

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1549514

Registratienummer : GR 08.1555390

Ingekomen op : 24 januari 2008

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort"

Groningen, 24 januari 2008

Aan de raad,

1. Inleiding.

Met dit raadsvoorstel bieden wij u het (herziene) bestemmingsplan Westpoort en het bijbehorende Beeldkwaliteitskader ter vaststelling aan.

Op 19 oktober 2005 heeft uw raad de eerdere versie van het bestemmingsplan vastgesteld. Hieraan is op 11 mei 2006 door het college van Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden wegens "strijd met het recht". Dit was omdat op grond van artikel 41 van de Wet geluidhinder de geluidcontour vanwege dit nieuwe bedrijfs-terrein ook in de omliggende gemeenten Noordenveld, Zuidhorn en Leek moest worden vastgelegd. Dit was niet gebeurd. Inmiddels is deze procedure in deze gemeenten afgerond en hebben de raden het ten behoeve van deze geluidszone opgestelde partiële bestemmingsplan vastgesteld, zodat het bestemmingsplan Westpoort opnieuw ter vaststelling aan uw raad kan worden aangeboden.

2. Beroep Raad van State.

Op 11 mei 2006 hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. In hun besluit hebben zij tevens de tegen het bestemmingsplan ingebrachte bedenkingen voor het merendeel ongegrond verklaard.

De heer P.I. Wijma en mevrouw C.M. van der Valk van reparatiewerf "De Poffert", Hoendiep 339, waren het niet eens met de hieraan ten grondslag gelegde motivering en hebben tegen het besluit beroep ingesteld bij de Raad van State. De zitting diende op 26 juli 2007. Hierover hebben wij u bij brief van 3 oktober 2007 betreffende de terinzagelegging van het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan geïnformeerd. Inmiddels is in deze zaak uitspraak gedaan op 14 november 2007. Uit deze uitspraak blijkt dat appellanten op een aantal punten niet en op een aantal punten wel in het gelijk zijn gesteld.

Op de onderdelen luchtkwaliteit, waterhuishouding, financiële uitvoerbaarheid en het verkrijgen van een verblijfsrecreatieve functie zijn de heer Wijma en mevrouw Van der Valk niet in het gelijk gesteld.

Appellanten zijn wel in gelijk gesteld ten aanzien van de bestemming van 2 bedrijfswoningen op het perceel, de onterechte aanduiding "gebied met hoge

archeologische verwachtingswaarde" en het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de Zuiderzeelijn. Deze verbinding kan volgens de Raad van State niet in alle redelijkheid over het perceel van appellanten worden gelegd, tenminste niet in het kader van de besluitvorming over het plan Westpoort. Deze beslissing zou in breder verband genomen moeten worden, mogelijk door een afzonderlijk tracé-besluit voor het hele traject.

Daarnaast is de Raad van State het met appellanten eens wat betreft de aanduiding "waterpartij" nabij het perceel Hoendiep 338/339. Het bestemmingsplan sluit bebouwing op dit gedeelte van het plan niet uit, zodat er op geringe afstand bedrijfsbebouwing in milieucategorie 3 mogelijk is, hetgeen een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat voor appellanten betekent.

Tot slot vindt de Raad van State het beroep van appellanten gegrond betreffende het zuidelijke deel van het perceel, dat bestemd is als "Bedrijfsdoeleinden, categorie 3" met de aanduiding "waterpartij". Deze bestemming is voor de realisering van Westpoort niet dringend noodzakelijk.

In het ter inzage gelegde bestemmingsplan zijn de hoofdpunten van hetgeen op de zitting bij de Raad van State d.d. 26 juli 2007 naar voren kwam, verwerkt. Nu de uitspraak op 14 november 2007 bekend is geworden, kan deze bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken. Dit punt komt hierna verder aan de orde en ook bij de behandeling van de op het ontwerp-plan ingediende zienswijze van de heer Wijma en mevrouw Van der Valk besteden wij hier aandacht aan in de bij dit raadsvoorstel behorende Nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort.

3. Hernieuwde ter inzage legging en ingebrachte zienswijzen.

Na de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten hebben wij op grond van artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het bestemmingsplan Westpoort opnieuw in procedure gebracht.

