

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 juni 2006

onderwerp: Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

Het proces

Zoals in het raadsvoorstel is te lezen zijn wij uitermate tevreden over de constructieve samenwerking met de partijen die mee hebben gewerkt aan de totstandkoming van het plan: de bewoners, de winkeliers, de OB, Patrimonium, de Huismeesters, Innersdijk en de instellingen die deelnemen aan het voorzieningenpand. De positieve houding heeft er mede toe bijgedragen dat het proces zo snel is verlopen. Direct na vaststelling van het plan door de raad, wordt gestart met de uitvoeringswerkzaamheden. De start vindt plaats in juli, de meeste werkzaamheden die plaats vinden in de openbare ruimte zullen eind 2006 zijn afgerond. Hiermee komen we tegemoet aan de uitdrukkelijke wens van de buurt het plein niet verder te laten verloederen maar snel te verbeteren. In de afweging snelheid versus 'de regeltjes' hebben wij voor het eerste gekozen. Ons ingenieursbureau heeft reeds opdracht gekregen voor het uitwerken van bestek en tekeningen nog vóór de raad het plan heeft vastgesteld en krediet heeft verstrekt. Het – ook door B&W aangegeven - belang van het snel stoppen van de neerwaartse spiraal en de relatieve zekerheid dat 'de politiek' het plan zal vaststellen hebben hierbij de doorslag gegeven. De kapvergunningsprocedure is eveneens reeds gestart. Eén bezwaar is bij ons binnengekomen. Ondanks het vroegtijdig starten van de procedure kan dit bezwaar –als de indiener alle mogelijkheden benut- vertraging opleveren. Jammergenoeg betreft de kapvergunning (ook) bomen op het centrale gedeelte van het plein; het plangedeelte waar de meest spectaculaire transformatie plaatsvindt. Overigens constateren wij dat ook in andere (woningbouw)projecten bezwaren tegen kapvergunningen kunnen leiden tot –soms ernstige- vertragingen.

Het voorzieningenpand

Wij hebben waardering voor de instellingen die betrokken zijn bij het voorzieningenpand. Zij zijn bereid de meerwaarde van het gezamenlijk onder één dak zitten zwaarder te laten wegen dan het directe 'eigen' belang. Finale financiële overeenstemming moet overigens nog worden bereikt.

Voor een klein deel kunnen we de instellingen tegemoet komen door gebruik te maken van een laagrentende lening van het stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten. (SVn). Dit maakt een kostenbesparing mogelijk van ca. € 100.000,-. In overleg met de Huismeesters (deze corporatie investeert ca. € 350.000,- onrendabel in het pand) willen we dit bedrag besteden aan het verlagen van de onrendabele top en het verlagen van de exploitatielasten van de instellingen.

Voor een ander deel is onze 'hoop' gevestigd op het ministerie van VROM. Het ministerie laat ons per 1 oktober weten of voor wijkvernieuwingsprojecten € 2,5 mln extra beschikbaar komt. Van dit bedrag is reeds € 1,8 mln bestemd. Bij eerdere gelegenheid hebben wij u voorgesteld het resterende deel - € 7 ton- ten goede te laten komen aan het voorzieningenpand van Beijum Oost.

In een notitie van 23-1-2006 aan uw college hebben we u geïnformeerd over het voorzieningenpand in relatie tot de naastgelegen –overlastgevende- Dianebar. In de notitie werd de wenselijkheid uitgesproken de exploitatie van de bar te beëindigen en de vrijkomende ruimte te betrekken bij het voorzieningenpand. Zo konden twee vliegen in één klap worden geslagen: de overlast op dit gedeelte

van het plein kon substantieel worden verminderd en de vrijkomende ruimte kon worden aangewend voor de ruimtebehoefte van een aantal instellingen van het voorzieningenpand. Om de gewenste situatie te bereiken zijn twee wegen verkend om de huurder te laten vertrekken: de minnelijke weg en de juridische weg.

Wij zijn verheugd u te kunnen mededelen dat de juridische weg niet nodig is gebleken; de huurovereenkomst met de exploitant is inmiddels beëindigd.

