

Raadsvoorstel



Onderwerp Vaststelling grondexploitatie Westpoort fase 2 en uitvoeringskrediet
Steller/telnr. Evelien Struijk / 6147 Bijlagen 3

Registratienummer 168721-2023

Classificatie Openbaar Geheim (betreft bijlagen) Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand Juli Jaar 2023
LTA nee: Niet op LTA



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de begroting van het project Westpoort Fase 2 vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 35.352.250,- op eindwaarde 31-12-2029;
- II. de kosten te dekken uit:
 - a. opbrengsten grondverkoop: € 34.881.500,-
 - b. bijdragen derden t.b.v. ontsluitingsweg en groen: € 3.000.000,-
- III. de winstverwachting van de grondexploitatie Westpoort Fase 2 vast te stellen op € 2.529.000,- (eindwaarde 31-12-2029) en € 2.201.750,- (startwaarde 1-1-2023);
- IV. voor de grondexploitatie Westpoort Fase 2 voor de jaren t/m 2024 een uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 18.583.750,-. Samen met de twee eerder verstrekte voorbereidingskredieten (450983-2020: € 227.750,- en 20944-20222: € 1.320.000,-) komt het totaal aangevraagde krediet daarmee op € 20.131.500,- van de totaal begrote kosten van € 35.352.250,-;
- V. de gemeentebegroting 2023 op deelprogramma-niveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Bedrijventerrein Westpoort is een belangrijke werklocatie voor onze stedelijke en regionale economie. In Westpoort fase 2 bieden we ruimte voor nieuwe bedrijven. Door voor Westpoort fase 2 de grondexploitatie vast te stellen, met bijbehorende grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet, kunnen de benodigde uitvoeringswerkzaamheden verricht worden.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Bedrijventerrein Westpoort is een belangrijke werklocatie voor onze stedelijke en regionale economie. Er is een sterke groei in de vraag naar bedrijventerreinen en Westpoort fase 1 begint vol te raken. In Westpoort fase 2 bieden we ruimte voor nieuwe bedrijven. Het perceel in het noordelijk deel van het plangebied is reeds verkocht voor de ontwikkeling van het Google datacenter waarover wij u per brief in juli 2022 hebben geïnformeerd (kenmerk 333331-2022). In het zuidelijke deel van het plangebied wordt een regulier bedrijventerrein ontwikkeld van circa 14 hectare nog uitgeefbaar gebied. De profilering en bijbehorende inrichting hiervan wordt nader uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Uitgangspunten ten aanzien van groen, ecologie, water en klimaatadaptatie worden hierin meegenomen. Tevens zijn de middelen die nodig zijn voor het verder uitwerken en inrichten van de ecozone langs de Zuidwending in Westpoort II meegenomen in de voorliggende grondexploitatie.

Verder groeit hoogspanningsstation Vierverlaten (Tennet) en hebben zij gronden in reservering (8,42 ha) in Westpoort fase 2. Daarnaast ligt een groot deel van het tracé van de toekomstige rondweg in Westpoort fase 2, welke wordt ingepast door middel van een ruimtereservering.

Met de verkoop van het noordelijk perceel (22.69 ha) aan Google is de ontwikkeling van het gehele plangebied in een versnelling gekomen. Door voor Westpoort fase 2 de grondexploitatie vast te stellen, met bijbehorende grondexploitatiebegroting en uitvoeringskrediet, kunnen de benodigde uitvoeringswerkzaamheden verricht worden.

Kader

Het belangrijkste kader voor het bedrijventerrein is het Bestemmingsplan Westpoort. Voor Westpoort fase 2 is reeds een bedrijfsbestemming vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Belangrijke kaders het Nota Grondbeleid en Grondprijzenbeleid. Verder past de ontwikkeling van Westpoort fase 2 binnen de door uw raad vastgestelde Strategie werklocaties en in de omgevingsvisie Levende Ruimte. Afgelopen april hebben wij in de brief 'Ruimte voor Economie' (kenmerk 133163-2023) geïnformeerd uiterst zorgvuldig om te gaan met gronduitgifte om door vooruitlopend op het vestigingskader per kavelaanvraag een integrale ruimte-economische afweging te maken. Eisen omtrent (licht)reclame en verlichting worden geborgd in de reclamenota, welstandsnota, APVG en de nadere voorwaarden van de APVG en het activiteitenbesluit milieubeheer.

