

Datum raadsvergadering	
Raadscommissie	W&I
Datum raadscommissie	
Publiciteit	
Bijlagen	1

Registratienr.	RO 12.2848640
Datum B&W besluit	17-07-2012
Portefeuillehouder	
Steller	M. Doornbosch
Telefoon	367 8218
E-mail	Martijn.doornbosch@groningen.nl

Onderwerp

Herziene exploitatiebegroting revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep/Eemskanaal en uitvoeringsplan Bornholmstraat-zuid

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het uitvoeringsplan revitalisering Bornholmstraat-zuid vast te stellen;
- II. de herziene grondexploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuid oost vast te stellen;
- III. de totale exploitatiebegroting van het complex Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO te bepalen op € 31.165.000,--; te dekken uit:
 - a. bijdrage concern € 7.128.000,--, waarvan structureel € 3.928.000,-- (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2006 € 114.190,--, structureel nieuw beleid 2007 € 99.300,--, structureel nieuw beleid 2008 € 68.638,--) en incidenteel € 3.200.000,--: incidenteel nieuw beleid 2001: € 30.000,--, 2006: € 445.000,--, 2007: € 225.000,--, 2008: (Stadsmeierrechten) € 2.500.000,--;
 - b. Rijkssubsidiebijdragen € 9.170.000,--;
 - c. GDU/BDU middelen € 1.603.500,--;
 - d. bijdrage Provincie Groningen € 1.200.000,--;
 - e. bijdrage Waterschap Hunze en Aa's € 413.000,--;
 - f. Terreinwinst € 473.000,--;
 - g. OZB- en fietsnotamiddelen € 1.687.500,--;
 - h. budget kleine verkeersmaatregelen 2010 € 52.000,--;
 - i. revitalisering ISV I € 400.000,--;
 - j. ISV-Bodem € 275.000,--;
 - k. bijdragen uit grondexploitatiecomplexen € 1.629.000,--, waarvan uit complex Winschoterdiep-A € 824.000,--, complex Ikea € 259.000,-- en complex Winschoterdriehoek € 546.000,--;
 - l. bijdrage uit bestemmingsreserve Grondzaken € 430.000,--;
 - m. bijdrage uit het programmabudget onderhoud Stadsbeheer 2011-2012 € 440.000,--;
 - n. bijdragen uit deelcomplexen revitalisering € 584.000,--;
 - o. bijdragen van bedrijven/ondernemers € 91.000,--;
 - p. overige bijdragen € 226.000,--;
 - q. grondopbrengsten € 5.363.000,--;

- IV. voor het project Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO een aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet van € 5.811.500,-- beschikbaar te stellen voor de periode 2012-2014. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 31.165.000,-- van de totaal begrote kosten van € 31.165.000,--;
- V. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen.

Publiekssamenvatting

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 Winschoterdiep/Eemskanaal zuidoost 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. Met dit raadsvoorstel wordt een uitvoeringsbudget aangevraagd om de weg grotendeels aan te gaan leggen (gefaseerd).

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

- I. het uitvoeringsplan revitalisering Bornholmstraat-zuid vast te stellen;
- II. de herziene grondexploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuid oost vast te stellen;
- III. de totale exploitatiebegroting van het complex Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO te bepalen op € 31.165.000,--; te dekken uit:
 - a. bijdrage concern € 7.128.000,--, waarvan structureel € 3.928.000,-- (kapitaallasten te dekken uit structureel nieuw beleid 2006 € 114.190,--, structureel nieuw beleid 2007 € 99.300,--, structureel nieuw beleid 2008 € 68.638,--) en incidenteel € 3.200.000,--: incidenteel nieuw beleid 2001: € 30.000,--, 2006: € 445.000,--, 2007: € 225.000,--, 2008: (Stadsmeierrechten) € 2.500.000,--;
 - b. Rijkssubsidiebijdragen € 9.170.000,--;
 - c. GDU/BDU middelen € 1.603.500,--;
 - d. bijdrage Provincie Groningen € 1.200.000,--;
 - e. bijdrage Waterschap Hunze en Aa's € 413.000,--;
 - f. Terreinwinst € 473.000,--;
 - g. OZB- en fietsnotamiddelen € 1.687.500,--;
 - h. budget kleine verkeersmaatregelen 2010 € 52.000,--;
 - i. revitalisering ISV I € 400.000,--;
 - j. ISV-Bodem € 275.000,--;
 - k. bijdragen uit grondexploitatiecomplexen € 1.629.000,--, waarvan uit complex Winschoterdiep-A € 824.000,--, complex Ikea € 259.000,-- en complex Winschoterdriehoek € 546.000,--;
 - l. bijdrage uit bestemmingsreserve Grondzaken € 430.000,--;
 - m. bijdrage uit meerjareninvesteringsprogramma onderhoud Stadsbeheer 2011-2012 € 440.000,--;
 - n. bijdragen uit deelcomplexen revitalisering € 584.000,--;
 - o. bijdragen van bedrijven/ondernemers € 91.000,--;
 - p. overige bijdragen € 226.000,--;

