

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1930429

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingskrediet kermisexploitantenterrein

Groningen,

Aan de raad,

De omgeving van de Helper Westsingel, tussen de van Schendel- en de Jullensstraat, kenmerkt zich door een verscheidenheid aan oude (vervallen) bebouwing, braakliggende terreinen en een kermisexploitanten- cq. woonwagenterrein. In het gebied zijn verschillende initiatieven ontstaan die niet allemaal op elkaar aansluiten. Eén van de initiatieven, waarbij voor de kermisexploitanten een bestendige woonomgeving wordt gecreëerd tegenover de huidige locatie, heeft doen besluiten de voorgestelde gebiedsontwikkeling verder uit te werken.

Het project waarvoor het voorbereidingskrediet wordt aangevraagd heeft tot doel het projectgebied een kwaliteitsslag te geven in zowel stedenbouwkundige, volkshuisvestelijke als technische zin (beheer & onderhoud).

De ambitie voor het project Helperwestsingel fase 2 is als volgt te formuleren:

- het realiseren van een goede en duurzame woonomgeving voor de kermisexploitanten;
- het tegengaan van het stallen van attracties en/of pakwagens op het terrein, aan de openbare weg en op terreinen in de directe omgeving ten gunste van een leefbare woonomgeving;
- het versterken van de groene zone langs het Helperdiep, waarbij als uitgangspunt o.a. de 5 meter grens als afstand tot de waterlijn uit de nadere eisenregeling wordt gehanteerd;
- het maken van een gebied met een aantrekkelijk karakter, gebaseerd op de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving zoals weergegeven in de Nadere Richtlijnen voor de omgeving van het Helperdiep die door ons college in 2003 zijn vastgesteld;
- het (indien mogelijk) behouden, herstellen en eventueel verplaatsen van de Finse School, met een bestendige functie voor de toekomst.

Waar in het verleden nog was uitgegaan van een verplaatsing van het kermisexploitantenterrein naar de overzijde van de straat, wordt in dit onderzoek

voorgesteld om ook de mogelijkheden van renovatie of vernieuwing van de huidige locatie in beeld te brengen, onder andere omdat de bewoners daarom nadrukkelijk hebben verzocht en ook wij een vergelijking met ook deze variant relevant vinden.

Er worden daarom drie ontwikkelingsmodellen opgesteld, samenhangend met de wijze waarop met het kermisexploitantenterrein wordt omgegaan:

- renovatie van het bestaande kermisexploitantenterrein;
- vernieuwing van het huidige kermisexploitantenterrein;
- verplaatsing kermisexploitantenterrein naar de overkant van de straat.

Bij renovatie van het bestaande terrein wordt uitgegaan van het behoud van de huidige structuren van wegen en standplaatsen. Onderzocht wordt of het noodzakelijk is om de riolering te vervangen, of de inrichting van de standplaatsen voldoet aan brandweervoorschriften, het wenselijk is een strook langs het Helperdiep ecologisch in te richten en of het wenselijk is om binnen de huidige structuren ook woningen te realiseren. Ook zal de bodemkwaliteit moeten worden onderzocht. Naast deze ontwerpogave wordt ook aandacht besteed aan de toekomstbestendige woonomgeving van deze oplossing: heeft het terrein ook naar de toekomst toe de potentie om een woonterrein te zijn voor (nieuwe) woonwagenbewoners?

Een ander model betreft het vernieuwen van het huidige kermisexploitantenterrein naar een terrein met nieuwe wegstructuren, nieuwe standplaatsen, aangevuld met woningen. Bij vernieuwing wordt uitgegaan van het vervangen van een aantal standplaatsen door woningbouw. Daar waar in de huidige situatie standplaatsen een lengte hebben van 12 meter, met een variabele breedte tussen 5 en 14 meter, gaan we bij vernieuwing uit van eenduidige standplaatsgroottes. De algemene ontwerpogaven van model renovatie gelden ook bij dit model.

Het laatste model is het verplaatsen van het kermisexploitantenterrein naar de overkant van de straat. Uitgangspunt is hierbij eveneens een eenduidige standplaatsgrootte, de brandweervoorschriften en een toekomstbestendige woonomgeving.

Bij elk model wordt onderzocht wat de potentie is van het terrein waar het kermisexploitantenterrein niet wordt gerealiseerd. De potentiële opbrengst van deze ontwikkelgrond is een belangrijke kostendrager voor de renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het terrein. Tevens wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om de Finse School (Helper Westsingel 96) te herstellen en eventueel te verplaatsen binnen het projectgebied.