Door voortschrijdend inzicht en vanwege de behandeling van het beroep bij de Raad van State zijn enkele wijzigingen in het plan aangebracht. Zo is de wijzigings-bevoegdheid voor de hogesnelheidstrein vervallen, is het gebied met de aanduiding "hoge archeologische verwachtingswaarde" veranderd en is langs de bestemming "bedrijven" een bestemming "water" opgenomen. Verder is de bouwhoogte voor een gedeelte van de zone langs de A7 verhoogd van 15 naar 20 meter, met een hoogteaccent tot 30 meter in de zuidwesthoek.

Het gewijzigde bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van 27 september gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen (tot 8 november 2007). Het bestemmingsplan is niet weer opnieuw in de inspraak gebracht: op grond van artikel 30 WRO is uw raad door de onthouding van goedkeuring verplicht het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen, volgens de procedure van de WRO. Daarbij hoeft de fase van inspraak en planologisch overleg niet opnieuw plaats te vinden: over het ontwerp-plan heeft in 2005 uitgebreid inspraak en overleg plaatsgevonden. Er zijn diverse onderzoeken met name op het gebied van geluid verricht en er is een Milieueffectrapportage opgesteld, waarover de Mer-commissie (positief) heeft geadviseerd.

De onderzoeken zijn afgerond, zodat het ontwerp-bestemmingsplan vanaf het moment van de eerste ter inzage legging (artikel 23 WRO) in procedure kan worden gebracht. Bovendien kan hierbij worden opgemerkt dat het bij het plan Westpoort niet gaat om een geheel nieuw initiatief: het betreft de aanleg van een nieuw bedrijventerrein

overeenkomstig vastgesteld beleid, waarover in het kader van de Regiovisie besluitvorming heeft plaatsgevonden. Over het in 2004/2005 in procedure gebrachte bestemmingsplan Westpoort zijn door uw raad en de provincie besluiten genomen, waarbij de tegen het plan ingebrachte zienswijzen en bedenkingen voor het merendeel ongegrond zijn verklaard.

Op het nieuwe bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" zijn 9 zienswijzen ingekomen, waarvan één gelijkkluidende zienswijze, die is ondertekend door 22 bewoners.

Deze zienswijzen zijn beschreven en van commentaar voorzien in de bij dit bestemmingsplan behorende nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort. Voor uitgebreide informatie verwijzen wij naar deze nota.

Samengevat richten de meeste zienswijzen zich tegen de verandering van het landschap in een modern bedrijventerrein en de mogelijke hinder als gevolg daarvan. Zij vinden een maximale bouwhoogte van 20 meter langs de A7, met de vrijstellings-mogelijkheid voor een hoogteaccent tot maximaal 30 meter in de zuidwesthoek, te hoog. Ook de mogelijkheid één centrale reclamemast tot maximaal 25 meter hoogte op te richten langs de A7 stuit op bezwaren. Wij zien geen aanleiding het bestemmingsplan op deze punten te wijzigen, omdat wij van mening zijn dat de mogelijke bouwhoogtes langs de A7 wenselijk en acceptabel zijn voor het realiseren van een modern representatief bedrijvenpark, dat zich moet onderscheiden van andere industrieterreinen in onze stad.

Veel bewoners vrezen een grote verkeersstroom, vooral op het Hoendiep. Berekeningen volgens het verkeersmodel tonen aan dat het Hoendiep drukker wordt, van ruim 4.000 naar circa 5.400 motorvoertuigen in 2020. Dit is een toename, maar volgens ons is deze niet onaanvaardbaar. De weg heeft een capaciteit voor ongeveer 6.500 motorvoertuigen.

Daarentegen zal het verkeer op de Roderwolderdijk naar verwachting afnemen zodra de nieuwe Rondweg gereed is.

Daarnaast vindt een aantal bewoners de toegestane milieucategorie te hoog, met name in de westhoek van het terrein, nabij de bestaande woonomgeving van Oostwold en de werf De Poffert. Ook bewoners van de Kerkstraat vinden de toegestane milieucategorie op het industrieterrein aan de noordzijde van het Hoendiep, dat eigendom is van de Suikerunie, te zwaar. Het bestemmingsplan is hierop aangepast: in de westhoek bij Oostwold is de vrijstellingsmogelijkheid naar milieucategorie 4 vervallen. Hetzelfde geldt voor de zware milieucategorie 5 in het gebied ten westen van de Kerkstraat.