- q. grondopbrengsten € 5.363.000,--;
- IV. voor het project Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO een aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet van € 5.811.500,-- beschikbaar te stellen voor de periode 2012-2014. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 31.165.000,-- van de totaal begrote kosten van € 31.165.000,--;
- V. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen.

Inleiding

In juli 2005 heeft uw raad het masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal vastgesteld. De opdracht voor het revitaliseringsproject is een modernisering en verduurzaming van het bedrijventerrein. Middels dit raadsvoorstel vragen wij u uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor Bornholmstraat zuidzijde – intensivering bedrijventerreinen. Dit project is een deelproject van het masterplan revitalisering. Voor het plangebied "Bornholmstraat zuidzijde – intensivering bedrijventerreinen" zijn in het masterplan verschillende maatregelen vastgesteld.

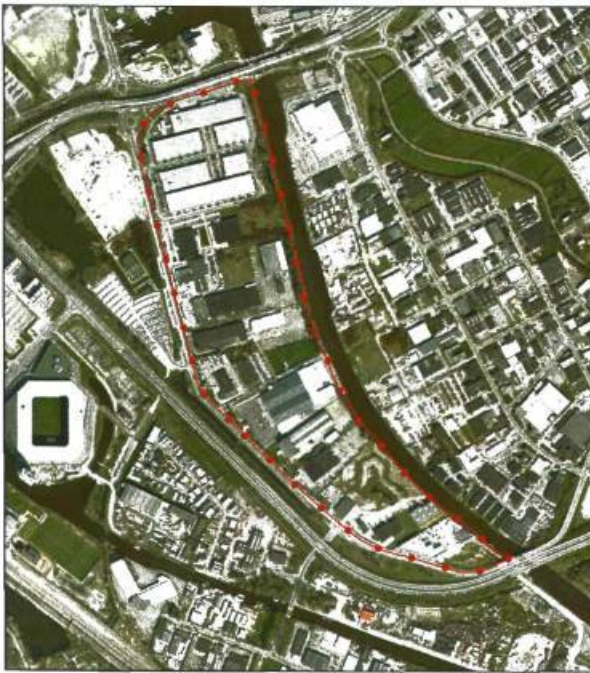
Op 28 november 2007 heeft uw raad, bij raadsbesluit nummer 7a, een planvoorbereidingskrediet van € 700.000,-- en een uitvoeringskrediet voor de eerste fase van wegaanleg van € 300.000,-- beschikbaar gesteld. Dit krediet is gebruikt voor de benodigde plankosten, waaronder de uitwerking van het ontwerp, en voor de eerste fase van wegaanleg ter plaatse van het voormalige vervoercentrum. Deze weg is inmiddels gerealiseerd.

Op 20 oktober 2010 heeft uw raad, bij raadsbesluit nummer 6b, bij de vaststelling van de overall begroting Revitalisering Winschoterdiep, een verwervingskrediet van € 980.000,-- beschikbaar gesteld voor de aankoop van grond en opstellen van Gallagher Europe BV. Deze aankoop heeft in 2011 plaatsgevonden.

Met deze nota vragen wij uw raad een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor de "Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO" waar het project "Bornholmstraat zuidzijde herinrichting" deel van uitmaakt.

Bestaande situatie/ligging.