In de notitie werd het bedrag van maximaal € 7 ton genoemd voor het oplossen van de problemen bij de Dianebar. Dit bedrag was gebaseerd op niet-minnelijke uitkoop met daarnaast de mogelijkheid (een deel van) de bar te betrekken bij het voorzieningenpand.

Nu de niet-minnelijke uitkoop niet meer aan de orde is, kan dat gedeelte van de € 7 ton anderszins worden besteed. Ons voorstel is om –als het ministerie op 1 oktober positief beslist over extra wijkvernieuwingsgeld- de volledige € 7 ton wel ten goede te laten komen aan de wijkvernieuwing Beijum Oost.

Een gedeelte zal dan worden aangewend voor het voorzieningenpand. Voorstellen voor het resterende deel zijn:

- De inrichting van het plein zelf. Vanwege de financiën is nu uitgegaan van veel hergebruik van oud materiaal: klinkers, stoeptegels, stoepranden e.d. Met een iets ruimere financiële armslag kunnen de delen van het plangebied waar het meeste publiek gebruik van maakt, worden ingericht met nieuw materiaal.
- De herinrichting van de openbare ruimte ter plaatse van de buslus bij de Montessorischool. Uw college heeft reeds besloten de Montessorischool nieuw te bouwen op de huidige locatie. Een uitdrukkelijke wens van de school is dat er een sociaal- en verkeersveilige entree van de school aan de Wibenaheerd wordt gesitueerd. Het openbare gebied dient hiertoe te worden heringericht.

Als het ministerie op 1 oktober over het extra wijkvernieuwingsgeld positief beschikt, wordt aan u een nader uitgewerkt bestedingsvoorstel voor de € 7 ton voorgelegd.

Financiën

Uitgangspunten herinrichting winkelcentrum Beijum Oost

In deze paragraaf worden de financiële uitgangspunten van de fysieke maatregelen in het openbaar gebied beschreven. Over de financiën van het voorzieningenpand is hierboven informatie gegeven. De ingrepen in het aanliggend vastgoed komen volledig voor rekening en risico van de eigenaren van deze panden (corporaties). De Huismeesters bleken bereid ca. € 1,4 mln. onrendabel te investeren, Patrimonium ruim € 1 mln.

Na een korte beschrijving van het plan worden achtereenvolgens de kostenposten en dekkingsbronnen beschreven voor de herinrichting van het openbaar gebied. Vervolgens wordt op basis van de standaard uitgangspunten het resultaat gepresenteerd van de exploitatie. De notitie wordt afgesloten met een korte risicobeschrijving.

Beschrijving herinrichtingsplan

Het herstructureringsplan Winkelplein Beijum Oost d.d. 19 december 2005 is leidraad voor dit plan. Het winkelplein en de directe omgeving wordt volledig heringericht. Als beeldbepalend element wordt het centrale pleingedeelte kwalitatief ingericht met nieuw bestratingmateriaal. De parkeerterreinen op de toegangswegen naar het plein, het oostelijk parkeerterrein en het binnenterrein worden met bestaand materiaal heringericht. Daarnaast worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst en wordt zorg besteed aan de openbare verlichting.

Investerings

Verwerving

Innersdijk is in bezit van een deel van het plein. De gemeente heeft het herinrichtingsplan in goed overleg met Innersdijk uitgewerkt, maar stelt als eis dat de grond in eigendom komt van de gemeente. Hiervoor is een post opgenomen van € 50.000,= inclusief bijkomende kosten. Het doel van deze verwerving is de stedenbouwkundige uitgangspunten te waarborgen.

Herinrichtingskosten

De civieltechnische herinrichtingskosten zijn door IGG op basis van de tekening “voorstel herinrichting open ruimte Beijum oost d.d. 1-11-2005, geraamd op € 1.355.000,= exclusief BTW, maar inclusief onvoorzien. Hierbij is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- nieuw/bestaand materiaal conform beschrijving herinrichtingsplan;

- openbare verlichting op basis van palen met spandraden op het plein en standaard masten bij de parkeerterreinen. Openbare verlichting aan het vastgoed zijn voor rekening van de vastgoedeigenaren, maar komen wel in beheer en eigendom van de gemeente;
- bestaand groen indien mogelijk inpassen;
- basketbalveldje inclusief kooi/hekwerk;
- kunststof matten t.b.v. kinderveiligheid bij speeltoestellen;
- ondergrondse afvalcontainers;
- verplaatsing van de glas- en papiercontainer;
- marktkast;
- aanpassing bochtstralen buiten plangebied t.b.v. laden en lossen;
- stelpost voor straatmeubilair en speeltoestellen.

Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten zijn ingeschat op 18% van de civieltechnische inrichtingskosten. De boekwaarde d.d. 30-03-2005 bedraagt € 219.000,=. In 2006 wordt nog circa € 30.000,= aan planontwikkelingskosten verwacht. Hierdoor is het totaal planontwikkelingskosten € 249.000,=

Vorbereiding en toezicht

De raming voor voorbereiding en toezicht is gebaseerd op een reële inschatting van de daadwerkelijk te besteden uren. Op basis hiervan, met inbegrip van overhead en onvoorzien, is een bedrag opgenomen van € 167.000,=. Omgerekend naar een percentage over de civieltechnische inrichtingskosten is dit 12%.

BTW

Daar de dekking in dit plan bestaat uit bruto bedragen is het noodzakelijk de BTW af te dragen aan het BTW-compensatiefonds en mee te nemen aan de investeringszijde. De BTW over de civieltechnische investeringen bedraagt € 265.000,=.

Dekking

Voor de uitvoering van de herstructurering is een taakstellende dekking geoormerkt van € 2.100.000,=(incl. voorbereidingskosten en B.T.W). Deze bijdrage komt uit:

- Stadsdelen 2003 (herprioritering ISV-I)	€ 250.000
- ISV- SDC (3LC2410)	€ 100.000
- Incidenteel nieuw beleid 2004, winkelcentra	€ 250.000
- ISV-II- winkelcentra 2005	€ 1.000.000
- ISV-II -ambitieverhoging 2005 (3LM2013)	€ 100.000
- ISV-II, ambitieverhoging 2006 (3LM2015)	€ 400.000

Daarnaast wordt nog € 26.000,- aan inkomsten gegenereerd. Deze betreffen een bijdrage van de corporaties in de kosten van de plaatsing van de ondergrondse afvalcontainers en de verkoop van een beperkte hoeveelheid tuingrond.

In 2005 is reeds een bijdrage in de exploitatie van € 150.000,= inc. nieuw beleid, opgenomen als aangegane verplichting, resulterend uit het Raadsvoorstel voorbereidingskrediet Beijum oost dd. 20 juli 2005 nr 6c.

Uitgangspunten exploitatieberekening

Bij de exploitatieberekening is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- looptijd		2005-2007
- inflatie(rente) kosten en opbrengsten	4.4%	
- kostenstijging	3%	
- prijspeil		1-1-2006
- bedragen excl. B.T.W.		

Resultaat

De geraamde kosten en opbrengsten(incl. kosten en opbrengstenstijging) worden in tabel 1 weergegeven.

Tabel 1: resultaten

Investeringen	Boekwaarde + AGV	Raming	Totaal
---------------	------------------	--------	--------

Verwerving		€ 50.000,=	€ 50.000,=
Woonrijp maken		€ 1.396.000,=	€ 1.396.000,=
Planontwikkelingskosten	€ 219.000,=	€ 30.000,=	€ 249.000,=
Vorbereiding en toezicht		€ 167.000,=	€ 167.000,=
BTW		€ 265.000,=	€ 265.000,=
Rente		€ 1.000,=	€ 2.000,=
<hr/>			
Totale kosten			€ 2.129.000,=
<hr/>			
Opbrengsten			
Gemeentelijke bijdragen en Subsidies	€ 150.000,=	€ 1.950.000,=	€ 2.100.000,=
Bijdragen van marktpartijen		€ 26.000,=	€ 26.000,=
<hr/>			
Totale opbrengsten			€ 2.126.000
<hr/>			
Saldo op eindwaarde (afgerond)			0

Bedragen in euro op eindwaarde 31-12-2007, excl. B.T.W.

Risico's.

Binnen het project is rekening gehouden met de onderstaande risico's.

1. Aanbestedingsrisico's
2. Plankosten

Ad. 1

Op basis van de civieltechnische raming is een aanbestedingsbudget geraamd. De meerkosten voor directievoering en toezicht plus uitvoering kunnen als risico worden opgenomen.

Ad. 2

De meerkosten vanuit de plankosten kunnen als risico worden gezien. De huidige boekwaarde op de plankosten bedraagt per 30 maart 2006 € 219.000,=. In totaal is voor planontwikkeling € 265.000,= geraamd voor de herinrichting van het winkelcentrum. De verwachting is dat voor een bedrag van € 30.000,= resterende planontwikkelingskosten gemaakt worden. Risico's kunnen optreden bij aanvullende werkzaamheden t.b.v. communicatie richting de buurtbewoners en de overheadkosten.

Raadsvoorstel Herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost

Aan de raad,

Vooraf

Het herstructureringsplan is snel en in goede samenwerking tot stand gekomen; over de kwaliteit van het plan zijn wij enthousiast.

Snel, omdat in nog geen jaar tijd het hele proces van overleg met alle betrokkenen, het vervaardigen van het plan zelf en de inspraak is doorlopen.

In goede samenwerking, want bewoners, corporaties en instellingen bleken alle gemotiveerd gezamenlijk en met veel energie aan het plan te werken.

Kwaliteit, omdat het plan het winkelplein transformeert van een smoezelig achteraf-gebied tot een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied. Met als extra, het realiseren van een pand dat aan bewoners één loket biedt voor welzijn, zorg en veiligheid.

In voorliggend plan ligt de nadruk op fysieke maatregelen. Deze zijn onderdeel van van ons integrale beleid voor Beijum Oost. Hierin gaan de versterking van de sociale structuur en de fysieke verbetering van de woon- en leefomgeving samen 'hand in hand'.

Dit raadsvoorstel zorgt voor krediet voor de voorgestelde gemeentelijke maatregelen. Naast de gemeente investeren de corporaties substantieel in de verbetering van hun vastgoed aan het plein. Investerings van gemeente en corporaties zijn op elkaar afgestemd en versterken elkaar.

In het vervolg van dit raadsvoorstel komen aan de orde

- De hoofdlijnen van het herstructureringsplan
- Het voorzieningencentrum
- Inspraak en communicatie
- Het uitvoeringsproces
- Economische uitvoerbaarheid
- Besluitpunten

Hoofdlijnen herstructureringsplan

Momenteel ziet het winkelplein er rommelig uit, met allerlei parkeerplaatsen, bomen, struiken, en vuilcontainers. Het is niet bepaald een prettige plek om te verblijven, ook door het langsrijdende verkeer. Aan de Amkemaheerd staan basketbalpalen, maar er is geen sportondergrond.

Het plan zorgt voor een centraal, autovrij plein met bankjes, bomen en speelvoorzieningen, waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het verhoogde plein en de rand eromheen wordt een wandel- en fietsgebied. 's Avonds wordt het plein beter verlicht. De afvalcontainers gaan onder de grond. Voor basketballers komt aan de Amkemaheerd een sportkooi.

Momenteel gebruiken auto's het winkelcentrum als korte doorsteek, terwijl dat niet de bedoeling was. Door het winkelcentrum loopt een busroute, met twee haltes.

Het plan zorgt ervoor dat auto's en bussen niet meer door het winkelcentrum kunnen rijden. Het doorgaand verkeer moet via de wijkkring. Daar komen twee nieuwe bushaltes, met veilige looproutes naar het winkelcentrum. Fietsers en bromfietzers kunnen wel gebruik maken van het plein.

Momenteel zijn er veel verschillende parkeerplaatsen op en rond het winkelcentrum. Zelfs als het druk is, wordt maar iets meer dan de helft van de parkeerplaatsen gebruikt. Door de rommelige inrichting nemen de parkeerplaatsen meer ruimte in dan nodig is.

Het plan zorgt ervoor dat aan de Claremaheerd en de Ypemaheerd stroken met parkeerplaatsen komen, haaks op de weg. De parkeerplaatsen voor verpleeghuis Innersdijk verdwijnen. Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt hierdoor iets af, maar er blijft voldoende parkeerruimte over.

Momenteel zien de winkelpanden er niet aantrekkelijk en uitnodigend uit. Aan de gevels zitten overbodige betonnen randen, sommige puien zijn zelfs dichtgeplakt. Er staan enkele winkelpanden leeg. Het plan zorgt ervoor dat het aanzien van de winkelpuizen wordt verbeterd. Gevels worden opgeknapt en geschilderd.

Overtollige betonnen randen verdwijnen. De verlichting wordt verbeterd. Er komt ruimte voor winkeliers die producten willen verkopen uit de thuislanden van de wijkbewoners.

Momenteel zijn in Beijum Oost verschillende organisaties voor de buurt actief op het gebied van welzijn, zorg en veiligheid, zoals de Bewonersorganisatie Beijum (BOB), stichting Stiel, de MJD, de Regiopolitie en de Vensterwijk Beijum. Deze organisaties zijn nu verspreid in de wijk gehuisvest.

Het plan zorgt ervoor dat de organisaties verhuizen naar het pand van de bibliotheek, en vormen daar een voorzieningencentrum. Zo ontstaat voor de buurtbewoners één loket voor welzijn, zorg en veiligheid in de buurt. Dankzij de centrale locatie zijn de verschillende organisaties beter te bereiken. Ook kunnen ze zo beter samenwerken. Om het voorzieningencentrum voldoende ruimte te geven, wordt het pand van de bibliotheek aan de achterzijde uitgebreid.

Het voorzieningencentrum

Zoals hierboven is gememoreerd zorgt het nieuwe voorzieningenpand voor één loket voor welzijn, zorg en veiligheid. De betrokken instellingen hebben aangegeven graag te willen participeren. Voor hen was hierbij de leidraad dat de meerwaarde van het collectief van het voorzieningenpand belangrijker is dan het directe 'eigen' belang. Aan finale financiële overeenstemming wordt momenteel hard gewerkt. Wij verwachten deze op korte termijn te bereiken. Hierover zijn wij positief want:

- voor de betrokken instellingen is het bespreekbaar om –in vergelijking met hun huidige situatie- genoeg te nemen met relatief hogere exploitatielasten;
- de verhuurder De Huismeesters is bereid gevonden het grootste gedeelte van de onrendabele top van ca. € 350.000,- voor zijn rekening te nemen, de gemeente neemt € 55.000,- onrendabel voor zijn rekening;
- de Openbare Bibliotheek investeert niet alleen in de eigen ruimten maar ook in de gezamenlijke voorzieningen en gaat (conform beleid) terug in het aantal vierkante meters.

Dat de betrokken instellingen bereid zijn gebleken 'in te leveren' vanwege de meerwaarde voor de inhoud van het werk waarden wij zeer.

Van onze kant is de inzet het voorzieningencentrum alsnog een ruimer jasje te bezorgen.

Op één front is dat reeds gelukt. Onze aanvraag bij de stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) voor een laagrentende lening voor het voorzieningenpand is gehonoreerd. We verwachten daarmee een besparing op de kosten van ca. € 100.000,- te kunnen realiseren. In overleg met de eigenaar van het pand willen we dit bedrag enerzijds besteden aan het verlagen van de onrendabele top en anderzijds aan het verlagen van de exploitatielasten voor de betrokken instellingen.

Om de levensvatbaarheid van het voorzieningenpand te bestendigen zijn wij bereid een deel van het geld dat vrijvalt -als gevolg van extra geld voor wijkvernieuwingsprojecten dat het ministerie van VROM ons in het vooruitzicht heeft gesteld- aan het pand te besteden. Per 1 oktober bericht het ministerie definitief of deze bijdrage wordt verstrekt.