Elk van deze modellen wordt onderzocht op haalbaarheid. Hierbij wordt aandacht besteed aan de factoren tijd, geld en kwaliteit. Daarbij wordt ook aangegeven wat de gevolgen zijn van elk model voor de huidige bewoners. Hierbij moet gedacht worden aan overlast tijdens de bouw, verhuisbewegingen, grootte van de standplaatsen etc. Uitgangspunt is dat in geen van de ontwikkelingsmodellen ruimte overblijft voor het stallen van attracties en/of pakwagens. Het terrein wordt een woongebied, met dito klimaat.

De modellen en de gevolgen daarvan worden door de gemeente opgesteld en op regelmatige basis besproken met de bewonersvereniging van de kermisexploitanten en het wijkcomité Helpman alvorens ze worden voorgelegd aan ons college en raad.

De inhoud van het project op hoofdlijnen:

1^e fase (tot eind 2009);

1. onderzoek naar de renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het kermisexploitantenterrein, inclusief een indicatie van de kosten en opbrengsten;
2. onderzoek naar de mogelijkheden van de Finse School;
3. onderzoek naar de mogelijkheden van de locatie waar het kermisexploitantenterrein niet gevestigd wordt (terrein langs het water of terrein van de Finse School);
4. overleg en toetsing particuliere initiatieven Jullensstraat e.o.;
5. bespreken van de varianten met de bewonersorganisatie van het kermisexploitantenterrein én met het wijkcomité Helpman;
6. opstellen van een besluitdocument om te komen tot een keuze met welke variant verder wordt gegaan en vaststelling benodigd krediet.

2^e fase (2010 – 2013);

7. het uitwerken van de gekozen variant in een definitief ontwerp;
8. het voeren van de planologische procedure voor het kermisexploitantenterrein en de nieuwbouwlocatie;
9. realisatie van de renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het kermisexploitantenterrein;
10. invulling en realisatie nieuwbouwlocatie.

Participatieparagraaf.

In het verleden zijn diverse malen gesprekken gevoerd en plannen gemaakt met de bewoners van het kermisexploitantenterrein voor het opknappen en renoveren van het terrein. Die plannen hebben, om uiteenlopende redenen, tot op heden nooit tot structurele verbeteringen geleid. In de afgelopen periode is intensief gesproken met de bewoners. Dit heeft geresulteerd in het oprichten van een bewonersvereniging voor de kermisexploitanten. Het bureau woonwageng zaken en de projectleider hebben op reguliere basis overleg met de bewonersorganisatie. Het overleg verloopt constructief. Tijdens deze gesprekken is vanuit de bewoners de wens uitgesproken om ook de renovatie of vernieuwing op het huidige terrein te onderzoeken. Om een goed besluit te kunnen nemen over de toekomst van dit gebied vinden wij deze vergelijking relevant. Met dit voorstel wordt hieraan gehoor gegeven.

Financiën.

De planontwikkelingskosten voor het opstellen van het onderzoek en de intensieve procesbegeleiding zijn geraamd op € 90.000,--. Bovenop dit bedrag dient nog rekening gehouden te worden met de post onvoorzien en de post rente ter hoogte van € 10.000,--. Het totaal aan te vragen krediet komt daarmee uit op € 100.000,--.

Dit project wordt voorgefinancierd vanuit de nog te openen grondexploitatie, waarbij de dekking volgt uit de toekomstige verkoop van bouwrijpe grond. Dit kan zijn het huidige kermisexploitantenterrein, maar ook het terrein van de Finse School. De ontwikkelscenario's resulteren mogelijk in een tekort dat aangevuld dient te worden met in- of externe bijdragen. De wijze waarop uiteindelijk de totale financiering van het project wordt geregeld, maakt onderdeel uit van het besluitdocument voor de ontwikkelingsmodellen voor uw raad. Ten behoeve van het project worden inspanningen gedaan om subsidie te verkrijgen; dit zal nog nader uitgewerkt moeten worden en onderdeel uitmaken van het besluitdocument voor uw raad. Mocht in de loop van het proces onverhoopt het besluit worden genomen niet door te gaan met het plan, dan dienen de tot dan toe gemaakte kosten (uren eigen organisatie, onderzoeken, rente, e.d.) als verlies te worden genomen. Dekking uit toekomstige verkoop van bouwrijpe grond ontbreekt in dat geval.

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Vorbereidingskrediet kermisexploitantenterrein					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	100.000	100.000	-			-
Totale begrotingswijziging	100.000	100.000	-	-	-	-

Besluit.

Gelet op vorenstaande en onder overlegging van bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van het voorgenomen onderzoek naar de renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het kermisexploitantenterrein;
- II. een (plan)kostenkrediet beschikbaar te stellen van € 100.000,- te dekken uit de toekomstige verkoop van bouwrijpe grond;
- III. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,