De westelijke rand van Westpoort fase 2 betreft een deel van de ecologische verbindingzone De Zuidwending, welke ook is opgenomen in het Bestemmingsplan Westpoort. Er wordt ingezet op versterken van de groene randen tussen stad/industrie en het uitloopgebied/natuur. Het ontwerp en de realisatie hiervan stemmen we af met verschillende stakeholders, waaronder de deelnemers in het Regionaal Raamwerk Matsloot-Westpoort maar ook direct omwonenden en natuurorganisaties.

Argumenten en afwegingen

De ontwikkeling van Westpoort fase 2 biedt ruimte aan nieuwe bedrijven, waaronder Google en draagt daarnaast bij aan een goede ruimtelijke inpassing onder andere van het middenspanningsstation van Enexis en het nog uit te breiden hoogspanningsstation van Tennet.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Primaire belanghebbenden in het plangebied worden nauw betrokken bij de uitwerking van de plannen. Het gaat hier onder andere om de molen en houtzagerij, maar ook Tennet en Enexis. Daarnaast zijn belangrijke stakeholders de bedrijvenvereniging West, Vereniging Wijkraden Hoogkerk en Dorpsbelangen Den Horn.

De uitwerking en realisatie van de ecozone De Zuidwending zal in een bredere samenhang invulling kunnen geven aan belangrijke wensen en opgaven. Er komt hiervoor een brede klankbordgroep, waarin de stakeholders uit de omgeving vertegenwoordigd zijn, waaronder de provincies Groningen en Drenthe, de gemeenten Noordenveld en Westerkwartier en natuurorganisaties.

Financiële consequenties

In bijlage staan de toelichting, rapportage, grondexploitatiebegroting en exploitatiekaart van het bedrijventerrein Westpoort Fase 2. Het college heeft deze bijlagen geheim verklaard en verstrekt u deze bijlagen onder oplegging van geheimhouding op grond van artikel 88, lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b van de Wet open overheid. Reden is dat openbaarmaking van deze informatie de financiële belangen van de gemeente kan schaden.

De omvang van de begrote kosten van deze grondexploitatiebegroting is € 35.352.250,- en bestaat voornamelijk uit kosten voor bouw- en woonrijp maken, plankosten, kostenstijging en rente. De totale begrote opbrengsten voor Westpoort fase 2 is € 37.881.500,- en bestaat uit grondopbrengsten en bijdragen van derden voor de ontsluitingsweg en de groenvoorziening binnen het plan. Op startwaarde 1 januari 2023 is het verwachte positieve resultaat € 2.201.750,-. Op eindwaarde per 31-12-2029 bedraagt het verwachte resultaat € 2.529.000,- positief. Het positieve resultaat wordt pas gerealiseerd op het moment dat de kavels daadwerkelijk verkocht zijn en de kosten voor de verdere inrichting van het gebied zijn gemaakt. Het positieve resultaat komt ten goede aan de verdere gebiedsontwikkeling. Het resultaat zal, zodra het gerealiseerd is, en met inachtneming van de BBV regels en het kader Resultaatbepaling en resultaatbestemming, worden verrekend met de bestemmingsreserve Grondzaken. Met de voorliggende begroting kunnen de benodigde werkzaamheden voor de ontwikkeling van Westpoort Fase 2 financieel gedekt worden uit de bijdragen en opbrengsten van de grondverkoop.

Een groot deel van het tracé van de toekomstige rondweg ligt in Westpoort fase 2, welke wordt ingepast door middel van een ruimtereservering. Op een deel van ditzelfde tracé wordt een toegangsweg gerealiseerd ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijfskavels. Het overig deel van het tracé van de toekomstige rondweg wordt vooralsnog een (beheerd) gebied. Dit voorstel leidt tot de onderstaande begrotingswijziging:

Begrotingswijziging Investerings 2023						
Uitvoeringskrediet grondexploitatie Westpoort fase 2						
Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling					
Naam voorstel	Uitvoeringskrediet grondexploitatie Westpoort fase 2					
Besluitvorming (orgaan + datum)	raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2023-2024					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging						Bedragen x 1.000 euro
Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
01.2 Mobiliteit	01 Economie en Ruimte	SO Ontwikkeling en Uitv	I	18.584	18.584	0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				18.584	18.584	0

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling wordt deze grondexploitatiebegroting vervolgens jaarlijks herzien en ter goedkeuring aan uw raad aangeboden.

Lange Termijn Agenda

LTA maand 7

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.