De Suikerunie heeft een zienswijze ingebracht, die vooral betrekking heeft op de aard van de voorschriften, zoals de mogelijkheid van het laden en lossen van schepen, en het bouwen van een schoorsteen. De bestemmingsplanvoorschriften zijn op deze punten verduidelijkt.

4. Beeldkwaliteitskader.

Voor het Beeldkwaliteitskader bedrijvenpark Westpoort geldt dat dit een nieuw beleidsdocument is, dat is opgesteld vanwege ons streven naar een goede beeldkwaliteit van Westpoort, met name langs de A7 waar het nieuwe plan bedrijvenpark zich als een representatief front met hoogwaardige bebouwing zal moeten presenteren. Het beeldkwaliteitsplan bevat referentiebeelden over hoe de inrichting van Westpoort wordt gedacht. Het document zal als handreiking dienen bij de kaveluitgifte en als toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Het Beeldkwaliteitskader Westpoort is aan inspraak onderhevig en heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen (van 4 oktober tot 1 november 2007), en kan nu samen met het bestemmingsplan worden vastgesteld. Op het Beeldkwaliteitskader is één inspraakreactie ingediend, die is ondertekend door 8 bewoners. De punten van deze inspraakreactie zijn van gelijkkluidende strekking als de tegen het ontwerp-bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen. Voor meer informatie verwijzen wij naar het bijbehorende Inspraakverslag en de nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort.

5. Participatie.

Het bestemmingsplan Westpoort heeft in 2004/2005 de procedure van inspraak en overleg doorlopen. Er is in die periode een inspraakavond gehouden voor omwonenden en er heeft overleg plaatsgevonden met diverse organisaties, waaronder de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk. Doel van het overleg was in hoofdzaak gericht op het verstrekken van informatie, het inventariseren van wensen en behoeften en het verkrijgen van draagvlak.

Zo hebben wij overleg gevoerd met de Klankbordgroep Overheden, met organisaties als het Waterschap, Milieufederatie en rijks- en provinciale overheden.

Daarnaast is er een Klankbordgroep Bedrijven Westpoort, waarin naast ondernemers uit Hoogkerk ook organisaties als de Kamer van Koophandel, VNO-NCW en MKB zijn vertegenwoordigd. Hierin wordt gesproken over onderwerpen als park-management, het oprichten van een logistiek centrum, een facility centre e.d.

Bewoners en individuele bedrijven zijn via nieuwsbulletins geïnformeerd.

Zoals wij hebben vermeld, hebben wij het bestemmingsplan dit jaar opnieuw in procedure gebracht en ter inzage gelegd, in de periode van 27 september tot 8 november 2007. Dit heeft geleid tot een aantal zienswijzen (zie onder punt 3). Uit deze zienswijzen bleek dat er vanuit de omwonenden behoefte was aan nadere informatie over het bestemmingsplan en de verdere voortgang. Wij hebben daarom op 18 december 2007 in Hoogkerk een informatie-avond georganiseerd en nadere uitleg gegeven over de procedure, de inhoud en de verkeerstoename als gevolg van de aanleg van dit nieuwe bedrijventerrein.

6. Parkmanagement.

De kwaliteit van de bedrijventerreinen in Groningen en de verduurzaming daarvan krijgt al geruime tijd aandacht in het gemeentelijk economisch beleid. Sinds eind 2002 vindt dit plaats vanuit het beleidsprogramma met de naam *Terreinwinst*. Belangrijk onderdeel van het programma *Terreinwinst* is het invoeren van het zogeheten Management van Bedrijventerreinen (ook wel parkmanagement genoemd). Parkmanagement leidt tot verlenging van de levensduur van bedrijventerreinen en collectiviteit biedt kansen voor investeringen op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Voor de nieuwe bedrijventerreinen wordt dit structureel opgepakt.

