

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1623306

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Eemspoort

Groningen,

Aan de raad,

Op 18 december 2002 heeft u de laatste herziening van de grondexploitatie Eemspoort vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden we u een actuele herziening aan van deze grondexploitatie. Met deze actualisering blijkt dat er voor € 60.000,-- minder aan kosten zullen worden gemaakt dan in 2002 werd gedacht. We stellen u dan ook voor het krediet met dit bedrag te verlagen tot een krediet van € 45.169.000,--.

Zoals we in de jaarlijkse Staat P hebben aangekondigd, zouden we u een herziene grondexploitatie presenteren als ook de laatste fase van Eemspoort (fase 2b) was aangekocht door de gemeente. Deze aankoop werd 1 februari 2008 voltooid, waarmee een herziening kon worden opgesteld.

De herziene grondexploitatie inclusief exploitatiekaart en een uitgebreide toelichting wordt vertrouwelijk ter visie gelegd. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we korthedshalve naar deze bijlage. Daarin wordt ook uitgebreid ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste door u vastgestelde exploitatiebegroting (18 december 2002). Voor uw inzicht lichten we in dit raadsvoorstel kort de verschillen toe ten opzichte van de bij de jaarrekening 2007 gevoegde Staat P 2007.

In dit raadsvoorstel schetsen we u om te beginnen in het kort de stand van zaken van de ontwikkeling van Eemspoort.

Ontwikkelingen Eemspoort.

Plangebied.

Het bedrijventerrein Eemspoort bestaat uit een aantal onderdelen: de uitgeefbare delen fase 1 (ten noorden van de Verlengde Bremenweg) en fases 2a en 2b (ten noorden respectievelijk ten zuiden van de Olgerweg). Daarnaast vormt de Hunzezone een onderdeel van de grondexploitatie Eemspoort. Het terrein ten zuiden van de Hooghoudtstraat is wel onderdeel van het stedenbouwkundig plan (en bestemmingsplan) Eemspoort maar wordt particulier uitgegeven. Vanuit de grondexploitatie Eemspoort wordt de aanleg van het openbaar gebied binnen dit

particuliere terrein aangestuurd. De openbare ruimte wordt na oplevering aan de gemeente overgedragen.

Uitgifte.

Fase 1 en 2a zijn (vrijwel) uitverkocht, fase 2b wordt vanaf 2009 uitgegeven. De uitgifte van Eemspoort als geheel is een succes. Op dit moment bestaat er een wachtlijst met gegadigden voor fase 2b.

Hunzezone.

Met het bestemmingsplan Eemspoort heeft uw raad ervoor gekozen de Hunzezone als ecologische zone in te richten, waarbij er vooral met het oog op een sociaal veilige route een aantal woon-werkkavels in deze zone konden worden ontwikkeld. Omdat het bestemmingsplan in de praktijk onvoldoende duidelijk aangeeft waar deze woon-werkkavels gesitueerd zijn, wordt een bestemmingsplanwijziging voor deze zone voorbereid. Op dit moment geldt het door u najaar 2007 genomen voorbereidingsbesluit om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Met Groninger Landschap is overeenstemming over de overdracht van de gemeentelijke Hunzezonegronden aan deze stichting. Deze overdracht zal binnenkort worden geëffectueerd.

Ontsluiting aan de zuidkant.

Ten zuiden van Eemspoort wordt momenteel verder onderzocht of en hoe hier een aansluiting op de huidige A7 kan worden aangelegd. Deze vraag zal worden meegenomen in een breder onderzoek naar de toekomstige inrichting van de Europaweg die na opening van het Euvelgunnertracé in gemeentehanden is.

Inrichting openbaar gebied binnen het plan.

Tot slot melden we twee ontwikkelingen bij het afronden van de aanleg van het openbaar gebied van de verkochte fasen.

Ten eerste blijkt het wenselijk het fietspad langs de Kielerbocht en Verlengde Bremenweg niet aan beide kanten van de weg aan te leggen, maar aan één kant, in twee richtingen bereden. Daarmee worden conflictsituaties met inritten voorkomen. Dit zal in de loop van 2008 worden uitgevoerd.

Ten tweede gaan we de komende maanden de groenstroken en trottoirs definitief aanleggen. Omdat een aantal ondernemers "ons" terrein al hebben ingericht, zullen we na overleg met deze ondernemers het terrein inrichten. Daarbij zullen we wel het gemeentelijk ontwerp uniform uitvoeren, niet alleen vanwege de gewenste eenduidige uitstraling maar ook om het terrein in de toekomst op een goede manier te kunnen beheren.

Verschillen met Staat P 2007.

Met deze herziening hebben we alle aspecten van de grondexploitatie nauwkeurig tegen het licht gehouden. Dit leidt tot een aantal verschillen ten opzichte van de Staat P 2007 ondanks het feit dat de Staat P een peildatum heeft van slechts 3 maanden eerder. Dit heeft vooral te maken met de aankoop van fase 2b. Een nadere analyse van de te maken kosten voor het bouwrijpmaken en de aanleg van het openbaar gebied leidt tot een sterke verhoging van de verwachte kosten ten opzichte van de Staat P 2007. Daarnaast is met de herziene grondexploitatie een nadere analyse gemaakt van de te

verwachte opbrengsten. Deze zijn op dit moment een stuk hoger ingeschat dan in de Staat P 2007 was aangegeven.

In de Staat P per 1 oktober 2007 bedroeg het verwachte resultaat € 1.667.000,--. Door bovengenoemde redenen bedraagt het resultaat met deze herziening (stand per 1 januari 2008) € 3.013.000,--. een (positief) verschil van ruim € 1,3 miljoen.

Begrotingswijziging en besluit.

U heeft op 18 december 2002 voor de laatste keer krediet verstrekt, te weten een aanvulling van € 4.662.000,-- waarmee het totaal op € 45.229.000,-- kwam. Zoals gezegd blijkt er op dit moment € 60.000,-- minder nodig te zijn, waarvoor we een kredietverlaging voorstellen. Dat leidt tot de volgende begrotingswijziging:

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)	RQ/EZ						
Naam voorstel	Herziening exploitatiebegroting Eemspoort						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	1998-2012						
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07	RQ/EZ: Bedrijventerreinen	60.000-	60.000-	-	-	-	-
	Totale begrotingswijziging	60.000-	60.000-	-	-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het complex Eemspoort vast te stellen;
- II. het uitvoeringskrediet te verlagen met € 60.000,--. Het totale krediet komt daarmee op € 45.169.000,--, met als dekking de in de herziene begroting genoemde middelen;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.