

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1574228

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

Groningen,

Aan de raad,

Met dit voorstel vragen we u een aanvullend plankostenkrediet van € 300.000,-- te verstrekken voor de planontwikkeling van de zone tussen de Westelijke Ringweg en het Reitdiep.

Deze zone is een paar keer in uw raad aan de orde gekomen. Vanuit het structuurplankader is de basis voor herontwikkeling van deze zone gelegd in een door uw raad vastgesteld onderzoek naar de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. In 2002 heeft u in dat kader uitgesproken dat deze zone zich leent voor transformatie, van industrie naar wonen of naar wonen/werken.

Stand van zaken.

Inmiddels is de partiële bestemmingsplanherziening om de zone in beginsel geschikt te maken voor woningbouw in procedure. Deze wijziging betreft het laten vervallen van de geluidzone om het gebied. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing van één woningbouwplan door uw raad vastgesteld. Het betreft de locatie Dok 8 (voorheen Brivec-locatie) tussen de Pleiadenlaan en De Ommelandenfabriek. Deze vaststelling vond plaats in oktober 2007. Op dit moment is de ontwikkelaar bezig met de uitwerking van de plannen, waarbij die ook de door uw raad aangenomen motie over fietsveiligheid integreert. Er is nog geen datum voor start bouw bekend.

Een maand eerder, september 2007, heeft u het aanlegbesluit genomen voor de fietsbrug ACM, ter hoogte van de spoorbrug. Deze is op dit moment in uitvoering; we verwachten hem voor de bouwvak 2008 in gebruik te kunnen nemen.

Binnen deze zone wordt gewerkt aan de begeleiding van diverse andere herontwikkelingsinitiatieven. In ons raadsvoorstel over Brivec hebben we de ACM-locatie genoemd, alsmede de voormalige Intense Stadlocatie Reitdiepsplein, met daarin o.a. de Ovinglocatie en de locatie van de huidige Alfa- en Citroengarages. Ook op andere locaties kunnen de komende tijd initiatieven worden verwacht, bijvoorbeeld de Karweilocatie naast de Ommelanden en de Gembetonlocatie.

We hebben een kaart bijgevoegd met een overzicht van de deelplannen.

Kostenverhaling.

Met dit raadsvoorstel willen we u tevens nader informeren over de werkwijze waarop we de kosten "verhalen" op de diverse ontwikkelingen. Zoals o.a. in het raadsvoorstel over de Briveclocatie is aangegeven, vragen we van de ontwikkelende partijen een bijdrage per woning voor bovenwijkse voorzieningen alsmede in beginsel voor de aanleg van de openbare ruimte binnen het deelplangebied (inclusief planontwikkelingskosten). Voor de Briveclocatie werd een bijdrage van € 4.600,-- exclusief BTW per woning afgesproken. Dit komt neer op een verwachte bijdrage van de ontwikkelaar van ruim € 1 mln. De begrote kosten voor de gemeente binnen het plangebied bedragen € 600.000,--. Daarmee komt er dus € 400.000,-- beschikbaar voor bovenwijkse voorzieningen.

Voor de ACM-ontwikkeling is de overeengekomen bijdrage € 500.000,-- exclusief BTW, onafhankelijk van het aantal woningen, waarbij de gemeente het fietspad aanlegt en de ontwikkelaar zijn hele gebied verder inricht (inclusief eventuele openbare ruimte). Deze bijdrage wordt vooralsnog volledig gebruikt ter dekking van de kosten voor de fietsbrug.

Ook voor andere deelplannen denken we aan een bijdrage van zo'n € 5.000,-- per woning, waarbij aangetekend moet worden dat voor een kleinere (studenten)woning de gevraagde bijdrage lager zal uitvallen. Hoewel dit per plan moet worden bekeken, is het uitgangspunt dat er voldoende middelen overblijven om te investeren in noodzakelijke bovenwijkse voorzieningen.

Ook de gemaakte plankosten zullen voor een deel moeten worden afgedekt door de ontwikkeling. Analoog aan de afspraken met de woningbouwcorporaties boeken we met de vaststelling van een plan door uw raad een gedeelte van gemaakte plankosten binnen de gehele zone over naar dat deelproject. Daarbij gaan we in beginsel uit van een overboeking van € 80.000,-- per project.

Het algemene project Westelijke Ringwegzone is daarmee een administratief complex van waaruit te zijner tijd kosten worden geboekt. Met het vastlopen van het eerdere Intense Stadproject Reitdiepsplein is in 2005 al een bedrag van € 220.000,-- afgedekt uit de post ISV-bouwlocaties. Deze posten konden niet verhaald worden op ontwikkelingen.

Kredieten.

Voor het administratieve complex Westelijke Ringwegzone bedraagt het afgegeven krediet € 220.000,--, gedekt uit ISV. Tot en met 2010 is een aanvullend krediet benodigd van € 300.000,--; de begroting is in de bijlage opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met een doorbelasting van € 160.000,-- naar de projecten Dok 8 (€ 80.000,-), respectievelijk Fietsbrug ACM (€ 80.000,--). In de raadscommissie Ruimte & Wonen bent u hierover reeds mondeling geïnformeerd.

Als dekking voor deze € 300.000,-- stellen we enerzijds voor de te verwachten bijdragen vanuit de deelontwikkelingen te blijven gebruiken. Daarnaast stellen we voor € 100.000,-- in te zetten vanuit het BLS om uiteindelijk niet gedekte plankosten af te dekken. Deze spelen onder andere bij de ontwikkeling ACM, waarbij de bijdrage van de ontwikkelaar volledig wordt gebruikt ter dekking van het naastgelegen fietspad en niet voor de planontwikkeling zelf.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Planontwikkeling Westelijke Ringweg en Reitdiep						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investing						
Tijdsplanning krediet	2008-2010						
Pr. gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	300.000	300.000	-	-	-	-
	Totaal begrotingswijziging	300.000	300.000	-	-	-	-

Besluit.

We stellen u voor als volgt te besluiten:

- I. een aanvullend plankostenkrediet van € 300.000,-- beschikbaar te stellen, waarvan € 100.000,-- te dekken uit BLS-gelden en het resterende gedeelte ad € 200.000,-- te dekken uit de nog te verwachten bijdragen vanuit deelontwikkelingen;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.