

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 10 mei 2006

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: woensdag 10 mei 2006

Aanvang: 16:30 uur

Locatie: Oude raadzaal

Voorzitter: H.P. Klijnsma

Griffier: H. Dijksterhuis

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
  - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 10 mei 2006](#) (pdf)
  - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 10 mei 2006](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
  - [Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties \(voormalige schoollocaties\)](#) (pdf)
  - [Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven / Wolf](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake exploitatiebegroting Antillenstraat; aanvraag uitvoeringskrediet
  - [Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt
  - [Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt](#) (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

## Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 10 mei 2006

### RAADSCOMMISSIE BOUWEN EN WONEN.

Concept-agenda: Bouwen en Wonen nr. 06/01  
Vergadering: woensdag 10 mei 2006  
Tijd: van 16.30 uur tot 19.00 uur  
Plaats: oude raadzaal  
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma  
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724  
E-mail: [henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl](mailto:henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl)

### OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1. Vaststelling conformstukken:

- \* Voorstel inzake wijziging van de Monumentenverordening
- \* Voorstel inzake vaststelling visie Ulgersmaweg met inspraakrapportage
- \* Voorstel inzake exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (v.m. schoollocaties)
- \* Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Westerhaven / Wolf)

#### A.2 Rondvraag

### B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake exploitatiebegroting Antillenstraat; aanvraag uitvoeringskrediet
- B.2 Voorstel inzake vaststelling van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

### C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag

## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 10 mei 2006

### RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

#### Besluitenlijst 10 mei 2006

#### Plaats oude raadszaal

tijd 16.30-18.30 uur

**Aanwezig:** H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), A. Prins (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), J. Vogel (CDA), R. van Gijlswijk (SP), J. Schaaf (SP), D. de Jong. (ChristenUnie), G. Spieker (Stadspartij), S. Antuma (Student & Stad), L. Voortman (GroenLinks), D. de Haan (GroenLinks), E. van der Wilt (D66), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD), G. Kuper (griffie).

**Overige aanwezigen:** B. van den Vorstenbosch, W. Berendsen (RO/EZ)

#### Opening en mededelingen

##### Mededelingen voorzitter

De voorzitter opent de eerste vergadering van de raadscommissie in de nieuwe samenstelling en met een nieuwe wethouder en hoopt op een goede samenwerking.

##### Uitnodigingen:

- \* informatieavond bij RO/EZ over de Grote Markt, Meerstad en het Lokaal Akkoord. Akkoord. Verzoek aan de commissiegriffier om dit te regelen voor de eerstvolgende commissievergadering.
- \* Informatieavond over het plan Grunobuurt (uitnodiging van HWK, corporatie en gemeente) op 13 juni: akkoord.
- \* GRAS-bijeenkomst: akkoord. Verzoek aan de commissiegriffier om dit voor de tweede helft van juni te regelen.

##### Mededelingen wethouder

- \* Piccardthof: college onderzoekt in relatie tot de vlonderproblematiek naar een nieuwe oplossing en wil daarover de commissie peilen. Vooraf een vooroverleg met het werkgroepje uit de raadscommissie (ChristenUnie, SP, GroenLinks, VVD en PvdA). Commissiegriffier organiseert.

#### A. Algemeen deel

##### A.1. Conformstukken:

- \* **Wijziging Monumentenverordening:** conform naar raad
- \* **Visie Ulgersmaweg:** conform naar raad  
Invulling van het Van Simmerenterrein: de fasering spreekt van 5 tot 10 jaar. Levert dit problemen op? Wethouder beaamt dat daar binnenkort duidelijkheid over moet komen.  
De visie stemt naar oordeel van het college in grote lijnen overeen met de opvattingen van de ondernemers.
- \* **Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (schoollocaties):** conform naar de raad
- \* **Planschade Westerhaven/Wolf:** conform naar de raad



## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 10 mei 2006

### **A.2. Rondvraag**

**Stand van zaken Wooncontainers Damsterdiep**, m.n. de rechten van de huurders met een huurcontract. (vraag VVD). Wethouder deelt de zorg van de VVD t.a.v. de huidige stand van zaken rond de wooncontainers en verwacht bij de volgende commissievergadering uitsluitel te kunnen geven, ook over de wijze waarop de lopende huurcontracten worden afgewikkeld (**toezegging**).

