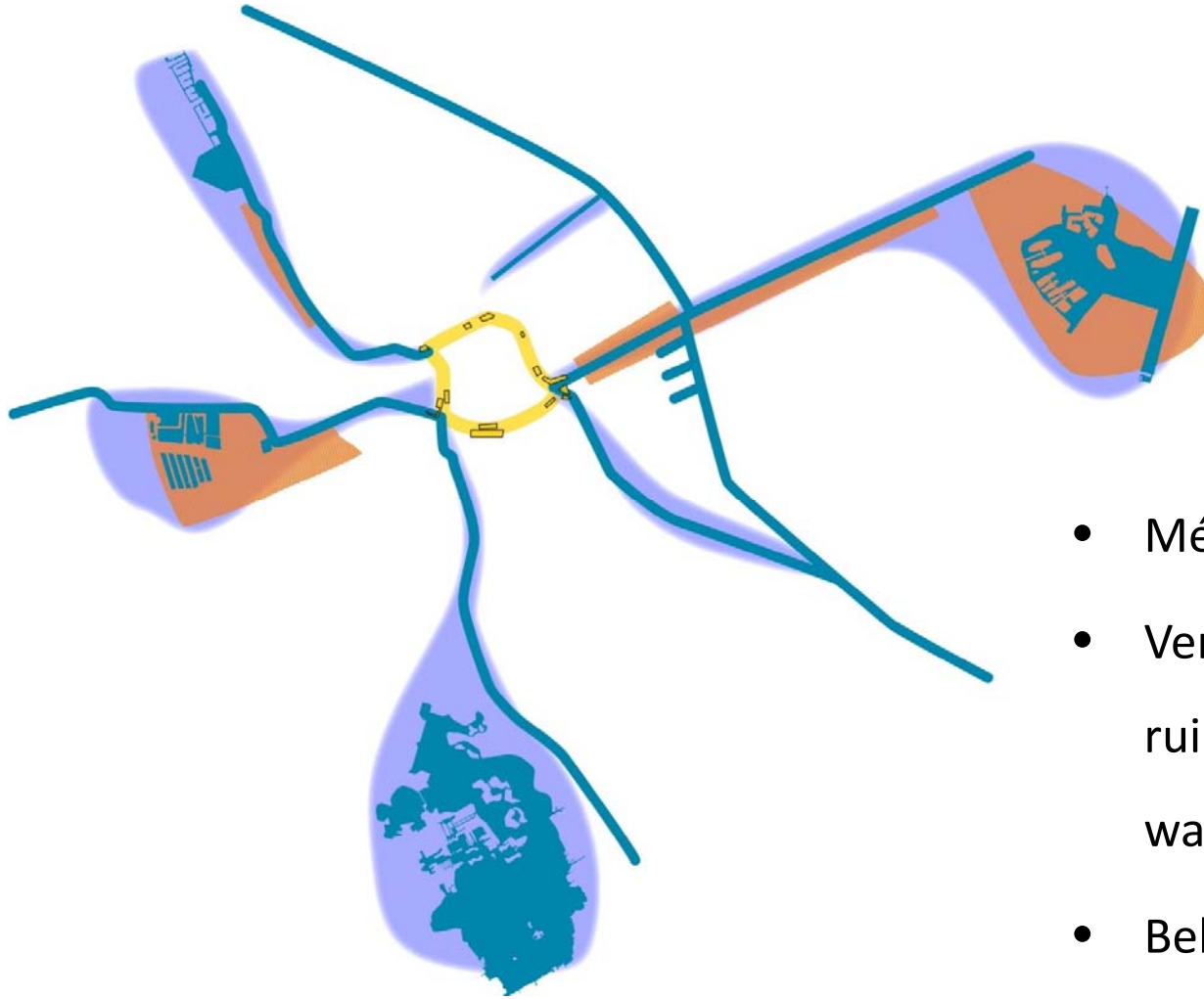


Roadmap water – informerende presentatie

1. Historie en kaders 2017-2018
2. Woonwensen onderzoek
3. Routekaart wonen op water
4. Bestemmingsplan, welstand, VOV
5. Vragen en vervolg



Historie: Watervisie 2017



- Méér contact met het water
- Verbeteren kwaliteit van ruimte en op en aan het water
- Behoud mogelijkheden varen

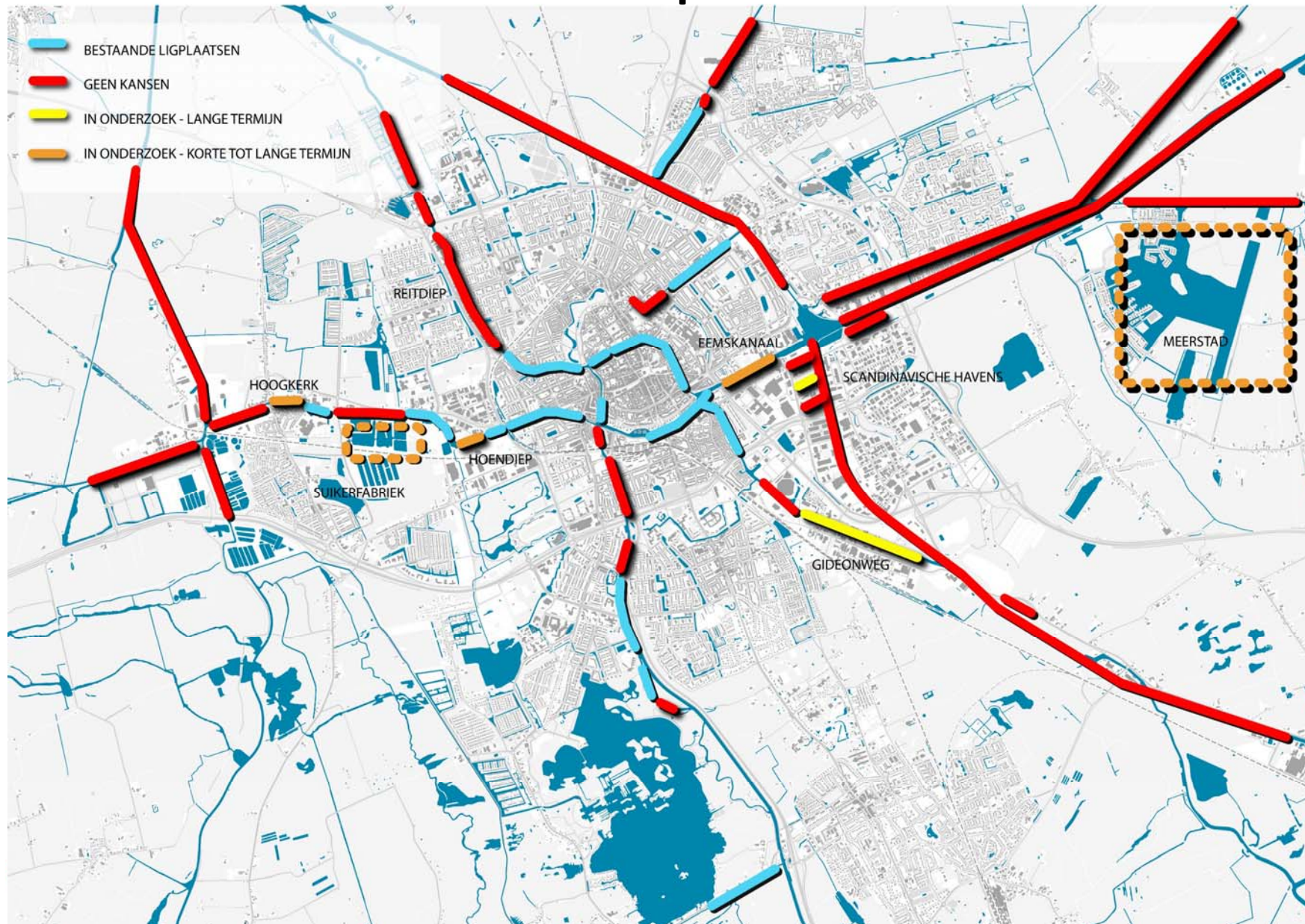
Historie: Onderzoek wonen op water

Maart 2018 behandeld in raad groningen

Alle wateren in Groningen, Haren en Ten Boer onderzocht op:

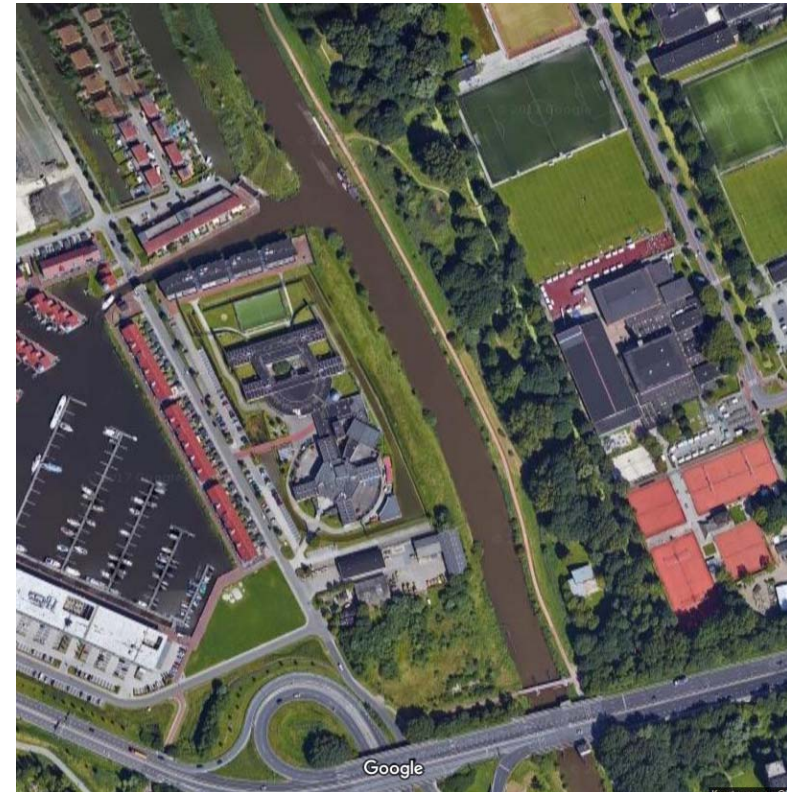
- Context en ontwikkeling: gebiedsontwikkeling op/langs kanaalvak
 - Opzet en aard wonen op water:
 - Nautische aspecten: Niet vaarklasse V en IV
 - Milieu : Niet boven 53 dBA
 - Eigendom: gemeente, provincie, overig
 - Ecologie : SES en provinciaal
 - Draagvlak : omwonenden
 - Kosten: indicatie kosten aanleg
-
- Speciale aandacht voor Reitdiep, Brailleweg, Europapark ivm vragen Raad
 - Haren en Ten Boer ook meegenomen

Onderzoek wonen op water



Reitdiep

Provincie (eigenaar) staat niet toe, ruimtelijk ongewenst: open, landschap, ecologie





Reitdiep

- Provincie (vaarwegbeheerder):
woonschepen op oostoever
alleen zónder vlonders/steigers op
westoever

Advies:

kwaliteit voor 2500 westoever (2500
woningen) van groter belang dan 6
woonschepen

-> niet doen

park oostoever – collectief belang, van
groter belang dan 6 woonschepen

-> niet doen

Brailleweg

Niet ivm geluid en ring zuid

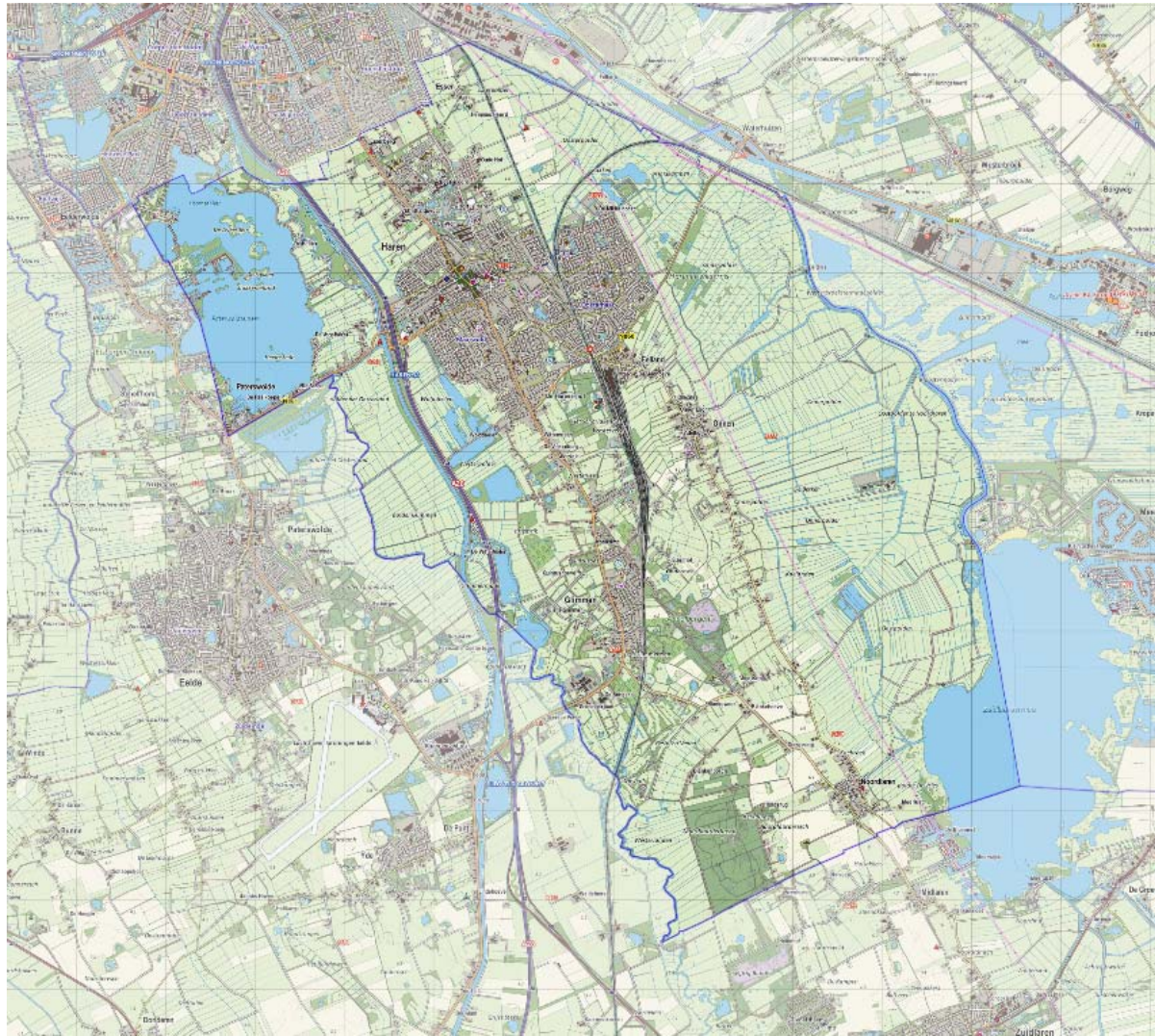


Europapark

Niet ivm schaal, collectieve parkruimte=kwiteit voor heel Europapark



Haren



Geen kansen:

- Zuidlaardermeer, Drents Diep, Paterswoldse meer: recreatie, natuur, landschap prevaleren. Geen wonen
- Noord Willems Kanaal: niet mogelijk ivm geluid A28

Ten Boer



Geen kansen:

- Damsterdiep: geluid N360 > wonen op water niet mogelijk.
- Eemskanaal: vaarweg klasse V, wonen op water niet toegestaan
- Woldwijkerwetering: geen eigendom, niet toegankelijk voor schepen, vraagt verbreding en aanleg brug

Conclusies

- Van 434 ligplaatsen naar 550 plekken voor wonen op water
 - Dus inclusief drijvend wonen op waterkavels (Meerstad)
- Meerstad, Eemskanaal, Hoogkerk, Suiker
- Scandinavische havens, Gideonweg na transformatie
- Reitdiep, Europapark, Brailleweg -> gemotiveerd ontraden
- Bij behandeling in raad: motie 'Routekaart 550 ' :
 - Woonwensenonderzoek
 - Routekaart ontwikkeling wonen op water in de tijd

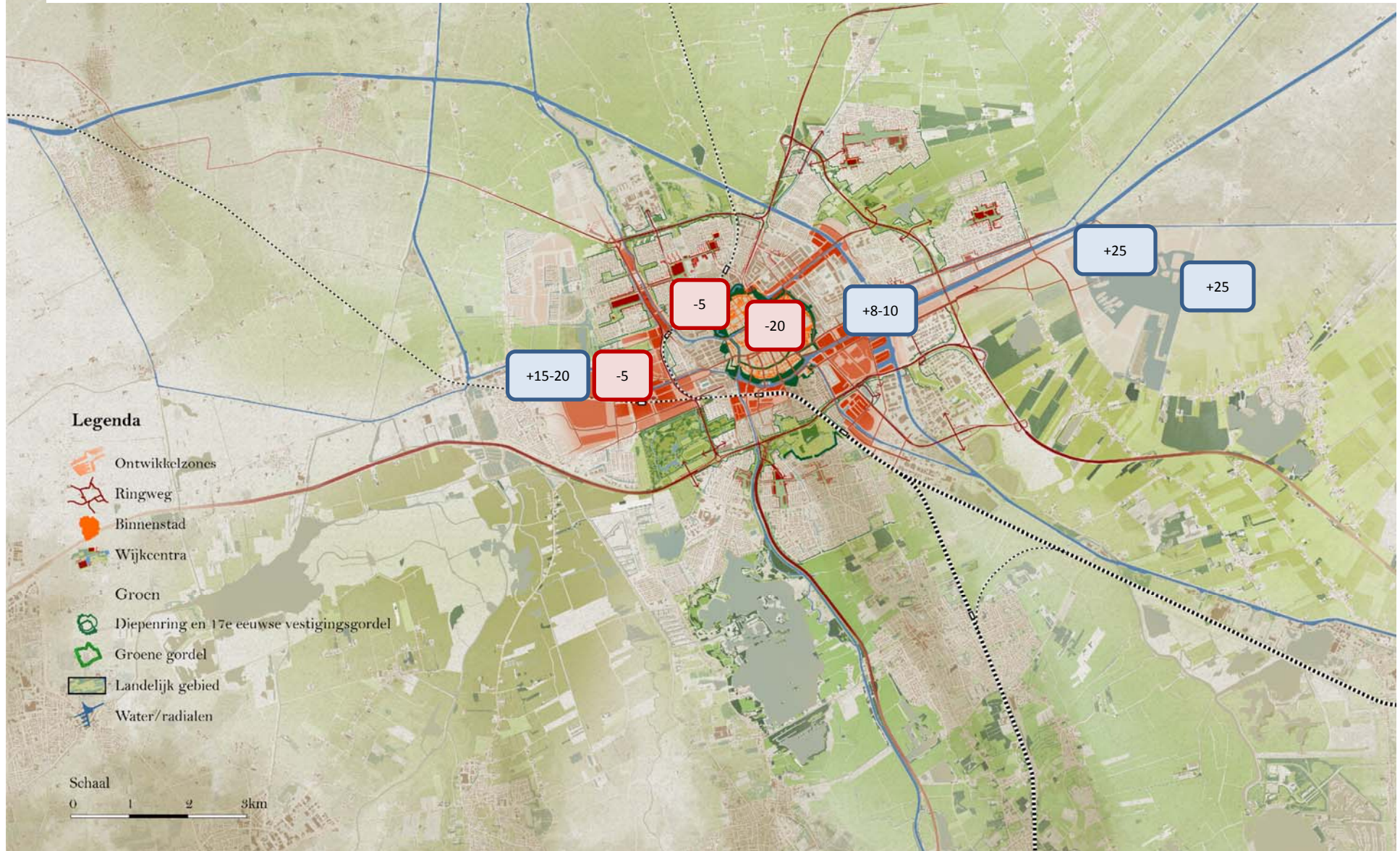
2. Woonwensenonderzoek

- Wachtlijst en huidige bewoners bevraagd. Respons: 133 (23%)
- Gewenst type woning:
 - > 50% schip wonen (landelijk of in de binnenstad)
 - > 20% drijvende woning (liefst zelfbouw)
 - > 25% (sch)ark.
- Woonomgeving:
 - +: landelijke omgeving, plek om te kunnen experimenteren
 - -: arken dicht op elkaar en drijvend wonen in Meerstad
- Locaties:
 - Gewenst: Rietdiep, Suikerfabriek, Hoornse diep, NW Kanaal
 - Meerstad middenmoot
 - Ongewenst: Noorderhaven en Woonschepenhaven

2. Woonwensenonderzoek

- Budget:
 - < € 100.000,- (17)
 - € 100.000,- en € 175.000,- (12)
- Uitgifte: vaste ligplaats, overdraagbare vergunning (hypotheek)
- Eigen woonschip of ark graag mee naar nieuwe plek

3. Routekaart wonen op water



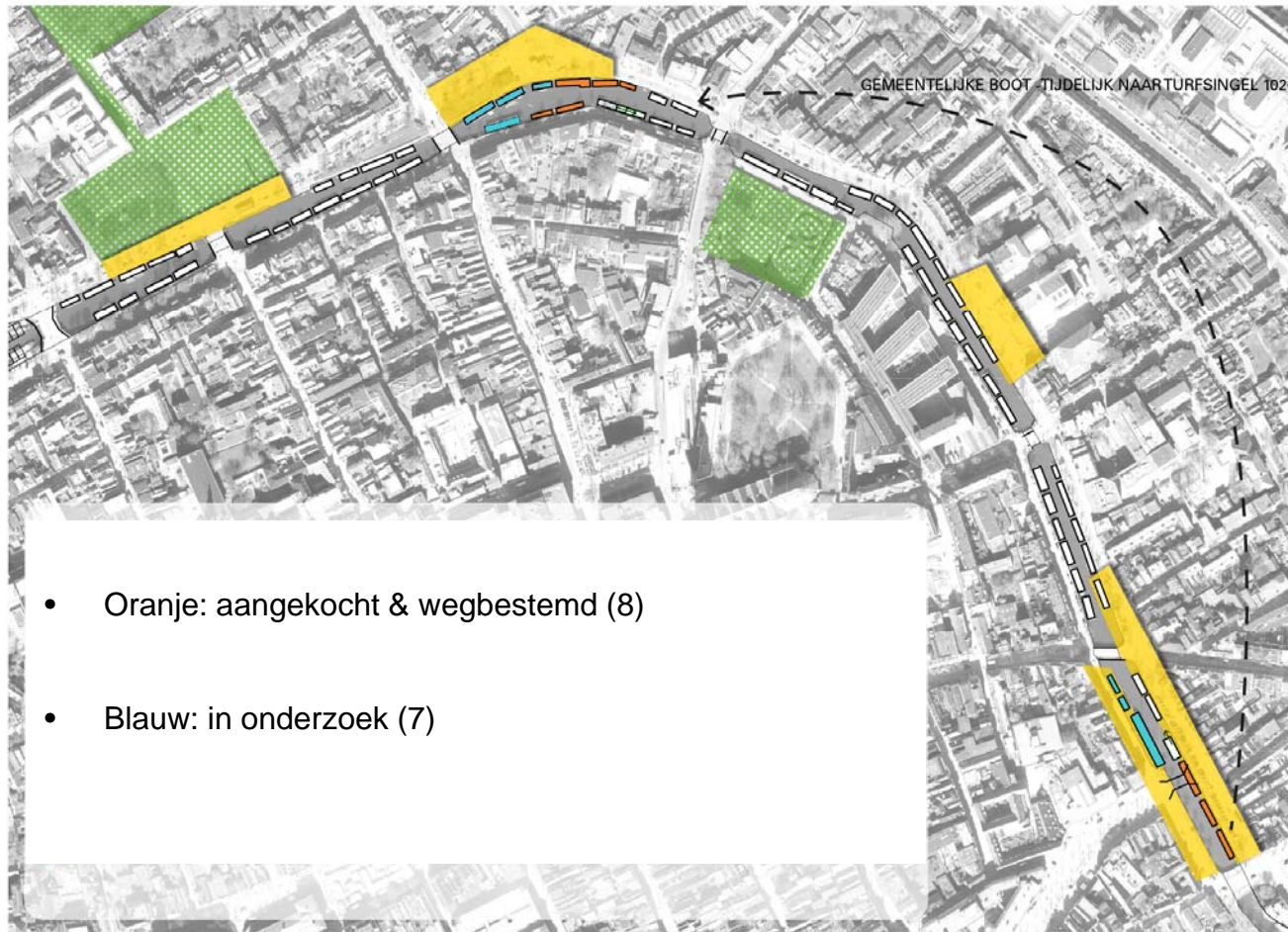
Noorderhaven (ca -5 + ? i.v.m. ambitie 'varend')

Plan van Aanpak (8 mei raadsce R&W):

- Koers: Behoud dynamische vrijhaven voor varende schepen
- Nader onderzoek 36 schepen (ivm 'varend' of noorderhaven criteria)
- Irt overige criteria: inschatting ca 5 schepen weg, rest kan aangepast
- Irt 'varend': nader onderzoek moet inschatting aantal geven
- Onderzoek: vergunningen ipv toestemming om aan te meren (ivm hypotheek/financiering)

- Financiering alleen voor handhaving in 2019
- Zorgvuldig aanpak, nauw overleg met eigenaars
- Financiering voor feitelijke veranderingen obv definitieve aanpak

Diepenring -8 (voor 2020) rest (na 2020) – geen dekking

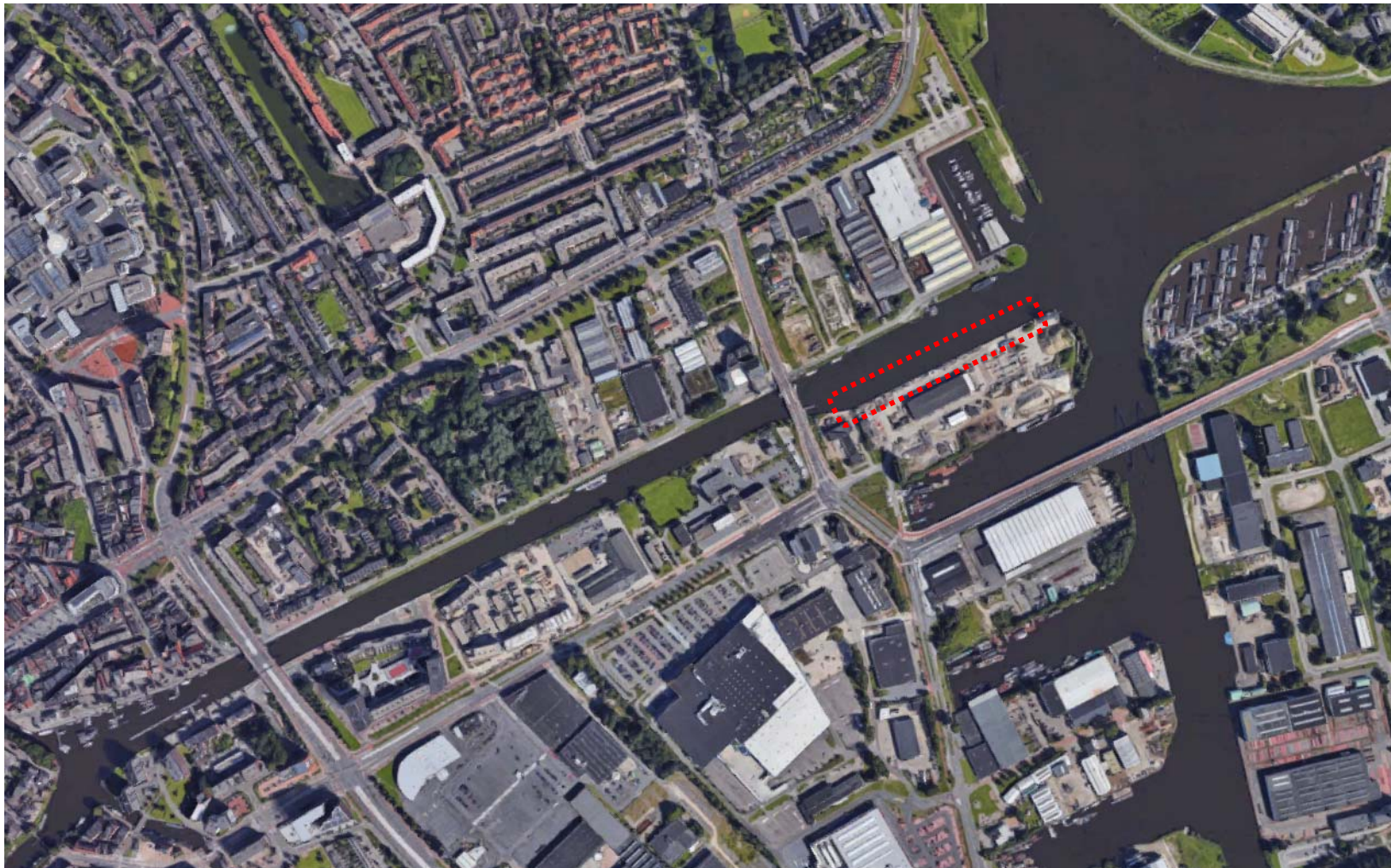


Carrouselhaven Hoogkerk (+6 in 2019)



- Verblijfsplek, steiger voor sloepen, activiteitsveld voor de wijk (2 abc)
- Groen op de kade (1)
- 6 carrouselplekken authentieke schepen, 1 plek scoutingschip (3ab)

Eemskanaalzone/Stadshavens (+8-10)



Suikerfabriek (+15 a 20) en (-5 ? agv bruggen/entree)



Meerstad (+50)

25 waterkavels 2019/2022 (Terluis/De Zeilen), Opgave Meerstad oost: ca 25 (na 2025)



3. Routekaart wonen op water

Nu: 500 plekken voor wonen op water

Ambitie: Groei naar 550

Groei (80 stuks):

- Tot 2020 : 6 carroussel plekken (Hoogkerk)
25 plekken (Tersluis, de Zeilen meerstad)
- Na 2020: 25 plekken (Meerstad midden oost) vrij zeker
25 plekken (Suiker, stadshavens) onzeker, niet gedekt

Afname (30 stuks):

- Tot 2020: 10 plekken Diepenring
- Na 2020: ca 20 stuks (Diepenring, Suiker) onzeker, niet gedekt

Routekaart & Woonwensen

- Nieuw aanbod in ontwikkelgebied, waarin beleving water centraal staat > Blijvende grip op kwaliteit woonboten gewenst
- Kosten realisatie wonen op nieuw water hoog > 'om niet' uitgeven met ligplaatsvergunning ongewenst
- Dus: waterkavels als in meerstad, evt uitgifte met havengeld/pacht,
- Indien vergunning, dan niet-overdraagbaar > toets vooraf bij elke verkoop

Resume: nieuw aanbod ander segment, andere uitgifte dan huidig

Aanbod sluit niet aan op woonwensen huidige doelgroep

4. BP Welstand VOV

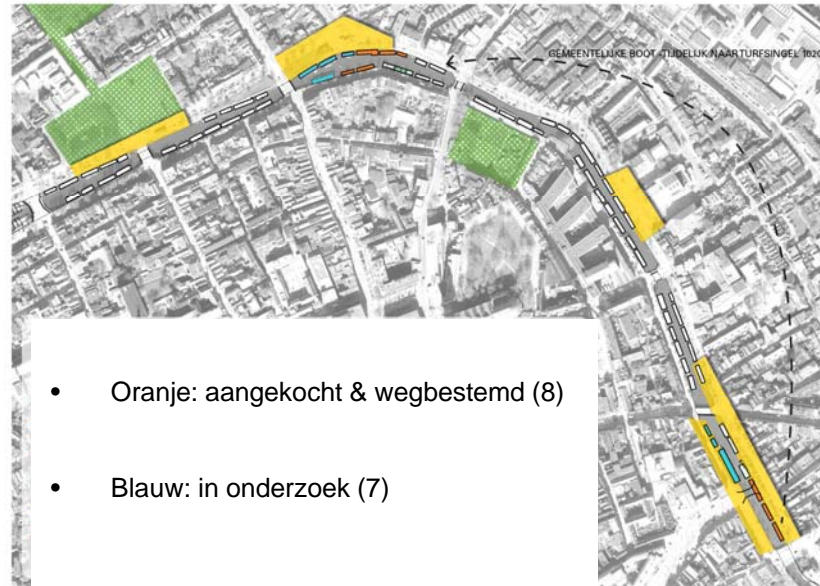
- Reflectie op motie 2017 'Diepenring met mooie schepen': aanpak 'slechte schepen' (verwaarlozing, kamerverhuur)
- Wonen
- Bijzonder gebruik
- Kamerverhuur
- Oeverinrichting
- Verbetering kwaliteit woonboten
 - Verwaarlozing
 - Authentieke schepen
 - Welstand

Verordening

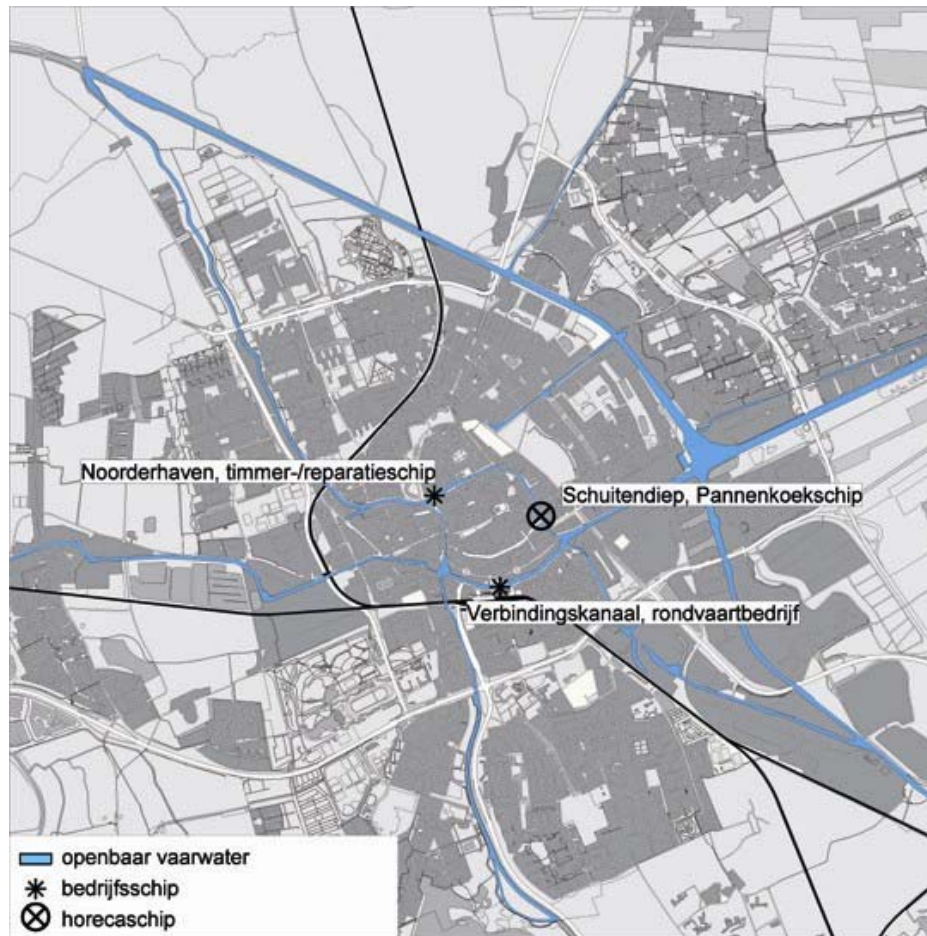
- Maatvoeringseisen voor drijvende bouwwerken gaan uit de verordening
- Terugkeerregeling wordt verruimd van 3 naar 6 maanden
- Tijdelijk gebruik van een vergunde ligplaats mogelijk maken

BP: Wonen

- Conserverend
- Wegbestemmen alleen waar woonfunctie/boot al weg is:
 - Alleen t.p.v. Diepenring
- Ontwikkelingen en bestemmen per project, niet in dit BP
 - Suiker
 - Eemskanaal
 - Dudok a.h. Diep
 - Oosterhamrikkanaal



BP: Bijzonder gebruik



Bijzondere functies bestemmen, mits bestaand en legaal tot stand gekomen:

- Werkschip Noorderhaven
- Pannenkoekschip
- Rondvaart
- Beheerderswoning Oosterhaven
- ...

Tijdelijke functies als hotelboot niet

BP: Kamerverhuur

- Koers: Geen nieuwe kamerverhuur en appartementenboten
- Verbod op bestaande kamerverhuur niet realistisch (wegbestemmen leidt niet tot zeker resultaat en wel tot planschade)
- Bestaande legaal tot stand gekomen kamerverhuur- / 'appartementenboten' positief bestemmen.
- In bestemmingsregels opnemen:
kamerverhuur en woonschepen bestaande uit meerdere zelfstandige woonruimten zijn niet toegestaan, met uitzondering van bestaand gebruik.
- Nieuwe APV vergunning voor verhuurders van kamers of appartementen aan studenten geldt ook voor boten.

Oevers: regels hetzelfde, handhaving vraagt inzet



Verbetering kwaliteit woonboten

- Aanpak verwaarlozing
- Authentieke schepen
- Welstand



Aanpak verwaarloosde boten

Aanpak 'verwaarlozing' :

- 'Varende schepen': Verwaarlozing via VOV
- 'Drijvende bouwwerken' : Woningwet art 1a (zorgplicht)
gevaar voor de gezondheid en veiligheid

Woningwet art 12 (excessen)

via welstand: alleen voor iedereen

zichtbare excessen

> Vraagt extra inzet handhaving

Excessenregeling

DEEL 5. REM

DE EXCESSEN- REGLING

383

DEEL 5. REM: DE EXCESSENREGLING

De gemeente ziet er op toe dat het welstandsbeleid wordt uitgevoerd, als basis voor de welstandstoets wordt gebruikt en uiteindelijk wordt gehandhaafd.

Ook voor aanvragen die vergunningsvrij kunnen worden gebouwd, geldt dat de gemeente vaststelt of deze voldoen aan de meest basale kwaliteitsprincipes – of ze de omgeving niet schaden. Van vergunningsvrije aanvragen mag dus eveneens worden verwacht dat ze rekening houden met de omgeving waarin ze worden gerealiseerd. Bouwwerken overstijgen immers altijd het individuele belang; de kwaliteit ervan moet altijd als onderdeel van het algemeen belang worden gewaarborgd. De excessen-regeling is van toepassing op bouwwerken die ernstig in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Dat is het geval wanneer een ieder kan zien dat het uiterlijk of de positie van een bouwwerk buitensporig afwijkt van de context en grote afbreuk doet aan de ruimtelijke samenhang, kwaliteit en eigenheid van een plek. De regeling geldt ook voor (varende) bouw-

werken die, bijvoorbeeld door gebrekkig onderhoud, ernstig zijn verwaarloosd en vervallen. De repressieve criteria vormen zodoende de absolute ondergrens van redelijke eisen van welstand.

Omdat het bij excessen om onvoorspelbare buitensporigheden gaat, zijn de criteria niet uitputtend. Per geval moet worden vastgesteld of er sprake is van een exces. De criteria richten zich op concrete ingrepen die tot onwenselijke situaties kunnen leiden, maar in het algemeen geldt dat het bij excessen om ongerijmde afwijkingen gaat, mogelijk op gronden anders dan de hier opgesomde criteria. Om te voorkomen dat aanvragers worden geconfronteerd met de excessenregeling, kunnen ook vergunningsvrije bouwwerken aan welstand worden getoetst; dit wordt de vrijwillige welstandstoets genoemd.

384

DEEL 5. REM: DE EXCESSENREGLING

CRITERIA

- reclame is zeer opvallend, opdringerig, of wordt veelvuldig herhaald, al dan niet op plekken die daarvoor niet geschikt zijn;
- Bouwwerken worden zodanig fysiek of visueel van de omgeving afgesloten, dat de relatie tussen de bebouwing en de context ernstig wordt verstoord of opgeheven;
- architectonische bijzonderheden worden bij aanpassing van een bouwwerk ontkend of vernietigd;
- het materiaalgebruik van bouwwerken is armoedig;
- het kleurgebruik van bouwwerken heeft een sterk negatieve invloed op het karakter van zowel de bebouwing als de omgeving;
- wijzigingen in de detaillering van kozijnen, deuren en gevelgeleding vormen een te grote aantasting van de oorspronkelijke gevelkarakteristiek;
- bouwwerken vertonen zeer grote afwijkingen van de legenda van de stad (gebiedsgerichte criteria, beschermde stadsgesichten en beeldkwaliteitsplannen), bijvoorbeeld omdat ze slecht zijn onderhouden, in verval zijn of ernstig zijn verwaarloosd, met negatieve gevolgen voor de bebouwing en de omgeving.

385

Authentieke schepen

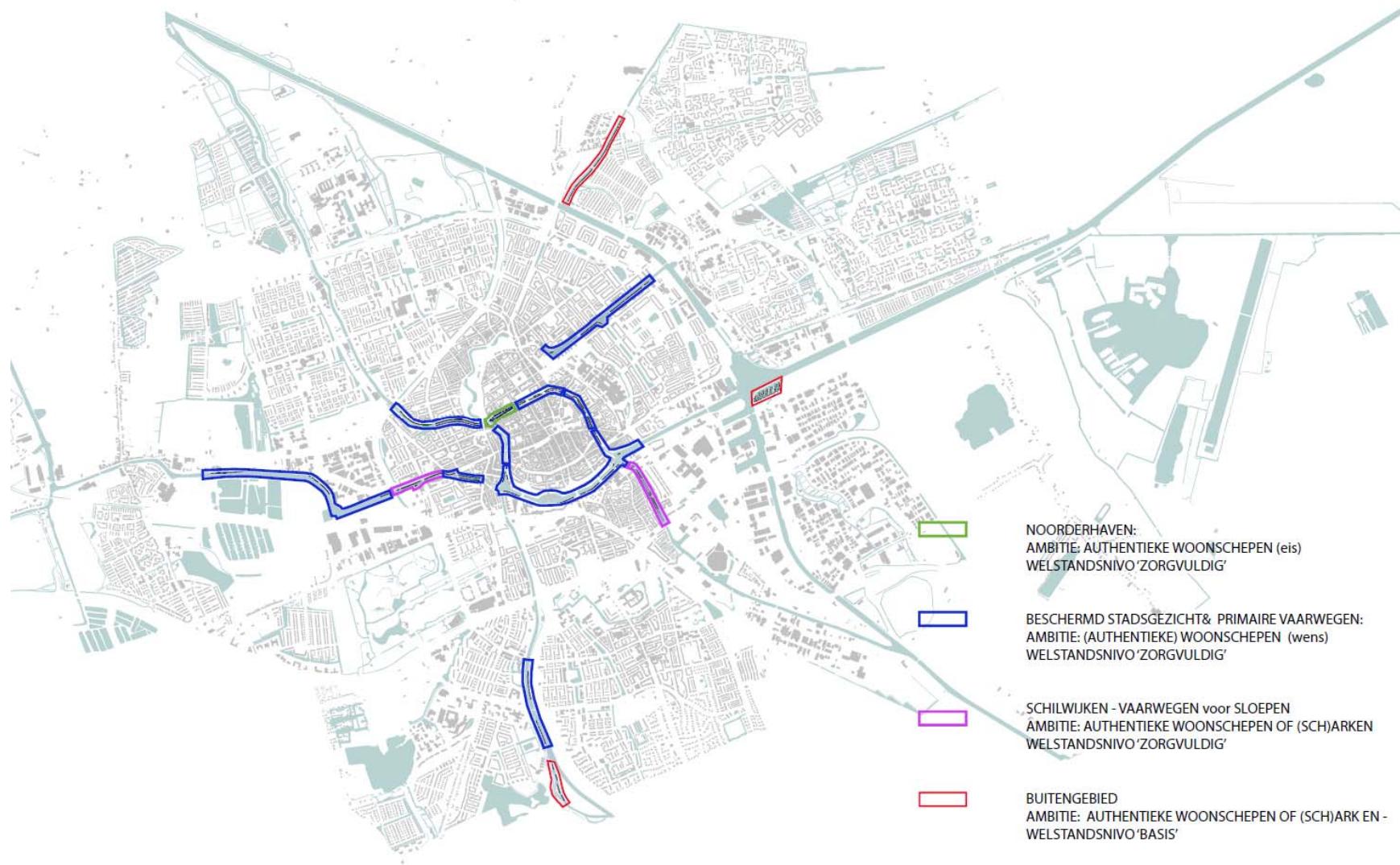
VOV en vigerend BP: In beschermd stadsgezicht en Noorderhaven mogen alleen authentieke schepen liggen;

- Overnemen regel?
- Dan 'wegbestemmen' bestaande (sch)arken > forse planschade
- Ook de eis 'bij vervanging moet een (sch)ark door een authentiek schip worden vervangen' levert planschade

Koers:

- Conserverend bestemmen bestaande (sch)arken
- Gehele stad: authentiek schip mag niet worden vervangen door ark
- Wens: hoger aandeel authentieke schepen tpv beschermd stadsgezicht en primaire vaarroutes

Authentieke schepen



Welstand te water

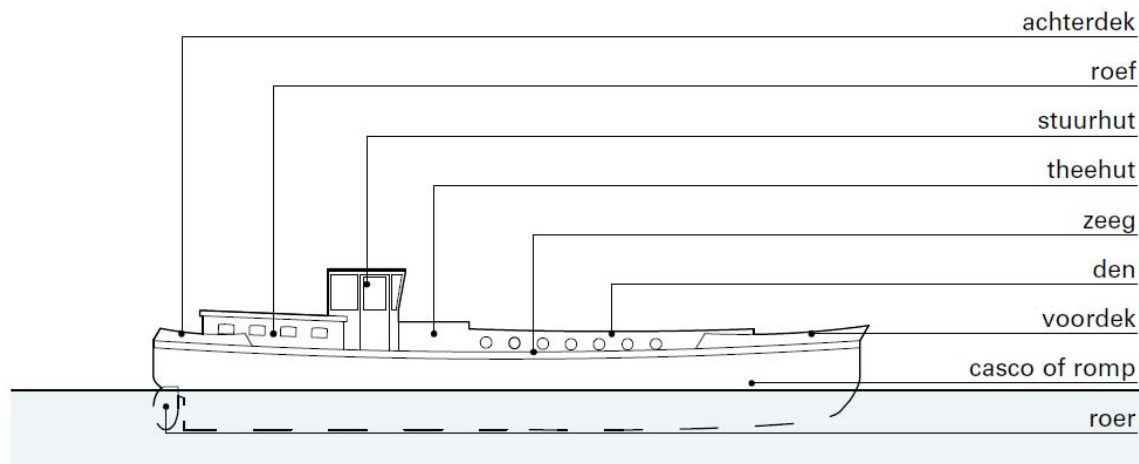
- Voor woonarken (drijvende bouwwerken) en woonschepen, varend of niet
- Bij verbouwingen en nieuwe woonboten:
 - Eigenaar moet aanvraag omgevingsvergunning indienen bij loket
 - Die wordt (ondermeer) getoetst aan welstand
 - Geen toets op bestaande woonboten, die al in de gemeente Groningen liggen, als daar niets aan verandert
 - Toetsing door Atelier Stadsbouwmeester aangevuld met specialist(en) woonboten
- Welstand te water exact hetzelfde als op land
 - Algemene groninger criteria
 - Objectgerichte criteria
 - Gebiedsgerichte criteria
 - Sneltoetscriteria (Kleine ingrepen)

Algemene Groninger criteria

- **CONTEXT:** woonboten dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, ze ondersteunen de specifieke context waarvan ze deel uitmaken en passen qua schaal(beleving) in hun context
- **OBJECT:** aan woonboten ligt een helder en zorgvuldig ontwerpidee ten grondslag, maat(verhoudingen) en schaal zijn weloverwogen, alle vijf gevels zijn zorgvuldig vormgegeven, vorm heeft relatie met functie – extra zorgvuldig bij woonschepen.
- **DETAIL & MATERIALISATIE:** woonboten zijn in stijl, vorm, verhoudingen, materialisatie en detaillering consequent en zorgvuldig uitgevoerd. Materiaalgebruik en kleur ondersteunen het karakter en ontwerpidee.

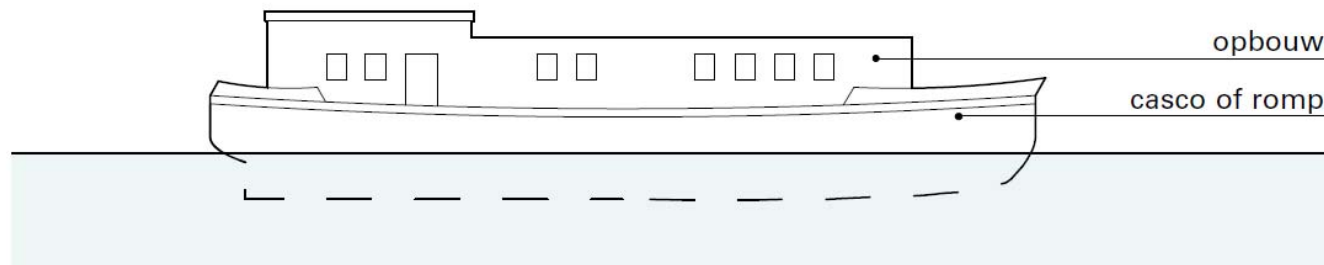
Objectgerichte criteria: schip

- Hoofdvorm: als schip herkenbaar
- In lengte symmetrisch, met herkenbare romp, voor-& achtersteven, vrije gangboorden, opbouw
- Romp en opbouw niet wezenlijk veranderd tov oorspronkelijk schip, oorspronkelijk scheepstype is herkenbaar
- Materialen en detaillering sluiten aan bij karakter schip



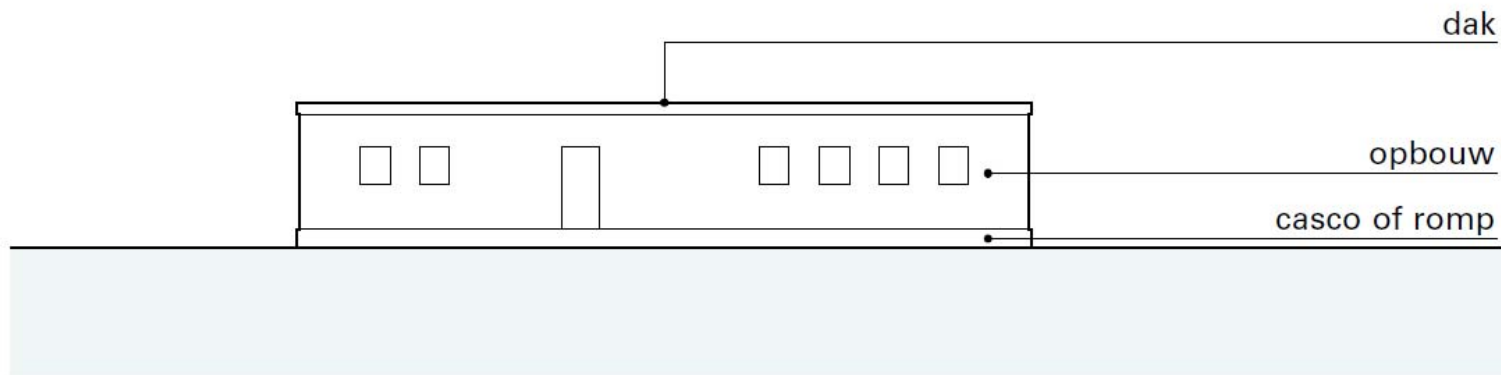
Objectgerichte criteria - Schark

- Schark is een casco romp voorzien van een nieuwe opbouw tbv wonen
- Romp herkenbaar als romp (gesloten, verhoudingen, patrijspooten ea)
- Scharken alzijdig en symmetrisch over de lengte-as;
- Romp en opbouw in vorm, materiaal en kleur op elkaar afgestemd en met elkaar in evenwicht
- Opbouw mag de buitenmaten van de romp niet overschrijden.



Objectgerichte criteria - Ark

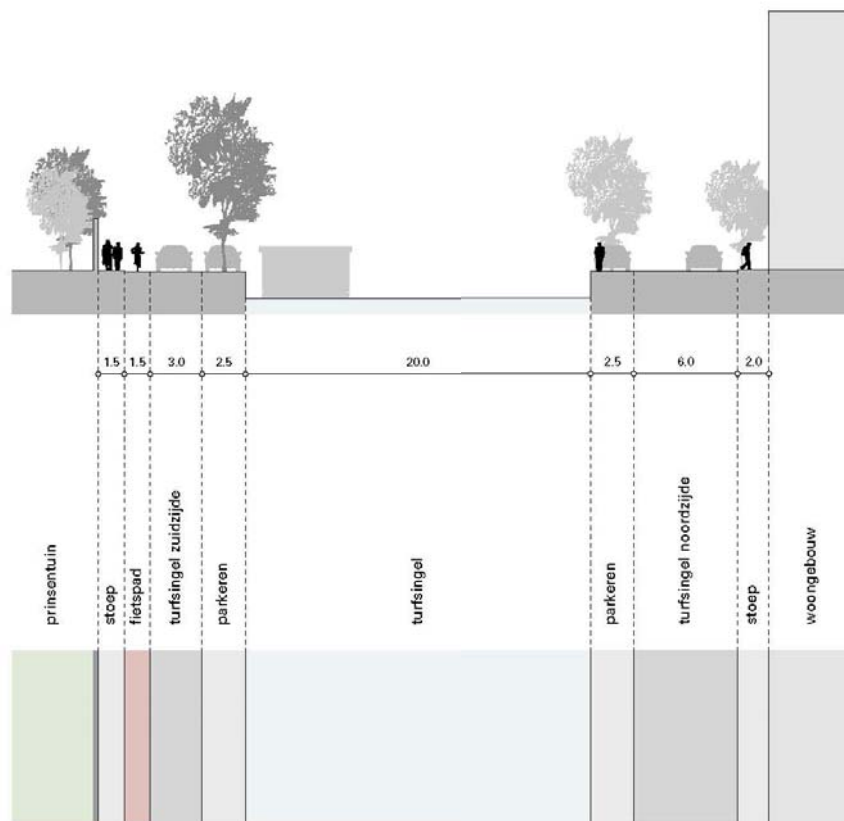
- Eenduidige hoofdvorm, naar alle zijden representatief;
- Plat, licht hellend of licht gebogen dak;
- Gevelopbouw en geleding afgestemd op het geheel
- Opbouw voldoende transparant (geen gesloten 'dozen')
- Vorm en plaatsing van de gevelopeningen past bij de opbouw
- Ramen in het dak plat in het dakvlak



Gebiedsgerichte criteria



Gebiedsgerichte criteria, voorbeeld



Binnenstad:

- Beschermd stadsgezicht
- Continuïteit Diepenring
- Samenhangend straatbeeld
- Fijnmazigheid, kleine schaal
- Individuele expressie
- Zorgvuldigheid



Resume BP Welstand VOV

- In grote lijnen conserverend
 - Bescheiden verbeteringen (kamerverhuur, authentieke schepen)
 - Grote veranderingen via de projecten (suiker, binnenstad ea)
 - Welstand voor verbetering kwaliteit bij verbouw en nieuwvestiging
 - Excessenregeling voor (ernstige) verwaarlozing en 'buitensporig afwijken van context'
-
- Aandachtspunt: handhaving
 - Aandachtspunt: budget voor vrijwillige aankoop verwaarloosde boten

Vervolg

- Beantwoording motie ' Routekaart 550'
 - Via deze presentatie

- Bestemmingsplan, VOV, Welstand
 - Koers Juni LTA Raad
 - Ontwerp ter inzage Herfst 2019
 - Vaststelling Begin 2020 LTA Raad

- Ontwikkelingen wonen op water per project/gebied
 - Suiker
 - Stadshavens (Eemskanaalzone)
 - Oosterhamrikkanaal
 - Meerstad

- Financiering en dekking aankopen woonboten:
 - Per project/gebied
 - Structurele ruimte voor aankopen 1 a 2 slechte boten per jaar: begrotingsbehandeling