De Bornholmstraat-zuid maakt onderdeel uit van het bedrijvencluster Zuidoost, een groot bedrijfengebied van circa 550 hectare waar ruim 600 bedrijven gevestigd zijn. Van het gebied is destijds een masterplan opgesteld (Revitalisering Winschoterdiep, vastgesteld in 2005) en dient als kader voor de uitwerking van de verschillende deelprojecten. Inmiddels zijn er verschillende projecten in uitvoering. Voor de herstructurering Bornholmstraat-zuid ligt inmiddels een ontwerp. Het bedrijfengebied langs de Bornholmstraat is in de jaren zestig van de vorige eeuw ontwikkeld en was gericht op grote industriële bedrijven. Daarbij hoorden grote kavels met een weg- en waterontsluiting met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst. In veel gevallen worden delen van de huidige bedrijfspercelen aan de waterzijde niet of nauwelijks gebruikt of worden ze gebruikt voor niet-bedrijfsmatige invullingen.



Afbeelding 1. Projectgebied

Beoogd resultaat

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).

Ontwerp.

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. Door middel van een herstructurering van het gebied en daarbij het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg langs het Winschoterdiep worden de gronden efficiënter gebruikt en is het mogelijk om de omvang van de kavels en de inrichting ervan aan te passen op de huidige wensen. Met deze weg ontstaat er een verbinding naar het gebied Gideon-zuid. 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. Verbetering van de verkeersinfrastructuur vindt plaats door middel van het aanleggen van een nieuwe weg langs het Winschoterdiep, maar ook met het verbeteren van de toegangswegen vanaf de Bornholmstraat naar de nieuw aan te leggen weg.

Met deze nieuwe impuls krijgt het gebied een nieuwe uitstraling met het accent op het verbeteren van de bereikbaarheid, verduurzaming en functionaliteit van het gehele projectgebied. Het nieuwe ontwerp biedt kansen voor nieuwe economische ontwikkelingen.



Afbeelding 2. Nieuwe ontsluiting en mogelijke nieuwe economische ontwikkelingen

Het uitgangspunt is dat de bedrijfsfunctie binnen het hele plangebied gehandhaafd blijft. Het doel van de herinrichting is tevens de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren, de uitstraling en functionaliteit te vergroten.

Uitvoeringsmaatregelen.

Handboek Openbare Ruimte.

Belangrijk kader voor de uitwerking is het "Handboek Openbare Ruimte" en is onderdeel van het masterplan Winschoterdiep. Het handboek wordt als basis gehanteerd voor de concrete materiaal toepassingen in de openbare ruimte en ondernemers worden, op basis van dit handboek, geïnspireerd om te investeren in de kwaliteit van inrichting en bebouwing van hun perceel.

Wegenstructuur.

De openbare ruimte is een gemeenschappelijke ruimte, die bestaat uit de wegen, water en groenstructuur. Deze ruimte is gemakkelijker te beïnvloeden en om te vormen bij een revitaliseringsproces. De bestaande wegenstructuur moet inzichtelijk zijn en maakt samen met het (aanwezige) groen, een duidelijke functionele en ruimtelijke verdeling van de openbare ruimte. In het projectgebied is sprake van één hoofdweg (Bornholmstraat). De overige wegen zijn

ondergeschikt aan deze weg en kunnen benoemd worden als toegangsweg tot het bedrijventerrein. Alle toegangswegen hebben dezelfde uitstraling. Dit betekent een rijweg van 7 meter, trottoirs aan één zijde van de weg en op de grens met de bedrijfskavels wordt de groenstrook behouden en of nieuw aangelegd (zie bijlage 2). Voor het meest zuidelijke deel van de nieuwe weg langs het Winschoterdiep geldt dat het wegprofiel in twee stappen wordt versmald naar 6 meter breed, aansluitend op de Gideonweg.

Op de nieuwe verkeersontsluiting in het project Bornholmstraat-zuid wordt een parkeerverbod aanbevolen. Dit betreft alle wegen binnen de gehele verkeersstructuur tussen Bornholmstraat, Winschoterdiep en Bergenweg. Parkeren op de wegen binnen het bedrijventerrein wordt als onwenselijk beschouwd. Bij de nieuwe ontsluiting langs het Winschoterdiep en daarmee nieuwe (her)inrichting van de diverse kavels langs deze route, worden de bedrijven verzocht parkeren op eigen terrein te organiseren. Het parkeerverbod is in lijn met de overige bedrijventerreinen binnen het Winschoterdiepgebied.