**Stand van zaken Wonen boven winkels (vraag VVD)**: college blijft waar mogelijk de uitvoering van dit project stimuleren. Uitvoering is echter in handen van externen (een NV en de corporatie). Wethouder zal nog voor de zomer een stand van zaken geven. (**toezegging**)

**Realiseren van Starterwoningen (vraag CDA)**: Wethouder wijst er op dat het realiseren van starterswoningen een aandachtspunt in het collegeprogramma is. Ook hier is de markt bepalend. Het college staat open voor ideeën en zal waar mogelijk de markt verleiden tot het ontwikkelen van initiatieven.

**Vereenvoudiging bouwregels (vraag CDA)**: De wethouder meldt dat momenteel gewerkt wordt aan een herijking van regels en procedures rond bouwvergunningen. Verwacht wordt dat in januari 2008 een voorstel richting raadscommissie gaat.

**Bestemming Prinsenhof (vraag GroenLinks)**: wethouder meldt dat alle initiatieven van derden worden gewogen, dus ook de invulling die de Vereniging Vrienden van de Prinsenhof voorstaat. De wethouder verwacht de commissie binnenkort nader te kunnen informeren.

**Stand van zaken bouwlocatie TeHuis (vraag VVD)**: De wethouder meldt dat juridische verwickelingen voor openthoud zorgen.

### **B. Inhoudelijke Deel**

#### **B.1. Exploitatiebegroting Antillenstraat: de commissie**

De fracties van **PvdA**, **CDA D66** en **VVD** stemmen in met het voorstel.

**Student en Stad** vraagt naar de mogelijkheden om starterswoningen en studentenhuisvesting in te passen in het programma.

**ChristenUnie en CDA** vragen naar de doelstelling om het plan kostenneutraal uit te voeren vooral in relatie tot de kwaliteit van het woningbouwprogramma, welke eigenlijk leidend zou moeten zijn.

**SP en Stadspartij** merken op dat de diversiteit sociaal bouw - huur - koop wel aanwezig is in het programma voor de fases 1 en 2, maar niet voor fase 3. De SP vraagt zich af of het programma niet teveel is gerelateerd aan de huidige woningmarkt: is dit reëel? Stadspartij vraagt of de mooiere woonlocaties alleen gereserveerd worden voor de duurdere woningen.

#### **De wethouder:**

Het college stelt voor het plan kostenneutraal uit te voeren: het is het hoogst haalbare in verband met verwervingskosten en het segment sociale woningen dat men wil realiseren.

Er is bewust voor gekozen om met dit plan niet het segment studentenhuisvesting uit te breiden: college ziet een grotere meerwaarde in het realiseren van sociale woningbouw, toch een significant deel van het woningbouwprogramma. Dit in antwoord op de opmerkingen van SP en Stadspartij. Bij de keuze van locaties voor duurdere en goedkopere bouw hanteert het college het gelijkheidsbeginsel: het is niet zo dat de mooiere locaties per definitie voor de duurdere woningen zijn. Wel moet een locatie voor een marktpartij te ontwikkelen zijn.

Voorzitter concludeert dat het voorstel conform naar de raad kan.

## Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 10 mei 2006

### **B.2. Vaststelling bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt.**

Uitgereikt wordt een brief van de bedrijven Citeq BV en Masselman zeefdruk BV.

#### **inspreker:**

De heer Boonman spreekt in. Hij heeft twee opmerkingen.

De toekomst van de Suikerindustrie is onzeker. Het bestemmingsplan noemt dit niet en geeft ook niet aan wat de toekomstige invulling van deze industrielocaties zou kunnen worden.

Op het Aaborgterrein wordt geen detailhandel toegestaan. Wat is hiervoor de reden?

#### **de commissie**

**Student en Stad** is in grote lijnen akkoord, maar vraagt naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor Citeq en Masselman.

**GroenLinks** is blij dat de bezwaren van de bewoners Jan van Goyenstraat voor een groot deel zijn weggenomen, maar deelt de zorg van bewoners ten aanzien van de hoogte van de bebouwing.

De consequenties van dit BP voor de bestaande bedrijvigheid zijn reëel: in dit gebied past geen bedrijvigheid van een hogere categorie dan 3. GroenLinks vraagt naar de stand van zaken van de ontwikkeling van het EnCeHa-terrein: in hoeverre wil het college meegaan in de plannen van de projectontwikkelaar?

