

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Kredietaanvraag Peizerhoven

Aan de raad,

Langs de Peizerweg, aan de noordzijde van de wijk Buitenhof/Kranenburg is een initiatief voor woningbouw, in de planvorming heeft dit initiatief de naam Peizerhoven 1 gekregen. In het bestemmingsplan Kranenburg I (1997) heeft de strook grond, waarop de Peizerhoven wordt gerealiseerd, de bestemming 'Bijzondere Bebouwing'. Daarbinnen is o.a. de functie wonen toegestaan. Het is een bijzondere plek en het bebouwingspercentage voor het gebied is slechts 20%. Het college van B. en W. kan (o.g.v. art. 8.3, onder 1, sub a) vrijstelling verlenen voor een overschrijding van het maximum-bebouwingspercentage met niet meer dan het getal 10.

Ongeveer 50% van de te bebouwen grond is eigendom van ontwikkelaar Strukton, het overige deel is eigendom van de gemeente Groningen. De ontwikkelaar heeft ons verzocht medewerking te verlenen om ter plaatse een passend woningbouwproject te ontwikkelen. De gemeentelijke gronden willen zij graag overnemen. De onderhandelingen hierover zijn positief verlopen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om een goed uitgewerkt plan te krijgen is met de ontwikkelaars afgesproken dat zij een stedenbouwkundige visie laten opstellen. Zij hebben Els Bet, stedenbouwkundige, hiertoe opdracht gegeven. De door haar opgestelde visie is positief ontvangen en door alle partijen, gemeente en ontwikkelaar, als uitgangspunt aangenomen. In juni 2004 is hierover overleg gevoerd met de Buitenhofbewonerscommissie.

De stedenbouwkundige visie van Els Bet is ter informatie toegevoegd. De ingediende plannen worden getoetst aan het bestemmingsplan Kranenburg I en de visie van Els Bet.

Architectonische uitwerking

Na de overeenstemming over de wijze van ontwikkelen is architectenbureau Martini aangezocht als architect. De plannen zijn nu, na een herontwikkeling, passend voor de locatie. Daarnaast is bij de herontwikkeling een studie naar de landschappelijke inpassing gedaan door LVM landschapsatelier.

planinhoud

Het plan is opgedeeld in vier op te hogen bouwkavels, deze verkaveling laat de kavelsloten intact. Het gebied tussen de sloten wordt alleen daar opgehoogd waar gebouwd gaat worden. De tussengebieden blijven laag en worden voorzien van een beplanting die de aanwezige flora en fauna ondersteunt. Alle woningen krijgen een vlonderterras aan deze natuurzone. De woningen worden redelijk dicht op de tussenstraatjes gebouwd zodat een maximaal verschil ontstaat tussen de voor- en achterkant van de woning. De natuurzone komt in beheer van de Vereniging van Eigenaren die het onderhoud gaat coördineren en laten uitvoeren

door een ter zake deskundig bureau. Zowel de organisatiewijze als de wijze van beheren wordt juridisch vastgelegd. Op deze wijze is de structuur van het plan gewaarborgd.

De woningen zijn zo smal mogelijk gesitueerd op de verhoogde kavel, de lager gelegen delen worden gevormd door de bestaande kavelsloot met een aan te planten bomenrij aan één zijde. Hierdoor wordt privacy gegeven tussen de achtertuinen. Tussen de privétuinen wordt door de ontwikkelaar een groene afscheiding van haagbeuken aangebracht. Smalle bruggetjes maken het mogelijk om van de ene cluster naar de andere te lopen, de laatste cluster wordt via de een na laatste ontsloten middels een wat grotere brug.

Aan de Peizerwegzijde en langs de Hunsingolaan wordt, door middel van groen, privacy geboden. De hoogte van deze afscheiding wordt zo gekozen dat vanuit de woning zicht is op de omgeving, maar vanuit de omgeving geen inkijk in de tuin.

Gedetailleerde uitwerking van het landschapplan wordt door de ontwikkelaar in samenspraak met toekomstige bewoners gedaan. Langs de ontsluiting aan de zuidzijde zijn buiten de clusters op de kop van de straatjes een aantal parkeerplaatsen gesitueerd, waarbij de auto's door middel van groen aan het zicht onttrokken worden.

Om het geheel als eenheid te kunnen zien is besloten aan de noord-oostkant van het plan één woning te oriënteren op de Peizerweg. De woning hoort noch qua bouwstijl noch qua ontsluiting bij het plan Peizerhoven.

Het plan zoals het er nu uitziet past in het bestemmingsplan en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Tussen de nieuwe woningontwikkeling en de al gebouwde woningen in Kranenburg blijft een groenstrook liggen. Zowel vanuit het projecten Kranenburg als vanuit de wijkvernieuwing de Kring moet extra waterberging in het gebied worden gerealiseerd. Het project Peizerhoven 1 heeft de verplichting op zich genomen de waterbergingen te realiseren en tegelijk een goede inrichting in het tussenliggend groengebied te realiseren. De kosten hiervoor worden uit de twee genoemde projecten (Kranenburg 1 en de Kring) betaald. De totale inrichting wordt in nauwe samenwerking met een groep bewoners uit Kranenburg opgesteld. Uitgangspunt is dat het een ecologisch hoogwaardige strook wordt die op ecologische wijze wordt beheerd. Op deze wijze is het mogelijk aan de waterschapseisen te voldoen en tegelijkertijd de wenselijke ecologische ontwikkeling in het tussenliggende groengebied te realiseren. Ook de afscherming van auto's aan de ontsluitingsroute wordt hierin meegenomen.

Een deel van het gebied, waarop ongeveer 16 woningen zijn gedacht, valt onder de zgn. IMR-zone. Ondanks uitgebreid overleg willen de suikerfabrieken niet instemmen met een beperkte inperking van de zone. Onduidelijk is op welke termijn alle woningen kunnen worden gebouwd.

Financiële stand van zaken

Deze financiële stand van zaken vormt de onderbouwing voor de kredietaanvraag benodigd voor de uitvoering van het plan.

De gemeente Groningen voert in deze geen traditionele grondexploitatie. De gemeentelijke rol beperkt zich tot het leveren van gronden, bodemonderzoek en sanering op eigen grond, planontwikkeling en monitoring van de uitvoering. De ontwikkelaar maakt bouw- en woonrijp en levert de openbare ruimte terug aan de gemeente.

Naast deze kosten ontvangt de gemeente Groningen van de ontwikkelaar een grondprijs en een vergoeding voor de plankosten. Het positieve saldo van de kosten en opbrengsten bedraagt op eindwaarde d.d. 31-12-2006 € 42.385,-.

In onderstaande tekst wordt kort ingegaan op de aannames en wordt dit kort toegelicht.

Parameters

De looptijd is 1 jaar, gehanteerde rente 4,35%, kostenstijging 2,5% en opbrengstenstijging 2%. De gehanteerde parameters binnen de exploitatie hebben echter geringe invloed gezien de korte doorlooptijd.

Kosten

Kosten bestaan uit de boekwaarde van de te leveren gronden, saneringskosten, geraamde planontwikkelingskosten, Voorbereiding en Toezicht (V&T) en rente. In tabel 1 zijn deze bedragen weergegeven.

- Boekwaarde grond.

De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar grond om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze vertegenwoordigt een waarde in de boeken. De overige grond heeft de ontwikkelaar al in eigendom.

- Bodemonderzoek en sanering

De gronden zijn voor ongeveer 50% in eigendom van de gemeente en voor 50% in eigendom van de ontwikkelaar. In de onderhandelingen is afgesproken dat milieuonderzoek gedeeld zou worden door partijen in de zelfde verhouding. De gemeente betaalt daardoor 50% van de kosten. Daarnaast saneert de gemeente de door haar aan de ontwikkelaar te leveren grond. De grond in eigendom van andere partijen worden niet door de gemeente gesaneerd. Ook zijn enkele historische saneringskosten meegenomen.

- Bouw- en woonrijp maken, groenaanleg

Alle kosten en werken die betrekking hebben hierop worden door de ontwikkelaar gedragen en uitgevoerd.

- Planontwikkeling en V&T

De planontwikkelingskosten die gemaakt worden bestaan uit planbegeleiding en het opstellen van de realiseringsovereenkomst. V&T kosten bestaan uit het opstellen van de Civiel Technische randvoorwaarden en toetsing.

- Rente

Door de boekwaarden van verschillende kostenposten is er een rentekostenpost. De kostenstijging is minimaal.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de vergoeding van de ontwikkelaar die contractueel is vastgelegd middels de "realiseringsovereenkomst Peizerweg d.d. 19 april 2006". In tabel 1 staan deze weergegeven.

Saldo

Het resultaat van deze ontwikkeling bedraagt circa € 42.000,= positief op eindwaarde per 31-12-2006.

Tabel 1: resultaten

Omschrijving	Bedrag
Kosten	
- sanering	€ 52.751,=
- inbrengwaarde grond	€ 101.768,=
- planontwikkelingskosten	€ 100.576,=
- voorbereiding en toezicht	€ 26.020,=
- rente	€ 5.000,=
Totale kosten op e.w. 31-12-2006	€ 286.114,=
Opbrengsten	
- bijdrage boekwaarde grond	€ 101.000,=
- bijdrage planontwikkeling/v&t	€ 85.000,=
- bijdrage resultaat	€ 142.500,=
Totale opbrengsten op e.e. 31-12-2006	€ 328.500,=
Saldo per 31-12-2006	€ 42.385,=

Excl. BTW, per 31-12-2006

De raad besluit:

- I. De tentatieve exploitatiebegroting Peizerhoven 1 vast te stellen;
- II. Voor de uitvoering van het plan een krediet beschikbaar te stellen van € 286.114,- (exclusief BTW).

- III. De gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.
- IV. In te stemmen met de voorgenomen grondverkoop aan Strukton