Ons doel is om van nieuwe bedrijventerreinen duurzame bedrijventerreinen te maken. Dat gebeurt voor een deel bij de aanleg maar daarnaast ook door het gebruik. Duurzame bedrijventerreinen blijven duurzaam, als gemeente en ondernemers gezamenlijk de verantwoordelijkheid dragen en afspraken maken over het gebruik van het gebied. Om dit te kunnen realiseren hebben wij gekozen voor een parkmanagementorganisatie, waarbij alle bedrijven onlosmakelijk aan elkaar en aan de parkmanagementorganisatie

zijn verbonden. Deze juridische constructie is tevens de basis voor het parkmanagement om het terrein te beheren en te zorgen voor behoud van de kwaliteit van het bedrijventerrein. Verder biedt deze basis de mogelijkheid voor samenwerking en de verdere ontwikkeling van faciliteiten en voorzieningen.

7. Duurzame ontwikkeling en gebruik.

Westpoort wordt een duurzaam bedrijvenpark. Duurzaam in de zin van energie-gebruik, toepassing van materialen, ruimte en zeker niet het minste samenwerking. Westpoort is één van de weinige bedrijvenparken in Nederland waar de samenwerking tussen bedrijven en de overheid zo goed verankerd is. Daardoor is duurzaamheid geen loze kreet meer, maar krijgt die daadwerkelijk inhoud. Ondernemers worden zelf verantwoordelijk voor hun omgeving en dragen daar ook financieel aan bij.

Bij de ontwikkeling van een duurzaam Westpoort willen we de bedrijven die zich vestigen zo veel mogelijk faciliteren binnen een aantal kaders die we als gemeente met de bedrijven overeen zijn gekomen. De bedrijven hebben de vrijheid daar vervolgens zelf invulling aan te geven door de bouw van hun pand, de inrichting van hun productieproces en door het gebruik van grond en hulpstoffen.

Aan de hand van een aantal onderzoeken, een expertmeeting en discussie met bedrijven uit de stad is er een plan van aanpak opgesteld, dat de basis wordt voor de verdere uitvoering. De thema's die daarbij aan de orde komen zijn: energie, ruimte, duurzaam bouwen en verkeer en vervoer.

Bij de te nemen maatregelen worden de thema's meegenomen. Voorbeelden van concrete maatregelen zijn: duurzaamheidsplan voor bedrijven die zich willen vestigen, verlichtingsplan, aanleg glasvezelnetwerk, collectieve inkoop van duurzame grond en hulpstoffen, collectieve parkeervoorzieningen en opslagplaatsen, en tal van proef-, demonstratie- en uitvoeringsprojecten om de kansen van duurzaamheid onder de aandacht te brengen. De uitvoering van de samenwerking heeft al zijn beslag gekregen in de oprichting van de bovengenoemde vereniging parkmanagement Westpoort. Deze vereniging gaat de uitvoering coördineren van de collectieve afspraken, die ondernemers en gemeente maken.

Bij de uitwerking van de ambities voor 2025 zetten we bij het onderdeel duurzaam ondernemen vooral in op kennisontwikkeling en innovatie. Wij willen daaraan bij de ontwikkeling van Westpoort veel aandacht besteden. Vernieuwende technologieën en toepassingen willen we stimuleren. Zelf dragen we daar ook ons steentje aan bij door het toepassen van duurzame materialen, duurzame verlichting en parkmanagement. Ook willen we investeren in projecten die vanuit bedrijven of instellingen komen en gebruikt kunnen worden op Westpoort. Voorbeelden daarvan zijn: groene daken (grasdaken): deze bieden extra kansen voor flora en fauna, ze hebben een waterbergend en regulerend vermogen en hebben een positieve invloed op het binnenklimaat. We willen het gebruik van groen gas stimuleren door het nog aan te leggen aardgasnet ook geschikt te maken voor gebruik van groen gas en producent en afnemers bij elkaar te brengen. Ook willen we het gebruik van biobrandstoffen stimuleren door een multifuel-tankstation te vestigen en de aanleg van warmtepompen collectief op te pakken.

Van de genoemde maatregelen is er een aantal al in uitvoering en voorbereiding. Deze zijn meegenomen in het programma Terreinwinst. Daarnaast zijn maatregelen

opgenomen in het jaarprogramma duurzaamste stad 2008.