Afbeelding 3. Wegenstructuur

De toegangsweg bij het Groothandelscentrum wordt niet opnieuw aangelegd. We sluiten aan op de bestaande weg van het Groothandelscentrum (GHC). Het GHC wil de weg niet aan ons overdragen voor een symbolisch bedrag. Wij zullen daarom deze weg gaan gebruiken als ontsluitingsweg en zullen geen fysieke wijzigingen aanbrengen. Voor toegangsweg B (bij Hanos) geldt dat in dit stadium nog geen helderheid is hoe we hier mee omgaan. De grond is in eigendom van Hanos en zal in een later stadium mogelijk een nieuwe toegangsweg worden. Wanneer hierover meer bekend is, zullen wij uw raad hierover informeren. Toegangsweeg C is inmiddels gerealiseerd. Resteert de aanleg van de weg direct langs het Winschoterdiep.



Afbeelding 4. huidig beeld winschoterdiep

Ecologie.

Met de aanleg van de nieuwe weg langs het Winschoterdiep, wordt een robuuste groenstrook van 8 meter langs het kanaal gerealiseerd. In deze groenstrook zal een dijkje worden aangelegd op 2.00+ NAP, om zodoende te voldoen aan de randvoorwaarden van het Waterschap. Belangrijk is dat de waterkant stevig wordt uitgevoerd om afkalving van de oever te voorkomen. Vanwege de zware vaarklasse op het Winschoterdiep is in dit ontwerp gekozen om de bestaande "harde" kade door te zetten in de vorm van een damwand.

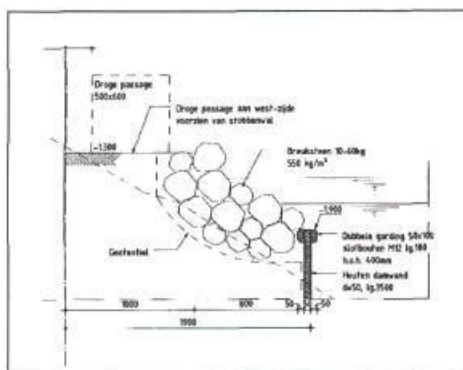
Er worden bomen geplant die het beeld van het Winschoterdiep (afbeelding 5), als herkenbare lijn in het landschap, accentueren en de uitstraling van de nieuwe weg versterken. Deze nieuwe bomen zullen de huidige ecologische kwaliteit langs het Winschoterdiep compenseren. In de bijlage is de uitwerking van het ontwerp en de profielen toegevoegd.

De bomen staan in een kruidenberm. Met het Waterschap is er afgesproken om achter de kade stortstenen aan te brengen zodat spontane opslag van riet en wilg ontstaan (afbeelding 5a). Ter hoogte van de Zuidelijke Ringweg, waar geen damwand wordt geplaatst, wordt een zwaluwenwand aangelegd (profiel E). De nieuwe bomen, de kruidenberm, de spontane rietvegetatie langs de kade en de zwaluwenwand dienen de huidige ecologische kwaliteit, langs het Winschoterdiep te compenseren. In de bijlage is de uitwerking van het ontwerp en de profielen toegevoegd.

Op 7 februari 2012 heeft het college, agendapunt 3o, een kapvergunning verleend en bent u middels een brief hierover ingelicht.



Afbeelding 5. Referentie van bomen langs kanaal



Afbeelding 5a. Detail van de kade

Het Beheer.

Het bedrijventerrein zal op het Borgniveau "voldoende" onderhouden worden. Bij de uitwerking van het ontwerp is ook gekeken naar de beheerbaarheid van de nieuwe inrichting. Het totaal te beheren gebied is groter geworden. De kosten voor het onderhoud van de openbare ruimte kunnen gedekt worden uit de areaal uitbreidingsgelden. Er zijn geen constructies of materialen toegepast die een meer dan normale beheer inspanning vergen.

Grondruil/ondernemersbelang.

Door de wegaanleg langs het Winschoterdiep krijgen de percelen, met een perceelsdiepte variërend van 180 m tot 250 m naast de huidige ontsluiting op de Bornholmstraat een tweede ontsluiting op de nieuwe weg. Hierdoor ontstaan ontwikkelingsmogelijkheden voor de ondernemers op het in de huidige staat onaantrekkelijk achterliggend deel van hun perceel. Voor de wegaanleg is aankoop door de gemeente vereist van een 18 meter brede strook grond langs het Winschoterdiep. Met de aanliggende ondernemers is "bijna" overeenstemming bereikt over de levering van de grond "om niet" waartegenover de gemeente de verplichting van de ondernemers overneemt tot herstel van de oeverconstructie.

In de vastgestelde begroting van 2010 is uitgegaan van een totale bijdrage van de ondernemers van € 574.000,-- gebaseerd op de toename van de grondwaarde van de aan de nieuwe weg gelegen en daarop ontsloten percelen en het oeverherstel. Deze bijdrage was een eenzijdige afspraak in het verleden vanuit de gemeente. De ondernemers maakten deze bijdrage tot een breekpunt in de onderhandelingen over de grondaankoop, benodigd voor de wegaanleg. In de huidige economische situatie zijn de ondernemers niet bereid of in staat investeringen te doen die pas op de middellange tot lange termijn zouden kunnen renderen. Ook afspraken waarbij op langere termijn een vergoeding vanuit de ondernemers komt is niet bespreekbaar.

Om toch uitvoering te kunnen geven aan het in 2005 door uw raad vastgestelde masterplan stellen wij u voor af te zien van een geldelijke bijdrage van de ondernemers ten aanzien van de mogelijke toename van de grond door het aanleggen van de nieuwe weg. Van de ondernemers krijgen wij nu de grond om niet. Ook deze grond kent een waarde. In totaal gaat het om 8874 m². Waarneer we deze m² waarden komt dit uit op een bedrag van € 253.000,--. Concreet betekent dit dat de ondernemers € 321.000,-- minder bijdragen dan begroot in 2010.

Een niet-doorgaan van het plan leidt onherroepelijk tot verlies van de aan het plan toegekende € 2,5 miljoen EFRO-subsidie.

De mindere dekking middels de bijdrage van de ondernemers kan binnen de exploitatiebegroting worden opgevangen door de grond aan- en verkoop van de locatie van de voormalige verzinkerij. Het heeft geen gevolgen voor de EFRO-bijdrage.

Kader

In juli 2005 heeft uw raad het masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal vastgesteld. Dit project is een deelproject van het masterplan revitalisering. Voor het plangebied "Bornholmstraat zuidzijde – intensivering bedrijventerreinen" zijn in het masterplan verschillende maatregelen vastgesteld.

Op 28 november 2007 heeft uw raad, bij raadsbesluit nummer 7a, een planvoorbereidingskrediet van € 700.000,-- en een uitvoeringskrediet voor de eerste fase van wegaanleg van € 300.000,-- beschikbaar gesteld. Dit krediet is gebruikt voor de benodigde plankosten, waaronder de uitwerking van het ontwerp, en voor de eerste fase van wegaanleg ter plaatse van het voormalige vervoercentrum. Deze weg is inmiddels aangelegd. Met deze nota vragen wij uw raad een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen voor de "Revitalisering be-

drijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO" waar het project "Bornholmstraat zuidzijde herinrichting" deel van uitmaakt.

Argumenten/afwegingen

Met dit voorstel kan uitvoering worden gegeven aan uw eerder besluit in juli 2005 om het masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal voor de Bornholmstraat zuidzijde te realiseren. 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.

Het voorstel heeft een fysieke wijziging in de leefomgeving tot gevolg. Hieronder vindt u de gevolgen voor de openbare voorzieningen en beplanting.

Het Groenontwerp.

Om vorenstaande maatregelen uit te kunnen voeren dienen er 17 bomen te worden gekapt. Hiervoor is een Boom Effect Analyse gemaakt. Uit de analyse komt naar voren dat er bomen dienen te worden gekapt voor het realiseren van de maatregelen die vastgesteld zijn in het Masterplan revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal (d.d. juni 2005). Conclusie uit de Boom Effect Analyse is dat er naast de 17 bomen ook 8080 m² houtopstand moet worden gerooid. Wij zullen binnen het project 109 bomen herplanten. Hiermee worden er globaal binnen de projectgrens 92 bomen meer herplant en resteert er 8080 m² minder houtopstand. Er worden geen (potentieel) monumentale bomen gekapt (die staan er ook niet).

Het te kappen groen vormt geen onderdeel van een bomenhoofdstructuur zoals in het bomenstructuurplan is vastgesteld en vormt het niet een onderdeel van de Stedelijke Ecologische Structuur. Ze zijn dus minder belangrijk voor de stad. Een compensatie van 1:1 is hier niet de ambitie.

