

Raadsvoorstel

Onderwerp **Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO**
Registratienr. 4927223 Steller/telnr. Martijn Doornbosch/ 3678317 Bijlagen 1

Classificatie Openbaar Geheim

Vertrouwelijk
Portefeuillehouder Joost van Keulen Raadscommissie

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het uitvoeringsplan revitalisering Bornholmstraat zuid vast te stellen;
- II. de herziene grondexploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuidoost 2015 vast te stellen;
- III. de totale exploitatiebegroting van het complex Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO te bepalen op € 31.344.000,- en deze kosten te dekken met € 25.950.000,- subsidies en bijdragen en € 5.394.000,- grondopbrengsten;
- IV. voor het project Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO een aanvullend plankosten- en uitvoeringskrediet van € 179.000,- beschikbaar te stellen voor de periode 2015-2018. Het totaal beschikbaar gestelde krediet komt daarmee uit op € 31.344.000,- van de totaal begrote kosten van € 31.344.000,-;
- V. de gemeentebegroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VI. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Samenvatting

Op 26 september 2012, rb. nr. 8b is de laatste herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost vastgesteld. Deze grondexploitatie was gebaseerd op de boekwaarde per 1 juli 2012. Wij vragen de raad de herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost, gebaseerd op de boekwaarde per 10-12-2014, vast te stellen, inclusief een kredietaanvraag voor € 179.000 uitvoeringsbudget voor de verlenging van de Uppsalaweg achter het groothandelscentrum. Voor dit aanvullend uitvoeringskrediet van 179.000 euro zijn geen extra gemeentelijke middelen noodzakelijk. Het krediet wordt gedekt uit de beschikbare middelen binnen deze geactualiseerde GREX. Een specificatie van de dekkingsbronnen is opgenomen in de toelichting bij de herziene exploitatiebegroting Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal zuidoost 2015 welke onder de geheimhoudingsplicht valt.



B&W-besluit d.d.: 21 april 2015

Aanleiding en doel

Met dit voorstel vragen wij de raad de herziene grondexploitatie Revitalisering Zuid-oost, gebaseerd op de boekwaarde per 10-12-2014, vast te stellen inclusief de aanvraag van een aanvullend uitvoeringskrediet van € 179.000,--.

Deze geactualiseerde GREX is niet meegenomen in de jaarlijkse actualisatieronde van de GREXEN omdat tijdens het besluitvormingstraject (vorig jaar) onduidelijk was of de aansluiting Uppsalaweg wel gerealiseerd kon worden. De voorwaarde voor realisatie van deze aansluiting is dat de eigenaar (BRIVEC) een financiële bijdrage doet in de realisatie hiervan (100.000 euro). Inmiddels is hier overeenstemming over en kan de GREX geactualiseerd worden.

In 2004 heeft de gemeente samen met de ondernemers een Masterplan opgesteld voor de revitalisering van het toenmalige verouderde bedrijventerreinen Zuidoost (ZO). Het bedrijventerreinen ZO voldeed niet meer aan de wensen van deze tijd, zowel vanuit de overheid gezien als vanuit het gezichtspunt van de ondernemers lieten de terreinen te wensen over: te weinig intensief bebouwd, slechte bereikbaarheid, veranderende bedrijfsfunctie: minder productie en meer diensten, wensen tot clustering, etc. In juli 2005 is het masterplan door uw raad vastgesteld en zijn wij druk aan de slag gegaan met verschillende (deel)projecten:

1. Revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal – afgerond
2. Fietspaden Bornholmstraat – afgerond
3. Bornholmstraat noord – afgerond
4. Bornholmstraat zuid, wegconstructie – afgerond
5. Gideon Zuid, herinrichting – afgerond
6. Duinkerkenstraat e.o., herinrichting – afgerond
7. Duinkerkenstraat 2e fase – afgerond
8. Havens, Zweedse en Finse Haven – afgerond
9. Bornholmstraat zuid, herverkaveling – in uitvoering (klaar 2015)

De meeste projecten zijn inmiddels afgerond of in uitvoering en de balans kan worden opgemaakt. In de bijlage (herziene exploitatiebegroting revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO) zijn per project het resultaat van de uitgevoerde en de nog uit te voeren werkzaamheden beschreven. Hieronder enkele fotos van de afgeronde projecten.