8. Woon-werkkavels Roderwolderdijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een aantal woon-werkkavels aan de westzijde van de Roderwolderdijk. Deze kavels vormen de overgang tussen de kleinschalige lintbebouwing en de grotere bedrijven op Westpoort. De woon-werkkavels hebben een grootte van circa 1.000 m² tot 2.000 m². Om de klein-schaligheid te versterken dient er een bedrijfswoning met een bedrijfsruimte te worden gebouwd. Deze moeten zo worden ontworpen dat het zichtbaar twee volumes zijn, die een relatie met elkaar hebben. Daarbij moet de oppervlakte van het bedrijfsgebouw minstens zo groot zijn als die van de woning, vanwege het primaat van de economische bedrijfsfunctie op Westpoort.

De woning is vóór de bedrijfsbebouwing gesitueerd aan de zijde van de Roderwolderdijk.

Dit versterkt de sociale veiligheid langs deze route.

Langs de sloot van de Roderwolderdijk wordt een ventweg aangelegd die de woon-werkkavels ontsluit. Deze ventweg wordt begeleid door bomen. Op deze wijze hoeven er nauwelijks bomen te worden gekapt en blijft de groene hoofdstructuur langs de Roderwolderdijk behouden. Door de aanleg van een ventweg vindt er geen laden en lossen plaats op de Roderwolderdijk en is er een duidelijke scheiding tussen bedrijfsverkeer en bestemmingsverkeer. Dit is in het belang van de verkeersveiligheid, een belangrijk punt voor de omwonenden, zoals bleek op de informatieavond van 18 december 2007. Ook vanuit het beheer gezien is deze wijze van verkavelen gunstig: het onderhoud kan gebeuren vanuit een maaiboot via de watergang die langs de kavels aan de Roderwolderdijk loopt.

9. Fietsvoorzieningen.

Het bedrijvenpark Westpoort wordt voor het fietsverkeer vanuit verschillende richtingen goed ontsloten. Vanuit de stad is het terrein bereikbaar via het Hoendiep en de Roderwolderdijk. Vanaf de Roderwolderdijk loopt een fietspad het gebied in. Het deel van de Roderwolderdijk langs de A7 wordt voorzien van een vrijliggend fietspad. Het deel tussen de A7 en het Hoendiep krijgt, voor zover nog niet aanwezig, fietsstroken. Vanuit de richting De Poffert is het Hoendiep de aanrijroute. Hierlangs liggen ook fietsstroken, er is hier te weinig ruimte om een geheel vrijliggend fietspad aan te leggen. Door bewoners uit de omgeving is gepleit voor het aanbrengen van vrijliggende fietspaden op het Hoendiep. Hiernaar is onderzoek verricht. Als bijlage is een tekening toegevoegd van de huidige situatie met een alternatief conform de wens van de bewoners. Gezien de beperkte ruimte, het relatief geringe gebruik van het Hoendiep door fiets en auto en de hoge kosten voor de aanleg van suboptimale fietsvoorzieningen kiezen we hier niet voor.

In het gebied zullen langs de nieuwe ontsluitingsweg (de Ringweg) tussen de A7 en het Hoendiep, en later tot aan de Vierverlatenweg, vrijliggende fietspaden worden aangelegd. Dit fietspad kruist de A7 en sluit aan de zuidzijde middels een flauwe trap aan op de Matsloot. Hierdoor ontstaat een nieuwe fietsroute tussen Roderwolde e.o. en de stad via het bedrijventerrein Westpoort. Langs de stamweg (de nieuwe oost-westverbinding tussen en parallel aan de A7 en het Hoendiep) worden fietsstroken aangelegd.

10. Groen en beheer.

De randen van het nieuwe bedrijvenpark Westpoort hebben voor een groot gedeelte de bestemming natuurontwikkeling en water. Dit geldt met name aan de westzijde langs de Zuidwending, waar ruimte is gereserveerd voor de "brede, groene rivier" (op basis van uw eerder genomen besluit van 19 oktober 2005).