Middels een ecologische quickscan is aangetoond dat het kappen van de beplanting geen knelpunten opleveren ten aanzien van de Flora- en faunawet. In de uitvoering en inrichting van de dijk en oever worden ecologische mogelijkheden (kosten technisch verantwoord) benut. Bomen met mogelijke vleermuisverblijfplaatsen worden nog nader onderzocht.

De genoemde aantallen zijn in deze fase van voorbereiding globaal. De exacte aantallen kunnen in deze fase maximaal 20% afwijken nadat de uitvoering nader is gedetailleerd (in een bestek).

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In het ontwerpproces zijn de ondernemers meerdere keren betrokken bij het ontwerpproces. De gemeente werkt in de revitalisering nauw samen met de Vereniging Bedrijvenpark Zuid-oost en de klankbordgroep die voor dit project is opgezet. Alle ondernemers in het plangebied Bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal worden per kwartaal via de nieuwsbrief Terreinwinst op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen. Ook worden de bedrijvenvereniging ZO en de Ondernemersklankbordgroep via regulier overleg over de voortgang van alle projecten in het plangebied op de hoogte gehouden. Onlangs zijn de direct betrokkenen nogmaals geïnformeerd omdat wij gronden van hun moesten aankopen.

Dit plan heeft niet ter inzage gelegen omdat dit wettelijk niet noodzakelijk is. Het masterplan van 2005 heeft wel ter inspraak voorgelegd en dit project is een uitwerking hiervan. Daarnaast zijn er twee bijeenkomsten georganiseerd om de plannen verder toe te lichten. Inmiddels heeft iedereen in het plangebied het laatste ontwerp ontvangen en de mogelijkheid gehad

hierop te reageren. Wij hebben geen reacties ontvangen en gaan er dan ook vanuit dat het plan wordt gedragen door de ondernemers.

Financiële consequenties

In de exploitatiebegroting "Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO" zijn de begrotingen van de volgende deelprojecten opgenomen:

1. Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal.
2. Fietspaden Bornholmstraat.
3. Bornholmstraat-noord.
4. Bornholmstraat-zuid, wegconstructie.
5. Gideon-zuid, herinrichting.
6. Havens, Zweedse en Finse Haven.
7. Bornholmstraat-zuid, herverkaveling.
8. Duinkerkenstraat e.o., herinrichting.
9. Duinkerkenstraat 2^e fase.

Door de bundeling van hoofdprojecten is de omvang van het project zodanig geworden dat het de status van sleutelproject heeft verworven.

Een exemplaar van de herziene exploitatiebegroting (vertrouwelijk) met toelichting ligt in de visietrommel ter inzage.

Subsidiëring.

De subsidiëring van het totale revitaliseringproject vindt plaats op basis van projecten die door de subsidieverleners zijn gedefinieerd. Deze subsidieprojecten betreffen combinaties van projecten waarvan per deelproject een grondexploitatiebegroting is opgesteld en een administratie wordt gevoerd.

Op de verschillende subsidies zijn voorwaarden van toepassing waaronder de projectperioden waarbinnen de subsidiabele werken moeten zijn gerealiseerd en afgerekend. De einddata van de projectperioden worden in de projectplanning als hard gegeven beschouwd anders krijgen we als gemeente geen subsidie.

Voor de Topper I subsidie is door het ministerie van EL&I 6 maanden uitstel verleend waardoor de kosten van afwerking van de Finse Haven betrokken konden worden in de eindafrekening. Voor zowel de Topper I als de Topper II subsidie is de eindafrekening opgesteld en in behandeling bij het ministerie van EL&I. Naar verwachting zullen de toegekende subsidiebedragen definitief worden verkregen.

Voor de EFRO-subsidie geldt een einddatum van 1 juli 2012. Uitstel is aangevraagd tot 31 december 2014. De Brede Doel Uitkering (BDU) heeft een einddatum van 31 december 2011.

De provinciale subsidie voor de revitalisering kent een einddatum van 1 juli 2012.

Ook voor de BDU als de provinciale subsidie hebben we uitstel aangevraagd bij de provincie Groningen.

Bij stopzetting kunnen bovenstaande subsidies als verloren beschouwd worden. Wij gaan hier later in de samenvatting op in wat dit voor resultaat oplevert.

Kosten en opbrengsten.

Kosten.

In de herziene begroting worden de totale kosten geraamd op € 31.165.000,--.

Per 1 juli 2012 bedragen de werkelijke uitgaven € 20,3 miljoen, de aangevane verplichtingen € 2,7 miljoen en de nog te maken kosten € 8,2 miljoen.

