

RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2236503

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststellen exploitatiebegroting en aanvullend uitvoeringskrediet project Zilverlaan

Groningen, 22 APR 2010

Aan de raad,

Inleiding.

Aan het einde van de Zilverlaan, aan de oostkant van de Diamantlaan, ligt al enkele jaren een strook grond braak. In het bestemmingsplan Vinkhuizen 2007 is de mogelijkheid opgenomen om op deze ruimte woningen te bouwen. De strook grond is vrijgekomen doordat het nieuwe gebouw van de Léon van Gelderschool minder ruimte nodig had dan het voormalige pand.

Vertraging door IMR.

Het project is geruime tijd stilgelegd vanwege onzekerheden in verband met IMR-afspraken tussen suikerfabrieken, gemeente en provincie. Tot het eindoverleg is het onduidelijk geweest of het gebiedje aan de Zilverlaan met woningen bebouwd zou kunnen worden.

Inmiddels is de "IMR 2008" vastgesteld en is de CSM door de Suikerunie overgenomen. De productie wordt voortgezet in het oude CSM-pand in Hoogkerk. De voormalige fabriek van de Suikerunie is inmiddels ontmanteld. De Suikerunie heeft aangegeven geen bezwaar te maken tegen de kleinere woningbouwprojecten in de omgeving van de oude Suikeruniefabriek, waaronder het bouwproject Zilverlaan. Hierdoor is het mogelijk geworden de strook grond aan de Zilverlaan te gaan bebouwen.

Onderhandelingen met ontwikkelaars.

Ten tijde van het tot stand komen van het bestemmingsplan Vinkhuizen waren er afspraken dat een woningbouwcorporatie de ontwikkeling van de woningen ter hand zou nemen. In overleg met de corporatie is aansluitend gekozen na te gaan of het mogelijk was de kavel via particulier opdrachtgeverschap te ontwikkelen. Hiertoe bleken geen mogelijkheden.

Inmiddels zijn afspraken met een private ontwikkelaar gemaakt om ter plaatse ongeveer 18 woningen te bouwen. Het worden eengezinswoningen in twee tot drie lagen. Het precieze aantal woningen en de exacte indeling van de bouwkavel wordt nog geconcretiseerd. De ontwikkelaar komt op korte termijn met een stedenbouwkundige uitwerking en architectonisch beeld.

Participatie.

Het bestemmingsplan Vinkhuizen 2007 geeft direct bouwrecht binnen de in het bestemmingsplan omschreven bebouwingmogelijkheden. Hiertegen zijn destijds ook geen bezwaren of zienswijzen geweest.

Door inspraakreacties op het concept-bestemmingsplan is destijds wel het doortrekken van de Zilverlaan voor autoverkeer uit het bestemmingsplan gehaald. Momenteel kan alleen een fiets- en voetgangersverbinding worden aangelegd. In de huidige situatie is alleen een voetpad in het gebied.

Met de bewonersvereniging Vinkhuizen is overlegd en de omwonenden zijn geïnformeerd. Zodra meer duidelijk is van de stedenbouwkundige uitwerking wordt een informatiebijeenkomst met de bewoners gehouden.

Financieel deel.

In het raadsbesluit van 20 februari 2008, nummer 6i, is voor het project Zilverlaan een plankosten- en verwervingskrediet ter beschikking gesteld van € 410.000,--.

Ter aanvulling op dit krediet wordt nu het resterende benodigde uitvoeringskrediet aangevraagd ter hoogte van € 265.000,--, dit is inclusief de kostenstijging en rentelasten. Het totale krediet komt daarmee uit op € 675.000,--.

De hier aangeboden grondexploitatie - inclusief toelichting - is een vertrouwelijk stuk dat ter inzage ligt in de visietrommel. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage.

Het grootste deel van de opbrengsten komt uit de verwachte grondverkoop van de betreffende locatie. Deze verwachte grondopbrengsten zijn het onderhandelingsresultaat tussen de gemeente Groningen en de beoogde ontwikkelaar.

Verder is vanuit BLS-middelen (= Besluit locatiegebonden subsidie) een eenmalige bijdrage binnen het project opgeboekt, conform het raadsbesluit van 20 februari 2008. De totale verwachte opbrengsten komen daarmee uit op € 675.000,--.

Het grootste deel van de kosten is al in 2008 gemaakt: de interne verwerving van de gronden van de dienst OCSW naar de dienst RO/EZ tegen € 360.000,--, conform het raadsbesluit van 20 februari 2008. Daarnaast is tot en met 2009 voor € 77.000,-- aan plankosten en rente binnen het project geboekt.

Rest nog een verwachte totaalinvestering van € 238.000,-- voor het laten bouw- en woonrijp maken door de beoogde ontwikkelaar, het aanleggen van een nieuw voetpad tussen de nieuw te ontwikkelen woningbouwlocatie en de Léon van Gelderschool, de nog te maken planontwikkelingskosten en voorbereidings- en toezichtskosten, etc. Na projectrealisatie krijgt de gemeente Groningen het openbare gebied woonrijp teruggeleverd.

De totale verwachte investeringen komen uit op € 675.000,--.

Conclusie.

De gemaakte en nog te verwachten investeringen kunnen worden gefinancierd vanuit de gerealiseerde en nog te verwachten opbrengsten.

Onderstaand de begrotingsformat 2010 behorend bij het voorstel.

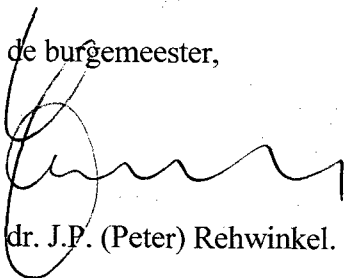
Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend uitvoeringskrediet Zilverlaan					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Tijdsplanning krediet	2010-2011					
Financiële begrotingswijziging						
	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	265.000	265.000	-			-
Totale begrotingswijziging	265.000	265.000	-			-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de exploitatiebegroting behorende bij het project 2BN45 Vinkhuizen Zilverlaan vast te stellen;
- II. een taakstellend aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 265.000,- met als dekking de grondopbrengsten;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

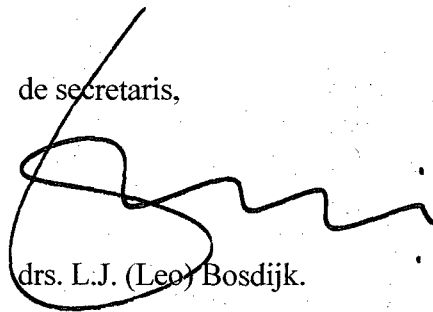
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.