Aan de zuidzijde van het plangebied langs de A7 is een zone met de bestemming "water" opgenomen. Het gedeelte aan de oostzijde (ten oosten van de Roderwolderdijk) is net als de westrand bestemd voor "natuurontwikkeling en water". Ten zuiden van het Hoendiep ligt een strook met een groenbestemming.

De groene uitstraling die het bedrijvenpark Westpoort moet krijgen, wordt versterkt door het uit te geven terrein een groen accent te geven. 5% van het perceelsoppervlak dient te worden ingericht als tuin. Het groen kan worden geconcentreerd of de zone tussen de kavelgrens en de bouwgrens kan hiervoor worden benut. Direct langs de kavelgrens worden hagen aangelegd, waarmee een doorgaand groen beeld wordt gecreëerd. Deze groene begrenzing versterkt de groene uitstraling van het openbare gebied.

Door de aanleg van het bedrijvenpark Westpoort neemt het onderhoudsareaal van de gemeente Groningen toe. Vanuit de Borgsystematiek gaat het hier om het structuurelement "bedrijventerreinen". Dat betekent dat het onderhoud op basisniveau zal gaan plaatsvinden.

Omdat de uitgifte van een bedrijventerrein - in tegenstelling tot bijvoorbeeld een woonwijk - verspreid over meerdere jaren plaatsvindt, zijn gedurende langere tijd meerdere partijen actief in het gebied. Terwijl op sommige kavels al bedrijven zijn gevestigd, wordt elders nog gebouwd en zijn andere kavels nog niet verkocht. Realisatie van een deel van de openbare ruimte (trottoir/groenstrook) vindt plaats in samenhang met de bouw van een bedrijfsgebouw en wordt dus ook over meerdere jaren uitgesmeerd.

In deze periode is het van groot belang dat sluitende afspraken worden gemaakt met de diverse betrokkenen over het beheer, zodat ook in de uitgiftefase een voldoende onderhoudsniveau kan worden gerealiseerd. In dit kader zal de bovengenoemde vereniging Parkmanagement Westpoort een grote rol gaan spelen. Het beheer van het nieuwe bedrijvenpark komt in handen van deze vereniging en de nieuwe gebruikers krijgen een grotere rol en verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de kwaliteit van zowel hun eigen bedrijfsperceel als de openbare ruimte daaromheen.

De beheer- en onderhoudskosten voor het totale openbare gebied worden globaal geraamd op € 300.000,-. Deze kosten kunnen worden gedekt uit de in het meerjarenbeeld gereserveerde begrotingspost voor areaaluitbreidingen.

11. Economische uitvoerbaarheid.

Grondprijzen bedrijvenpark Westpoort.

In afwachting van de definitieve planvorming en grondexploitatieherziening van Westpoort, zijn in de Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009 voor Westpoort geen grondprijzen vastgesteld.

Met de nu voorliggende plannen en exploitatieherziening dienen ook de grondprijzen te

worden vastgesteld. Het gebied is immers tijdens de Promotiedagen nadrukkelijk onder de aandacht gebracht en met de uitgifte van de kavels wordt dan ook een begin gemaakt.

Bij de bepaling van de grondprijzen voor het bedrijvenpark Westpoort is met diverse factoren rekening gehouden. Hierover is ook overleg geweest met diverse markt-partijen om tot een goed inzicht te komen wat mogelijk is voor een terrein als Westpoort in de huidige markt. Evenals de prijsstelling op de overige terreinen in Groningen worden ook op Westpoort de prijzen op het terrein gedifferentieerd naar zichtbaarheid, ligging en bereikbaarheid. Voorts is rekening gehouden met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt om, meer dan op andere bedrijven-terreinen, het aandeel kantoor m²'s te vergroten conform de vastgestelde nota "Terrein in bedrijf" (vastgesteld in oktober 2007).

Samenvattend is de prijs gebaseerd op:

- mogelijkheden in het bestemmingsplan (aantal m² bvo kantoor, bestemming);
- de huidige markt;
- zichtbaarheid, ligging en bereikbaarheid.

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan veel soorten bedrijvigheid aangezien het een terrein is voor gemengde bedrijvigheid van milieucategorie 1 t/m 4. Daarnaast kan een groot deel van de kavel voor bebouwing benut worden (tot maximaal 80%). Dit laatste is een aanzienlijk percentage vergeleken met Eemspoort waar het maximale bebouwingspercentage 60% is. Als laatste bestaat voor een deel van het park de mogelijkheid een aanzienlijk percentage van het bebouwde deel als kantoor te realiseren. Dit heeft tot gevolg dat de prijs een mengeling wordt van bedrijfsterrein- en kantoorprijzen. Deze mengprijs leidt tot andere prijzen dan men tot dusver op bedrijfslocaties gewend was. Dit wordt men name zichtbaar in de prijsstelling van de locaties langs de A7, waar de mogelijkheid tot het realiseren van een groot aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo) kantoor mogelijk is.

Naast die factoren wordt er ook gekeken naar de ligging van de locatie op het terrein. Begrijpelijk(er)wijs is de vierkante meter prijs op een zichtlocatie met een mogelijkheid voor meer vierkante meters bvo kantoor hoger dan een locatie midden op het terrein met beperktere mogelijkheden ten aanzien van kantoor.

Het voorgaande heeft geleid tot de gevarieerde grondprijzen exclusief BTW, als samengevat in de hiernavolgende tabel. Deze grondprijzen zijn ook opgenomen in de herziene grondexploitatie 2007. Alhoewel de gronduitgifte nu wordt gestart, vindt de feitelijke uitgifte pas plaats vanaf 2009, wanneer de eerste fase bouwrijp

beschikbaar komt. De nu vast te stellen grondprijzen gelden dan ook tot en met 2009.

Grondprijzenbenadering herziene grondexploitatie 2007.

<i>Categorie</i>	<i>Opp. in hectares per sub-categorie</i>	<i>Opp. in hectares per hoofd-categorie</i>	<i>Grondprijs per m2 per 1-1-2007</i>	<i>Opbrengst x € 1 miljoen per sub-categorie</i>	<i>Opbrengst x € 1 miljoen per hoofd-categorie</i>
Zicht A7: kantoordeel 4 - 10 hoog	0,6		€ 185	€ 1,0	
Zicht A7: kantoordeel > 40% - 6 hoog	9,0		€ 165	€ 14,9	
Zicht A7: kantoordeel > 40% - 4 hoog	3,9		€ 160	€ 6,3	
Totaal zichtlocatie A7 kantoordeel > 40%		13,5			€ 22,3
Zicht hoofdontsluiting kantoordeel > 40%	4,2		€ 160	€ 6,6	
Zicht hoofdroute kantoordeel > 40%	6,5		€ 140	€ 9,1	
Binnenlocatie kantoordeel > 40%	13,1		€ 120	€ 15,7	
Totaal kantoordeel > 40% (excl. zichtloc. A7)		23,8			€ 31,5
Zicht hoofdontsluiting kantoordeel < 40%	2,1		€ 130	€ 2,8	
Zicht hoofdroute kantoordeel < 40%	4,8		€ 110	€ 5,3	
Binnenlocatie kantoordeel < 40%	30,7		€ 100	€ 30,7	
Totaal kantoordeel < 40%		37,7			€ 38,8
Woonwerk-locatie	2,5		*** € 134	€ 3,4	
Totaal woonwerk-locatie		2,5			€ 3,4
Totaal		77,5	€ 124		€ 95,9

*** Bij de woon-werklocatie is de gemiddelde m2-prijs van € 134 als volgt opgebouwd: € 100 per m2 plus € 50.000 voor de woonfunctie. Alle bedragen exclusief BTW.

Herziene grondexploitatie.

Westpoort kent drie deelgebieden. Het eerste te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de A7 en Hoendiep, het tweede tussen Hoendiep en Aduarderdiep, het derde ligt tussen Vierverlatenweg en het Aduarderdiep.