De **PvdA** is akkoord, maar vraagt zich af in hoeverre dit BP ruimte geeft voor winkelvoorzieningen, toch een belangrijke factor in de leefbaarheid van een buurt.

**ChristenUnie** is akkoord met dit voorstel, vooral omdat een brij aan oude BP's wordt vervangen door één plan. In samenhang daarmee wil de fractie graag weten in het algemeen of de digitalisering van de gemeentelijke bestemmingsplannen vordert. De ChristenUnie deelt de zorg van GroenLinks over de stand van zaken rond het EnCeHa-terrein.

Het is te voorbarig om nu al te speculeren op het vertrek van de suikerindustrie.

**D66** wil graag weten in hoeverre een commerciële functie mogelijk is op het Triplex-terrein.

De consequenties van het verdwijnen van de suikerindustrie zullen ook voor dit BP groot zijn, maar het voert te ver daarop nu al in te gaan. De inperking van de bedrijvigheid door de voorgestelde categorisering heeft instemming. In hoeverre tast dit BP de kwaliteit van lucht en leefomgeving aan? Bij inspraak en overleg past de gemeente een actieve benadering van direct betrokkenen.

Het **CDA** merkt op dat dit BP niet direct inspeelt op de huidige stand van zaken in de Kantorenmarkt: ziet het college daartoe geen aanleiding?

De **VVD** vindt dat de informatie richting direct betrokken ondernemers onzorgvuldig is geweest m.n. bij de supermarkt Paterswoldseweg: de locatie heeft een andere bestemming gekregen zonder overleg met de ondernemer. Dit is onzorgvuldig. VVD verzoekt om de huidige bestemming van de locatie te handhaven. Is de wethouder bereid alsnog in overleg te treden met betrokkene? In hoeverre is de buurt geïnformeerd over de plannen voor studentenhuisvesting?

Voor bestaande bedrijven graag de bevestiging dat deze hun bedrijf kunnen voortzetten onder de nieuwe milieucategorie. De gemeente moet de ondernemers niet de stad uit jagen. De VVD ziet problemen ten aanzien van de bereikbaarheid van de buurt voor het vrachtverkeer.

**SP** stemt in met het plan: de goede mix van functies zal de buurt ten goede komen.

**Stadspartij** stemt in met het voorstel.

#### **de wethouder:**

De stand van zaken rond het EnCeHa-terrein verdraagt eigenlijk geen verdere vertraging. Met de marktpartij wordt overlegd over de grenzen en de voorwaarden. Een bestemmingsplan is

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 10 mei 2006

geen planologisch instrument waarbij ingespeeld moet worden op een specifieke actuele (en wellicht tijdelijke) ontwikkeling in een marktsegment, zoals de kantorenmarkt. Sommige fracties spreken van een uitsterf beleid voor bedrijvigheid in de buurt. Dit moet genuanceerd worden. Categorie 3 met een eventuele vrijstelling blijft mogelijk. Dit BP houdt de milieubelasting van bedrijven en verkeer binnen aanvaardbare waarden. Ontsluiting voor het vrachtverkeer is ook mogelijk via de Peizerweg. Kleinschalige bedrijvigheid op de Triplexlocatie blijft mogelijk; grootschalige bedrijvigheid niet. De plannen voor studentenhuysvesting worden nog uitgebreid gecommuniceerd met de buurt. Het is te vroeg om nu al te speculeren op het verdwijnen van de suikerindustrie. De digitalisering van bestemmingsplannen vordert gestaag. De wethouder deelt de opvatting van de VVD ten aanzien van onzorgvuldige procedures richting bewoners en ondernemers niet. De planvoorbereiding was een langlopend traject, waar op gezette momenten inspraak en overleg met betrokken en belanghebbende zijn geweest. Betrokken ondernemer wordt met dit plan geenszins in zijn rechten aangetast.

Na deze discussie concludeert de voorzitter dat het voorstel als discussiestuk naar de raad kan. discussiepunten:

- stand van zaken en ontwikkeling EnCeHa terrein
- categorisering van bedrijvigheid in relatie tot de bestaande bedrijven in het plangebied

### **C. Huishoudelijke deel**

#### **C.1. Lange termijn agenda:**

College komt met actualisering van de LTA incl voorstellen voor nieuwe onderwerpen en termijnen.

#### **C. 2. Ingekomen stukken en ter kennisname stukken**

Ingekomen stukken: geen bijzonderheden

Ter kennisname stukken: geen bijzonderheden.