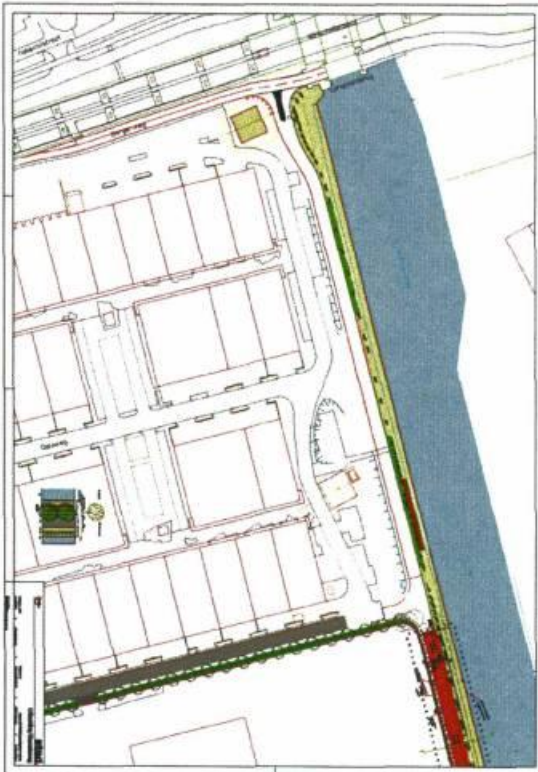




Naast de reeds uitgevoerde werkzaamheden zijn er ook nog enkele wensen en of verplichtingen die nog uitvoering wensen. Het gaat hier o.a. om realisatie aansluiting Uppsalaweg, de aanleg van een rotonde in de aansluiting Duinkerkenstraat / Antwerpenweg, ea.

Aansluiting Uppsalaweg

In het Masterplan, wordt, om tot een efficiënter ruimtegebruik te komen in het gebied Bornholmstraat Zuid, voorgesteld een nieuwe wegenstructuur te maken langs het Winschoterdiep en deze van twee kanten te ontsluiten op de Bornholmstraat – "de Uppsalaweg". De zuidelijke aansluiting is inmiddels gerealiseerd. Voor de noordelijke aansluiting was in het masterplan aansluiting gezocht op de wegenstructuur rond het Groothandelscentrum (GHC). Echter hecht de eigenaar van het GHC aan het private karakter van deze weg en wil deze dus niet openbaar stellen. Ook is uit onderzoek van de wegconstructie gebleken dat deze weg constructief gezien aan het einde van zijn levensduur is en van een volledig nieuwe funderings- en asfaltconstructie zou moeten worden voorzien. In de exploitatiebegroting is met deze kosten van vervanging van de wegconstructie, die het gevolg zouden zijn van verwerving van deze weg, geen rekening gehouden.



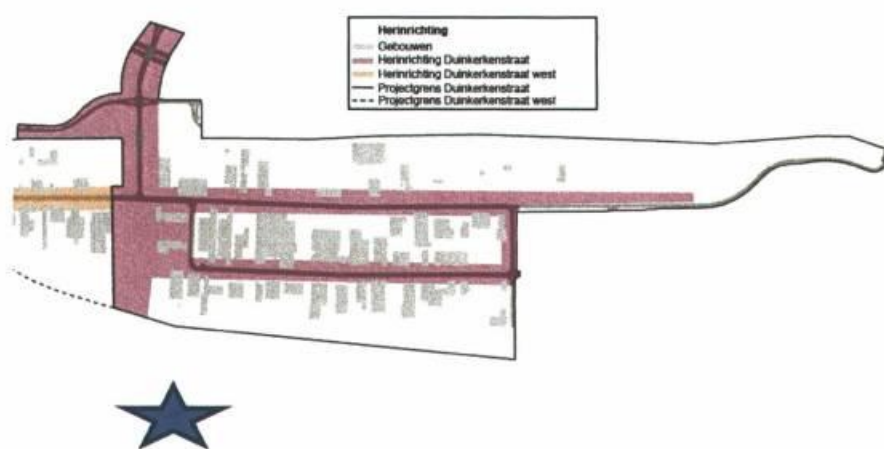
Door het niet kunnen verwerven van de weg aan de zuidzijde van het GHC ontstaat de ongewenste situatie dat de Uppsalaweg een doodlopende weg zal zijn. De eigenaar van het GHC, Brivec, is echter bereid, door beschikbaarstelling om niet van de hiervoor benodigde gronden, de gemeente de mogelijkheid te bieden de Uppsalaweg 300 meter door te trekken in noordelijke richting en aan te sluiten op de Bergenweg.

De beschikbaarstelling van een strook grond, breed 18 meter, betreft eveneens de overdracht van het eigendom van de oever langs het Winschoterdiep en de daarbij behorende onderhoudsverplichting. Voor de aanleg van de verlengde Uppsalaweg is het noodzakelijk dat de oever van een beschoeiing wordt voorzien van stalen damwanden met steenbestorting, overeenkomstig de aangebrachte constructie langs de in 2014 aangelegde weg.