De exploitatiebegroting van Westpoort omvat het eerste in uitvoering te brengen deelgebied, namelijk het gebied A7 en Hoendiep, met een omvang van circa 134 hectare bruto. De exploitatieperiode van dit eerste deelplan heeft een resterende looptijd tot en met het jaar 2023. Het bouwrijp maken van dit terrein zal gefaseerd plaatsvinden. Het in de eerste fase bouwrijp te maken gebied heeft een omvang van bijna 58 hectare bruto - waarvan zo'n 18 hectare betrekking heeft op extra hoofdinfrastructuur, waaronder de realisatie van de verkeersaansluiting A7/Westpoort - en circa 28 hectare uitgeefbaar terrein. Deze 28 hectare uitgeefbaar terrein kan naar verwachting voorzien in de vraagbehoefte tot minimaal het jaar 2013.

In een latere fase worden de overige fases bouwrijp gemaakt.

De totale verwachte investeringen van dit eerste deelgebied van deze herziene grondexploitatie Westpoort zijn becijferd op € 120.464.000,-, inclusief € 566.000,- BCF egaliseringsreserve, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2023.

De verwachte opbrengsten van dit eerste deelgebied zijn nagenoeg gelijk aan de totale verwachte investeringen. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met € 102 miljoen uit grondopbrengsten, € 8,7 miljoen Kompas- en EFRO 2-subsidie en € 9,7 miljoen nieuw beleid voor de periode 2004-2010.

Het resultaat op eindwaarde van de herziene exploitatiebegroting Westpoort is budgettair neutraal. Wij stellen u dan ook voor deze herziene exploitatiebegroting vast te stellen. Deze begroting is een vertrouwelijk stuk dat voor u ter inzage ligt.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Raadsvoorstel		Herziene exploitatiebegroting Westpoort					
Incidenteel/ Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Investering					
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerreinen / Kantoren	5.614.000	5.614.000	-			-
Totale begrotingswijziging		5.614.000	5.614.000	-	-	-	-

De herziening geeft aan dat de verwachte investeringen ruim € 5,6 miljoen hoger zullen uitvallen dan de tot nu toe formeel beschikbaar gestelde kredieten van € 114.850.000,--, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2017. De totale gemaakte kosten plus de aangegane verplichtingen tot en met maart 2007 omvat € 37,1 miljoen. Het resterende beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet per 1 april 2007 is daarmee circa € 77,7 miljoen. In de aannames van deze herziene grondexploitatie zal pas in 2019 het huidige uitvoeringskrediet van € 114.850.000,-- worden overschreden. Voor het eerste deelgebied moet rekening worden gehouden met het optreden van de volgende algemene en projectgebonden risico's:

Algemene risico's

- I. Opbrengsten grondverkoop bedrijfspercelen
- II. Uitgiftetempo grondverkoop
- III. Aanbestedingsnadeel bouw- en woonrijpmaken
- IV. Planontwikkelingskosten
- V. Rente
- VI. Kosten- en opbrengstenstijging

Projectgebonden risico's

- VII. Duurdere verwerving gronden CSM
- VIII. Niet verwerven gronden CSM
- IX. Geen verkoop gronden HSL
- X. Bodemsanering
- XI. SNN-subsidie

Het totaal van de algemene en projectgebonden risico's, de benodigde weerstandscapaciteit voor Westpoort, komt uit op ruim € 17,9 miljoen.

Voor het plangebied ten noorden van het Hoendiep - de twee andere deelgebieden - geldt eveneens dat de exploitatiebegroting sluitend moet zijn. Dit kan met het inzetten van interne middelen en het eventueel aanwenden van nog te verwerven externe middelen (subsidie).

12. Besluitpunten.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Westpoort" vast te stellen op grond van artikel 25 WRO, samen met de bij dit bestemmingsplan behorende nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen Westpoort;
- II. kennis te nemen van het inspraakverslag betreffende de nota "Beeldkwaliteitskader bedrijvenpark Westpoort" en deze nota samen met het bestemmingsplan vast te stellen;
- III. de grondprijzen vast te stellen in overeenstemming met de herziene grondexploitatie Westpoort;
- IV. de herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort 2007 vast te stellen;
- V. een aanvullend taakstellend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 5.614.000,-- naast de eerder beschikbaar gestelde (uitvoerings)kredieten van € 114.850.000,--;
- VI. de extra benodigde investeringen te dekken uit de opbrengsten als weergegeven in de herziene grondexploitatie 2BB58 Westpoort;
- VII. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.