Voorzitter kondigt een nieuwe wijze van rapportage over de sleutelprojecten aan. Voorstel daarvoor wordt binnenkort voorgelegd aan de raadscommissie Financiën en Veiligheid.

#### **C.3. Verslag 8 februari 2006**

Wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van:

Wethouder verwacht dat het invalidentoilet Vismarkt nog voor de bouwvak 2006 zal worden gerealiseerd.

Om 18.15 uur sluit de voorzitter het openbare gedeelte van de vergadering.

#### **Toezeggingen**

Voor de volgende commissievergaderingen krijgt de commissie een stand van zaken over de volgende projecten/onderwerpen:

- wooncontainers Damsterdiep (incl afwikkeling van de lopende huurcontracten)
- stand van zaken Wonen boven Winkels

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Wijziging Monumentenverordening

Aan de Raad,

Wij doen u hierbij een voorstel om de nieuwe Monumentenverordening gemeente Groningen 2006 vast te stellen.

De voornaamste aanleiding om u dit voorstel tot wijziging voor te leggen, is gelegen in de voorbescherming. Aan artikel 3 van de Monumentenverordening is namelijk een nieuw zesde lid toegevoegd, waarin deze voorbescherming wordt geregeld. Dit houdt in dat wanneer er een – door het college geaccordeerd – voornemen bestaat om een pand aan te wijzen tot gemeentelijk monument, de monumentale status weliswaar nog niet een feit is, maar de bescherming als ware het een monument al wel van kracht is. Dit, om ongewenste en onomkeerbare ontwikkelingen voor te zijn. De redactie en inhoud van dit nieuwe lid is overigens letterlijk overgenomen uit de Monumentenwet, waar de voorbescherming wel in was opgenomen.

Ondertekening directeur(en)

Paraaf	Datum	Paraaf	Datum	Paraaf	Datum
--------	-------	--------	-------	--------	-------

Voorstel voor agendering (directiesecretaris)  conform  discussie

B en W besluit	Paraaf	Datum	Besluit	Datum	Nummer
gemeentesecretaris	Paraaf	Datum			
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie		Datum			
burgemeester	Paraaf	Datum			
wethouder(s)	Paraaf	Datum			
Raadsvoorstel	Datum	Nummer			

Afgehandeld en naar archief

Paraaf Datum

Classificatier.

Z 12.000.1.04

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

Deze wijziging is van belang met het oog op een nieuwe aanwysronde tot gemeentelijke monumenten, die naar alle waarschijnlijkheid dit jaar nog gepresenteerd zal worden aan het gemeentebestuur.

Een verdere aanleiding tot het voorstel van deze wijzigingen is ledenbrief nr. 04/31 van de VNG. Het merendeel van de wijzigingen is van redactionele aard: zo heeft de VNG het wenselijk geacht om de woorden "burgemeester en wethouders" te vervangen door "het college."

Een ander voorbeeld van een redactionele wijziging is het schrappen van het oude artikel 10: "De aanvraag van de vergunning als bedoeld in artikel 9, tweede lid, wordt ingediend bij burgemeester en wethouders." De tekst van dit artikel is geschrapt, omdat de VNG kennelijk van mening is dat de bevoegdheid tot verlening van een vergunning expliciet is toebedeeld aan het college – zoals ook bij de oude verordening het geval was - zodat het overbodig is om te bepalen dat een aanvraag bij het college moet worden ingediend.

Om in de toekomst zoveel mogelijk in de pas te blijven bij de modelverordeningen van de VNG, wordt u voorgesteld om ook deze redactionele wijzigingen over te nemen. Dit verkleint de kans op fouten bij het overnemen van door de VNG voorgestelde wijzigingen terwijl daarnaast wordt aangesloten bij de monumentenverordeningen van het gros van de gemeenten. In de bijlage worden de belangrijkste wijzigingen uiteengezet.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor om:  
de nieuwe Monumentenverordening gemeente Groningen 2006 vast te stellen

# Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

## Monumentenverordening gemeente Groningen 2006

De raad van de gemeente Groningen,

gezien het voorstel van het college van 18 april 2006, gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en de artikelen 12, 14 en 15 van de Monumentenwet 1988, besluit vast te stellen de volgende:

Monumentenverordening gemeente Groningen 2006.

### Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

a. monument:

1. zaak die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde;
2. terrein dat van algemeen belang is wegens een daar aanwezige zaak als bedoeld onder 1;

b. archeologisch monument: monument, bedoeld in onderdeel a, onder 2;

c. gemeentelijk monument: onroerend monument, dat overeenkomstig de bepalingen van deze verordening als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen;

d. gemeentelijke monumentenlijst: de lijst waarop zijn geregistreerd de overeenkomstig deze verordening als gemeentelijk monument aangewezen zaken;

e. beschermd rijksmonument: onroerend monument, dat is ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers;

f. kerkelijk monument: onroerend monument, dat eigendom is van een kerkgenootschap, kerkelijke gemeente of parochie of van een kerkelijke instelling en dat uitsluitend of voor een overwegend deel wordt gebruikt voor de uitoefening van de eredienst;

g. monumentencommissie: de door het college ingestelde commissie met als taak het college op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Monumentenwet 1988, de verordening en het monumentenbeleid;

h. bouwhistorisch onderzoek: in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de bouwgeschiedenis en de bouwhistorische kwaliteit van een monument.

i. Archeologisch onderzoek: in schriftelijke rapportage vastgelegd onderzoek naar de kwaliteiten en betekenis van een monument als bedoeld in a onder 2.

### Artikel 2 Het gebruik van het monument

Bij de toepassing van deze verordening wordt rekening gehouden met het gebruik van het monument.

### Artikel 3 De aanwijzing tot gemeentelijk (archeologisch) monument

1. Het college kan, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als gemeentelijk monument.
2. Voordat het college over de aanwijzing een besluit neemt, vraagt hij advies aan de monumentencommissie. In spoedeisende gevallen kan het vragen van dit advies achterwege blijven.
3. Het college kan ten behoeve van de aanwijzing van een gemeentelijk monument bepalen dat bouwhistorisch of archeologisch onderzoek wordt verricht.

## **Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening**

4. Voordat het college een kerkelijk monument als gemeentelijk monument aanwijst, voert hij overleg met de eigenaar.
5. De aanwijzing kan geen monument betreffen dat is aangewezen op grond van artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
6. Met ingang van de eerste dag na de datum waarop het college de eigenaar van het monument heeft meegedeeld dat een aanvraag is ingediend als bedoeld in het eerste lid, dan wel dat het voornemen bestaat om over te gaan tot een aanwijzing als gemeentelijk monument, tot en met de datum waarop het besluit tot aanwijzing is genomen dan wel vaststaat dat het monument niet als gemeentelijk monument wordt aangewezen, zijn de artikelen 9 tot en met 14 van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 4 Termijnen advies en aanwijzingsbesluit**

1. De monumentencommissie adviseert schriftelijk binnen acht weken na ontvangst van het verzoek van het college.
2. Het college beslist binnen twaalf weken na ontvangst van het advies van de monumentencommissie, maar in ieder geval binnen 20 weken na de adviesaanvraag.

### **Artikel 5 Mededeling aanwijzingsbesluit**

De aanwijzing als bedoeld in artikel 3, eerste lid, wordt medegedeeld aan degenen die als zakelijk gerechtigden in de kadastrale legger bekend staan en aan de ingeschreven hypothecaire schuldeisers.

### **Artikel 6 Registratie op de gemeentelijke monumentenlijst**

1. Het college registreert het gemeentelijke monument op de gemeentelijke monumentenlijst.
2. De gemeentelijke monumentenlijst bevat de plaatselijke aanduiding, de datum van de aanwijzing, de kadastrale aanduiding en een beschrijving van het gemeentelijke monument.

### **Artikel 7 Wijzigen van de aanwijzing**

1. Het college kan de aanwijzing amtsshalve of op aanvraag van een belanghebbende wijzigen.
2. Artikel 3, tweede tot en met vierde lid, alsmede artikel 4 zijn van overeenkomstige toepassing op het wijzigingsbesluit.
3. Indien de wijziging naar het oordeel van het college van ondergeschikte betekenis is, blijft overeenkomstige toepassing van artikel 3, tweede tot en met vierde lid, alsmede artikel 4, eerste lid, achterwege.
4. De inhoud en de datum van de wijziging worden op de gemeentelijke monumentenlijst aangetekend.

### **Artikel 8 Intrekken van de aanwijzing**

1. Indien het college de aanwijzing intrekt, zijn artikel 3, tweede lid, en artikel 4 van overeenkomstige toepassing.
2. De aanwijzing wordt geacht ingetrokken te zijn, indien toepassing wordt gegeven aan artikel 3 van de Monumentenwet 1988.
3. De intrekking wordt op de gemeentelijke monumentenlijst aangetekend.