Nog uit te voeren werken Duinkerkenstraat.

In de exploitatiebegroting van deelcomplex Duinkerkenstraat, fase 2 zijn nog kosten geraamd voor het omvormen van de T-aansluiting Antwerpenweg-Duinkerkenstraat tot een rotonde. Bij de uitvoering van de herinrichting is voor wat betreft de aanleg van fiets-/voetpaden en verlegging van kabels en leidingen al met deze reconstructie rekening gehouden. Voor de aanleg van de rotonde is de verwerving van een klein deel van een aanliggend bedrijvenperceel nodig.

Daarnaast zijn in de exploitatiebegroting van deelcomplex Duinkerkenstraat, fase 2 kosten geraamd voor de definitieve afwerking van de noordzijde van de Duinkerkenstraat langs het voormalig perceel van Frans Maas. Het betreft in hoofdzaak de aanleg van inritten die met een verzwaarde constructie het fiets- en voetpad zullen kruisen. In totaal is binnen de exploitatiebegroting van dit deelcomplex voor de nog uit te voeren werken € 478.000,- geraamd.



Overige werkzaamheden

De Gideonweg is eind 2008 gereed gekomen. In de loop van de jaren is dit gebied intensief gebruikt.

Wij zijn voornemens om nog even de punten op i te zetten zodat dit gebied er ook weer voor langere tijd tegenaan kan (vb plaatsen een buiswerk langs de weg om parkeren in groenstrook te voorkomen). Ook zal nog een poging worden gedaan of het mogelijk is om een verblijfsfunctie brug Antwerpenweg te realiseren. Tot op heden was er geen (horeca)ondernemer die hiervoor interesse had.

Kader

Masterplan revitalisering Winschoterdiep / Eemskanaal

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Maatschappelijke draagvlak en participatie is in het gehele proces een de rode draad geweest. We doen dit tenslotte vooral voor de bedrijven die zich hebben of gaan vestigen. Juist hun stem is belangrijk. Afgelopen november 2014 is er een afsluitend congres geweest met een zeer hoge opkomst. Door Beno Hofman is een film gemaakt waarin de ontwikkelingen worden geschetst van het gebied ZO.

Financiële consequenties

Het totale investeringsniveau komt uit op € 31.344.000 (was in 2012: € 31.165.000).

De dekking wordt gevormd door subsidies (EFRO, Topper 1 en 2, BDU en GDU), eigen bijdragen en grondopbrengsten en bedraagt in totaal € 31.344.000.

Kosten, bijdragen en grondopbrengsten resulteren in een budgettair neutraal resultaat.

Subsidie

De subsidiëring van het totale revitaliseringsproject vindt plaats op projectbasis. Binnen deze exploitatie zijn de volgende regelingen van kracht: EFRO (4,5 miljoen), Topper I (circa 2,1 miljoen), Topper II (2,5 miljoen), BDU 2010 (circa 1,1 miljoen) en GDU (1,7 miljoen). In totaal 11.972.500 euro aan subsidiemiddelen. De eindafrekening van de Topper I en Topper II subsidie heeft eind 2014 plaatsgevonden. De projectperiode voor de EFRO subsidie is verlengd tot 31 december 2014. In 2015 wordt voor de resterende regelingen de eindafrekening opgesteld.

Naar verwachting zijn de gedane investeringen voldoende voor een definitieve vaststelling van de toegekende subsidiebijdrage. Een korting op de toegekende subsidie lijkt vooralsnog niet aan de orde.

Kosten en dekking

In de laatst vastgestelde exploitatiebegroting van de revitalisering 2012 naar de stand per 1 juli 2012 is met de kosten van uitbreiding van de wegeninfrastructuur en het aanbrengen van een oeverconstructie achter het GHC geen rekening gehouden. De totale kosten, inclusief de kosten van planontwikkeling, voorbereiding, toezicht en rente worden geraamd op € 2,75 miljoen.

Risico's

De eindafrekening van de EFRO subsidie vindt plaats in 2015. Naar verwachting zijn de gedane investeringen voldoende voor een definitieve vaststelling van de toegekende subsidiebijdrage. Een korting op de toegekende subsidie lijkt vooralsnog niet aan de orde maar is nog wel als risico aan te merken

Begrotingswijziging voor investeringskrediet

Herziene grondexploitatie revitalisering bedrijventerreinen ZO

Betrokken directie	RO
Soort wijziging	uittrekken investeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2015-2018

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overige Economie & Werkgelegenheid	179	179	0
Totale begrotingswijziging	179	179	0

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink