

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1648718

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Plankostenkrediet De Held III

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In de structuurschets "Buiten in de Stad" uit 1996 is de ontwikkeling van het noordwestelijk deel van de stad uitgewerkt. Hierin zijn o.a. de uitgangspunten voor woningbouw in het gebied uitgewerkt. De Held I en Gravenburg zijn inmiddels afgerond, fase I/II/haven van Reitdiep zijn in uitvoering en het bestemmingsplan voor De Held III is in procedure.

Met de voorbereidingen voor Reitdiep III/IV is een begin gemaakt.

Voor De Held III is het bestemmingsplan in procedure gebracht.

De planontwikkeling van De Held III vergt gemeentelijke inzet. Wij stellen u voor om hiervoor een planontwikkelingskostenkrediet te verstrekken.

Het plan.

Het plangebied wordt begrensd door De Held I, de Friesestraatweg, Gravenburg en het Kliefdiep en is bestemd voor woningbouw. Het betreft een bijzonder project: de ontwikkeling wordt geheel getrokken door een viertal marktpartijen uit Twente. Met deze partijen is een intentieovereenkomst gesloten waarin de ruiling van gronden in Reitdiep III/IV, Piccardthof en De Held III tussen de Twentse partijen en de gemeente Groningen is geregeld. De intentieovereenkomst heeft een vervolg gekregen in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst, waarin meer specifiek over de realisering van De Held III allerlei zaken zijn geregeld inclusief de financiële consequenties. Hierover is uw raad uitgebreid (vertrouwelijk) geïnformeerd. De voortgang, de financiën en de inhoud van de planvorming is enkele malen aan de raadscommissie gepresenteerd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een bestemmingsplan dat nu in procedure is. Wij verwachten dat in 2009 in het gebied de eerste werkzaamheden te zien zullen zijn.

Plankosten.

Ondanks dat de Twentse marktpartijen verantwoordelijk zijn voor ontwerp en aanleg van alle infrastructuur, zal een behoorlijke gemeentelijke inzet nodig zijn om de verschillende deeltwerkingen van het bestemmingsplan te begeleiden en er goed op toe te zien dat de infrastructuur voldoet aan de vereiste kwaliteit, zodat het

toekomstig beheer is gewaarborgd. In de samenwerkingsovereenkomst is de relatie tussen partijen over deze zaken vastgelegd.

In de gemeentelijke exploitatiebegroting bij de samenwerkingsovereenkomst is voor de kosten van gemeentelijke planbegeleiding € 1,6 miljoen geraamd.

De reeds gemaakte plankosten per 1 april 2008 bedragen € 909.000,--. Ten opzichte van de raming is er nog een resterend bedrag voor plankosten van € 691.000,--. In de rapportages Grondbedrijf (staat P) van de afgelopen jaren hebben wij u hierover geïnformeerd. Het resterende bedrag voor planontwikkelingskosten zal niet voldoende zijn om het planproces op een adequate wijze te begeleiden.

De kosten die gemaakt worden hangen vooral samen met onze publiekrechtelijke taken zoals het begeleiden van de verschillende deuluitwerkingen van het bestemmingsplan, het overleg met de wijkorganisaties, de begeleiding van het ontwerpproces m.b.t. de inrichting van het toekomstig openbaar gebied en de aansluitingen op de bestaande woonwijken en infrastructuur. Dit is een intensiever proces dan enkele jaren geleden was voorzien. Oorzaken zijn o.a. nieuwe wet- en regelgeving op diverse beleidsterreinen die invloed hebben op de voortgang en de wijze waarop bouwprocessen georganiseerd worden en intensivering van het overleg met buurt- en wijkorganisaties.

Wanneer wij begin 2009 de definitieve planbegroting aan u voorleggen dan kunnen wij meer inzicht bieden in de totale plankosten.

In januari 2008 is op grond van een overeenkomst in 2003, een bijdrage gedaan in de kosten van wijziging van het bouwplan van Vensterschool Gravenburg van € 400.000,--. De noodzakelijke wijziging van het bouwplan was het gevolg van aanpassingen in het stedenbouwkundig plan van De Held III.

Wanneer de gemeentelijke planontwikkelingskosten vergeleken worden met de situatie zoals die geldt bij een gemeentelijke grondexploitatie, dan is er sprake van een relatief laag bedrag, omdat veel werkzaamheden voor rekening van de Twentse partijen komen.

Kosten.

In de gemeentelijke exploitatiebegroting bij de samenwerkingsovereenkomst worden de gemeentelijke kosten geraamd op € 8.050.000,--. Daarbij zijn niet de buitenplanse kosten betrokken, zoals de ontsluiting van het plangebied op de rotonde in de Friesestraatweg. Deze kosten worden geraamd op € 944.000,--. De totale gemeentelijke kosten voor de realisatie van De Held III worden geraamd op € 8.994.000,--.

Krediet.

Ter afdekking van de reeds gemaakte en voor de nog te maken plankosten overeenkomstig de raming bij de realiseringsovereenkomst, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een plankostenkrediet van € 1,6 miljoen. Daarnaast is het nu gewenst de beschikking te hebben over een krediet van € 400.000,-- voor de verleende bijdrage in de bouwkosten van Vensterschool Gravenburg. Het totaal gewenste krediet bedraagt derhalve € 2 miljoen.

Dekking.

De totale gemeentelijke kosten van € 8.994.000,-- worden gedekt uit BLS-gelden, vrijval nieuwe beleidsmiddelen 2007 en een bijdrage van de Twentse marktpartijen. In de meerjarenbegroting van het concern is € 3,7 miljoen BLS-gelden gereserveerd. In 2007 is, ter dekking van de buitenplanse ontsluiting op de rotonde Friesestraatweg, een bijdrage van € 944.000,-- uit vrijval nieuwe beleidsmiddelen in het complex geboekt.

Verder ontvangt de gemeente op grond van de overeenkomst met de Twentse marktpartijen, nadat het bestemmingsplan voor De Held III onherroepelijk is geworden een bijdrage van € 4.350.000,--. Wij stellen voor om het gewenste krediet te dekken uit de toekomstige bijdrage van de Twentse marktpartijen.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken diensten)		RO/EZ					
Naam voorstel		Aanvraag plankostenkrediet De Held III					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Investing					
Tijdsplanning krediet		2008-2012					
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	2.000.000	2.000.000	-			-
	Totale begrotingswijziging	2.000.000	2.000.000	-	-	-	-

Dekking.

Bijdrage Twentse marktpartijen

€ 2.000.000,--.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. voor de gemeentelijke begeleiding van de planontwikkeling van De Held III en voor de kosten van een bijdrage in de bouwkosten van Vensterschool Gravenburg een krediet beschikbaar te stellen van € 2.000.000,-- (waarvan € 1,6 miljoen voor plankosten en € 0,4 miljoen als bijdrage voor de bouw van de school), te dekken uit de toekomstige bijdrage van de Twentse marktpartijen en BLS;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.