### **Artikel 9 Verbodsbepaling**

Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen.

## **Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening**

### **Artikel 10 Vergunning**

Het is verboden zonder vergunning van het college of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften:

- a. een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- b. een gemeentelijk monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

### **Artikel 11 Termijnen advies en vergunningverlening**

1. Het college vraagt advies aan de monumentencommissie voordat zij beslist op de aanvraag op grond van artikel 10.
2. Binnen acht weken na de adviesaanvraag brengt de monumentencommissie schriftelijk advies uit aan het college.
3. Het college beslist binnen acht weken na ontvangst van het advies van de monumentencommissie, maar in ieder geval binnen 16 weken na ontvangst van de aanvraag.
4. Het college kan de in het derde lid genoemde termijn van 16 weken met ten hoogste tien weken verlengen, mits zij de aanvrager daarvan kennis geeft binnen de in het derde lid genoemde termijn.
5. Indien het college niet voldoet aan het derde of vierde lid, wordt de vergunning geacht van rechtswege te zijn verleend.
6. Een vergunning ingevolge deze verordening blijft buiten werking gedurende zes weken na de datum waarop zij is verleend of van rechtswege is verleend. Indien gedurende deze termijn beroep wordt ingesteld op grond van de Algemene wet bestuursrecht, blijft de vergunning buiten werking totdat op dit beroep is beslist.

### **Artikel 12 Kerkelijk monument**

Het college verleent met betrekking tot een kerkelijk monument geen vergunning ingevolge de bepalingen van artikel 10 dan in overeenstemming met de eigenaar, indien en voor zover het een vergunning betreft, waarbij wezenlijke belangen van de godsdienstuitoefening in het monument in het geding zijn.

### **Artikel 13 Intrekken van de vergunning**

1. De vergunning kan door het college worden ingetrokken indien:
  - a. blijkt dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
  - b. blijkt dat de vergunninghouder de voorschriften als bedoeld in artikel 10 niet naleeft;
  - c. de omstandigheden aan de kant van de vergunninghouder zich zodanig hebben gewijzigd, dat het belang van het monument zwaarder dient te wegen;
  - d. niet binnen 1 jaar van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
2. Het besluit tot intrekking wordt in afschrift gezonden aan de monumentencommissie.

### **Artikel 14 Vergunning voor beschermd rijksmonument**

1. Het college zendt onmiddellijk een afschrift van de aanvraag om vergunning voor een beschermd rijksmonument met de naar voren gebrachte zienswijzen aan de monumentencommissie na afloop van de termijn van 6 weken, bedoeld in artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht.
2. De monumentencommissie adviseert schriftelijk over de aanvraag binnen acht weken na de datum van



## **Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening**

verzending van het afschrift.

3. Bij overschrijding van de in het tweede lid genoemde termijn wordt de monumentencommissie geacht geadviseerd te hebben.

### **Artikel 15 Schadevergoeding**

1. Indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:
  - a. de weigering van het college een vergunning als bedoeld in artikel 10 te verlenen;
  - b. voorschriften door het college verbonden aan een vergunning als bedoeld in artikel 10; schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, kent het college hem op zijn aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.
2. Voor de behandeling van de aanvragen zijn de bepalingen van de verordening ter regeling van de procedure bij toepassing van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van overeenkomstige toepassing.

### **Artikel 16 Strafbepaling**

Hij, die handelt in strijd met de artikelen 9 en 10 van deze verordening, wordt gestraft met een geldboete van de tweede categorie.

### **Artikel 17 Toezichthouders**

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast de inspecteurs bouw- en woningtoezicht.
2. Voorts zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening belast de bij besluit van het college dan wel de burgemeester aan te wijzen personen.