Een bedrag van maximaal € 7 ton kan hierdoor voor de wijkvernieuwing Beijum Oost beschikbaar komen. Op basis van nader uitgewerkte voorstellen zullen we u hierover te zijner tijd informeren.

Inspraak en communicatie

Het overleg over de gewenste ingrepen op het plein heeft zowel informeel als formeel plaatsgevonden. Het varieerde van een tekenwedstrijd over de nieuwe invulling van het plein tot aan de officiële inspraakavond met een onafhankelijk voorzitter.

In het herstructureringsplan zijn de overleggen met de buurt beschreven. In de inspraakrapportage zijn onder andere de schriftelijke commentaren op het plan opgenomen.

Uit beide documenten blijkt dat een overgrote meerderheid van de personen en instanties die aan het proces hebben deelgenomen zeer enthousiast zijn over de voorgestelde ingrepen.

De klankbordgroep van bewoners, instellingen, corporaties en winkeliers is gedurende het hele proces de sparringpartner van de plannenmakers geweest. Deze groep heeft zich bereid verklaard ook na de inspraakperiode actief te blijven. Activiteiten zijn dan onder andere het organiseren van een pleinfestiviteit bij de start van de werkzaamheden en het mee blijven denken bij de uitvoeringswerkzaamheden. Het is niet gebruikelijk in een raadsvoorstel complimenten uit te delen. Voor deze keer willen wij evenwel een uitzondering maken. Bewoners, opbouwwerk en de instellingen hebben op een uitermate constructieve wijze meegewerkt aan de totstandkoming van het plan. Onze waardering hiervoor.

Het uitvoeringsproces

Bij de startbijeenkomst voor het herstructureringsplan hebben bewoners en winkeliers ons één ding erg duidelijk gemaakt: gemeente maak tempo want langer wachten met een fysieke aanpak is funest.

Gelukkig is mede met hulp van bewoners en winkeliers het plan in snel tempo tot stand gekomen.

De start van de uitvoering is gepland in juli dit jaar. Het grootste gedeelte van de werkzaamheden is eind 2006 zelfs al afgerond.

Dat geldt ook voor het opknappen van de puien, gevels en balkons van de panden van Patrimonium en Huismeesters. De bouwwerkzaamheden van het voorzieningenpand starten eind 2006 en zijn in voorjaar 2007 afgerond.

Omdat de hele openbare ruimte op de schop gaat hebben wij de mogelijkheid onderzocht het hemelwater af te koppelen van het riool. Naar het zich laat aanzien kan afkoppeling van bijna het gehele plangebied worden

gerealiseerd. Het regenwater van zowel het verharde oppervlak als van de daken van de aanliggende bebouwing wordt afgevoerd naar open water: de door Beijum lopende Zuidwending.

Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de maatregelen in de openbare ruimte –zoals verwoord in het herstructureringsplan- wordt in het rapport ‘Grondexploitatie herstructureringsplan winkelplein Beijum Oost’ volledig toegelicht. Dit rapport is bij de stukken gevoegd.

In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten becommentarieerd en worden kansen en risico’s besproken.

De kosten voor de uitvoering van werkzaamheden worden geraamd op € 2.130.000,-, op eindwaarde 31 december 2007. De opbrengsten worden geraamd op 2.126.000,-, op eindwaarde 31 december 2007. Gezien het investeringsniveau kan dit als kostenneutrale uitkomst worden beschouwd.

Aan u wordt derhalve een uitvoeringskrediet gevraagd van 2.130.000,-

Besluitpunten

Op grond van vorenstaande en met overlegging van de op dit onderwerp betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. het herstructureringsplan ‘winkelplein Beijum Oost’ vast te stellen;
- II. de exploitatiebegroting behorende bij het herstructureringsplan vast te stellen;
- III. een uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 2.130.000,- met als dekking de aangegeven middelen in de grondexploitatie;
- IV. de Gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.