Opbrengsten.

De opbrengsten bestaan uit grondopbrengsten voor nieuw uitgeefbaar terrein. Het betreft de gekapitaliseerde grondopbrengsten uit verhuur van terreinen op Gideon-zuid en grondopbrengsten in de deelprojecten Duinkerkenstraat e.o., Duinkerkenstraat, fase 2 en Bornholmstraat-zuid, herinrichting. De totale grondopbrengsten worden geraamd op € 5.363.000,--. De in de begroting 2010 geraamde grondopbrengsten van € 3.479.000,-- zijn met € 1.884.000,-- toegenomen tot € 5.363.000,-- in deze herziene begroting. De toename is het gevolg van de verwerving van meer gronden binnen het hoofdproject Bornholmstraat-zuid herverkaveling, dan nodig voor de aan te leggen weg langs het Winschoterdiep. De verkoopmogelijkheden van de binnen het hoofdproject Bornholmstraat-zuid verworven percelen tegen de geraamde grondprijs, inclusief indexering, worden op grond van de huidige inzichten met betrekking tot belangstelling hiervoor vanuit de markt positief ingeschat. De te realiseren verkoopopbrengsten zijn geraamd in 2014 en 2015. De verkoop van de voormalige Frans Maaslocatie heeft begin 2012 plaatsgevonden middels een interne overdracht naar de grondexploitatie van het project Europapark.

Kosten en opbrengsten resulteren in een exploitatietekort van € 25.801.500,--.

Dekking.

Voor de dekking van het exploitatietekort zijn de volgende middelen gereserveerd en deels reeds beschikbaar gesteld:

Rijksbijdragen

- Min. van Econ. Zaken, Topper I	€	2.169.500
- Min. van Econ. Zaken, Topper II	€	2.500.000
- EFRO	€	4.500.000

Provinciale bijdragen

- GDU-middelen	€	511.500
- BDU-gelden	€	1.092.000
- Provincie Groningen	€	1.200.000

Bijdragen Waterschap

- bijdragen van Waterschap Hunze en Aa's	€	413.000
--	---	---------

Gemeentelijke bijdragen*Beleidsplanmiddelen:*

- nieuw beleid 2001, incidenteel	€	30.000
- nieuw beleid 2006, incidenteel	€	445.000
- nieuw beleid 2006, structureel	€	1.555.000
- nieuw beleid 2007, incidenteel	€	225.000
- nieuw beleid 2007, structureel	€	1.404.000
- nieuw beleid 2008, incidenteel, vitale bedrijfsterreinen (= Stadsmeierrechten)	€	2.500.000
- nieuw beleid 2008, structureel	€	969.000

Overige gemeentelijke bijdragen:

- Terreinwinst	€	473.000
- OZB fietsmiddelen	€	999.500
- Fietsnotamiddelen	€	688.000
- budget kleine verkeersmaatregelen 2010	€	52.000
- Revitalisering ISV I	€	400.000
- bijdrage uit ISV-Bodem	€	275.000
- bijdrage uit complex 2BB05 t.b.v. afronden wegaanleg Rouaanstraat	€	824.000
- bijdrage uit complex 2BN02: i.h.k.v. slotcalculatie Ikea i.v.m.		

aanleg ontsluitingsweg	€	259.000
- bijdrage uit complex 2BN07: Winschoterdriehoek i.v.m. infrastr. t.b.v. hondenclubs	€	546.000
- bijdrage Stadsbeheer uit het programmabudget onderhoud 2011-2012	€	440.000
- bijdrage uit verhuurde kavels, huuropbrengst mast Nozema	€	180.000
- bijdrage van OCSW	€	20.000
- bijdrage JZ m.b.t. herziening bestemmingsplan	€	26.000
- bijdrage uit bestemmingsreserve Grondzaken	€	430.000
<i>Bijdragen uit deelcomplexen revitalisering</i>		
- bijdragen deelcomplexen aan visieontwikkeling/masterplan	€	584.000
Bijdragen van derden:		
- bijdragen van derden	€	91.000
Totale bijdragen	€	<u>25.801.500</u>

Met deze dekking is de totale begroting sluitend.

Kredieten.

In totaal heeft u voor de vorengenoemde deelprojecten, alle onderdelen van de revitalisering zuidoost, € 25.353.500,-- krediet beschikbaar gesteld.

