.000,--
		-----
Totale dekking	€	4.577.000,--

#### *Aanvullende informatie*

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

1. Fietspaden Bornholmstraat, raadsbesluit. nr. 9, d.d. 22 maart 2004 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,--	€	1.531.000,--
	-	30.000,--
2. Terreinvinst, raadsbesluit nr. 9, d.d. 28 april 2004		
- ontwikkelen visie en opstellen masterplan	-	285.000,--
- voorzieningen havens	-	238.000,--
3. Plankostenkrediet Winschoterdiep-Eemskanaal, raadsbesluit nr. 6f, d.d. 21 februari 2007	-	1.125.000,--
4. Herinrichting Bornholmstraat NZ en haalbaarheidsonderzoek, raadsbesluit nr. 6k, d.d. 28 november 2007	-	2.426.000,--
		-----
Totaal beschikbaar gesteld krediet	€	5.635.000,--

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

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

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

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

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

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.