Voor de verdere planontwikkeling en uitvoering in 2012, 2013 en 2014 is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 5.811.500,--.

Na deze beschikbaarstelling bedraagt het totale krediet € 31.165.000,-- van de totale kosten van € 31.165.000,--.

Voor een overzicht van de verstrekte kredieten per deelcomplex wordt verwezen naar bijlage 10 in de toelichting bij de exploitatiebegroting.

Samenvatting.

Kosten.

De reeds gemaakte kosten van verwerving, planontwikkeling en van de eerste fase van wegaanleg bedragen – gemeentelijke kosten

€ 2.478.000

De nog te maken kosten van verwerving, aanleg beschoeiing en wegaanleg zijn geraamd op

€ 5.159.000

Totale kosten waarvoor uitvoeringskrediet benodigd is

€ 7.637.000

Dekking.

- Gemeentelijke middelen (keuzenota)

€ 2.860.000

- EFRO-subsidie

€ 2.500.000

- bijdrage van Waterschap Hunze en Aa's

€ 200.000

- overige revitaliseringsmiddelen

€ 191.000

- te realiseren grondopbrengsten

€ 1.886.000

Totale dekking

€ 7.637.000

Saldo van kosten en opbrengsten

€ 0

Bij stopzetten project:	
Gemaakte kosten	€ 2.478.000
Nog te maken kosten van voorzieningen i.v.m. afsluiten project	€ <u>32.000</u>
Totale kosten	€ 2.510.000
Dekking:	
- Gemeentelijke middelen (keuzenota)	€ <u>2.860.000</u>
Saldo	€ 350.000
Verlies van subsidie en bijdragen bij stopzetten project:	
- EFRO subsidie	€ 2.500.000
- bijdrage van Waterschap Hunze en Aa's	€ <u>200.000</u>
Verlies van dekkingsmiddelen	€ 2.700.000

De reeds gemaakte gemeentelijke kosten bedragen per 31-12-2011 € 2.478.000,--. Door eventueel te stoppen met het project worden de doelstellingen waarop de EFRO-subsidie is toegekend niet gehaald.

Met zekerheid kan worden gesteld dat de EFRO-subsidie zal worden ingetrokken. Dit betekent hoogst waarschijnlijk dat de reeds gemaakte kosten als niet-subsidiabel zullen worden aangemerkt en deze kosten volledig voor rekening van de gemeente komen. Van de toegekende gemeentelijke keuzenotamiddelen blijft dan ca. € 3,5 ton over. De "vrijval" van € 3,5 ton gaat samen met een verlies van € 2,5 miljoen EFRO-subsidie.

Stopzetten kent ook een aantal negatieve neveneffecten. Het niet realiseren van de herverkaveling zal zeker invloed hebben op de snelheid waarmee de door de gemeente in het plangebied verworven gronden verkocht kunnen worden en op de hoogte van de te realiseren grondopbrengsten. Het negatieve risico hiervan wordt geraamd op ca. € 1,75 miljoen. Vrijval en risico resulteren per saldo in een nadeel van € 1,4 miljoen.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep en Eemskanaal ZO

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2012-2014

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
02.1 Ruimte voor bedrijvigheid	5.812	5.812	0
			0
Totalen begrotingswijziging	5.812	5.812	0

Realisering en evaluatie

De start van de uitvoering van de werkzaamheden zal na besluitvorming door uw raad plaats gaan vinden. Voor de uitvoering denken wij een periode van 1 jaar nodig te hebben. De voortgang van de werkzaamheden is afhankelijk van de voorbereidingstijd en de weersomstandigheden. Daarnaast kunnen we het werk niet in 1 keer uitvoeren. Het gebied rondom Hanos verlangt meer tijd in verband met oplevering terrein van Nedcoat aan de gemeente Groningen en de eventuele herontwikkeling van deze locatie. De weg zal dan ook hier worden gestopt. Hetzelfde geldt voor de locatie naast de Gideonbrug. De huidige eigenaar wil de strook van 18 meter niet leveren aan de gemeente waardoor ook hier de weg ophoudt. Uit verdere gesprekken moet blijken hoe we uit deze impasse kunnen komen. Hieronder vindt u de fasering zoals we die nu voor ogen zien. We vragen echter al wel het totale uitvoeringsbudget aan uw raad zodat we op een flexibele manier en reagerend op marktinitiatieven de uitvoering kunnen plannen.