### **Artikel 18 Inwerkingtreding**

1. Voor zover deze verordening betrekking heeft op gemeentelijke monumenten treedt zij in werking op de eerste dag na het verstrijken van een termijn van zes weken na bekendmaking, t.w. 19 juli 2006.
2. De Monumentenverordening 2001, voor zover het betreft bepalingen over gemeentelijke monumenten, vervalt op 19 juli 2006.
3. Voor zover deze verordening betrekking heeft op beschermde rijksmonumenten, treedt zij in werking overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, tweede lid, van de Monumentenwet 1988.
4. De monumentenverordening 2001, voor zover het betreft bepalingen over beschermde rijksmonumenten, vervalt op de datum waarop het derde lid toepassing vindt.
5. De op grond van de ingevolge het tweede lid vervallen verordening geregistreerde gemeentelijke monumenten worden geacht aangewezen te zijn overeenkomstig de bepalingen van deze verordening.
6. De gemeentelijke monumenten, geregistreerd op de monumentenlijst van de ingevolge het tweede lid genoemde vervallen verordening, worden geacht geregistreerd te zijn overeenkomstig de bepalingen van deze verordening.
7. Aanvragen om vergunning die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze verordening worden afgehandeld met inachtneming van de in het tweede lid ingetrokken verordening.

### **Artikel 19 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Monumentenverordening Gemeente Groningen 2006".

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2006.

De voorzitter,

De griffier,

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

### Toelichting op de Monumentenverordening gemeente Groningen 2006

#### A Algemene toelichting

Bij het opstellen van deze modelverordening zijn de 'Aanwijzingen voor de decentrale regelgeving' in aanmerking genomen.

De bepalingen van de Monumentenwet 1988 en de daarin gekozen systematiek vormen een belangrijke basis voor de bepalingen van de modelverordening.

Drie hoofdpunten zijn in de verordening geregeld:

1. de aanwijzing van zaken tot gemeentelijk monument. Dit betreft ook archeologische monumenten;
2. het vergunningstelsel voor de gemeentelijke monumenten;
3. de verwijzing naar het vergunningstelsel voor beschermde rijksmonumenten in de Monumentenwet 1988.

Daarnaast is beoogd het bouwhistorisch onderzoek een nadrukkelijke rol te laten spelen bij de bepaling van het gemeentelijk monumentenbeleid.

#### B Artikelsgewijze toelichting

##### Artikel 1

###### Sub a

Bij de omschrijving van het begrip 'monument' is aansluiting gezocht bij de omschrijving in de Monumentenwet 1988.

Cultuurhistorische waarde is volgens de Memorie van Toelichting de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Het begrip cultuurhistorische waarde is dermate ruim dat het ook betrekking kan hebben op zaken en gebieden met een geschiedkundige waarde.

De onder 2 bedoelde terreinen kunnen bijvoorbeeld parken, tuinen en een perceel met een of meer bomen zijn. Het is niet vereist dat op het terrein ook een bouwkundig monument voorkomt teneinde over een monument te kunnen spreken. Een 'zaak' is immers een veel ruimer begrip.

De vijftig-jaargrens die voor rijksmonumenten geldt, is niet voor gemeentelijke monumenten overgenomen. Daardoor biedt de verordening ook de mogelijkheid om monumenten die (nog) niet op de rijkslijst kunnen komen omdat ze te jong zijn, reeds op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen.

###### Sub b

De term 'archeologisch monument' wordt apart gedefinieerd in verband met de enigszins afwijkende positie die een archeologisch monument inneemt ten aanzien van de vergunningverlening. Ten eerste is er verschil in behandeling tussen een rijks- of gemeentelijk archeologisch monument bij een vergunningaanvraag. De vergunningverlening voor het verstoren of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument is een bevoegdheid van het college. Als er echter sprake is van een archeologisch rijksmonument beslist de minister op de vergunningaanvraag.

Ten tweede regelt de Monumentenwet 1988 dat het doen van een opgraving alleen plaats mag vinden met vergunning van de minister. Deze verplichting geldt in zijn algemeenheid voor alle archeologische monumenten. Het maakt dus niet uit of er sprake is van rijks- of gemeentelijke bescherming, het doen van opgravingen is vergunningplichtig. Deze vergunning tot het doen van opgravingen kan onder bepaalde voorwaarden alleen worden toegekend aan de rijksdienst, een instelling voor wetenschappelijk onderwijs of een gemeente. Vanwege deze twee aspecten wordt in deze verordening een onderscheid gemaakt tussen een 'normaal' en een (gemeentelijk) 'archeologisch' monument.

In het geval van een opgraving regelt de Monumentenwet 1988 (artikelen 42 tot en met 49) de eigendom van roerende monumenten die men daarbij aantreft. Deze regels gelden in alle gevallen dat opgravingen

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

worden gedaan of men bij toeval op een vondst stuit waarvan men kan vermoeden dat het om een monument gaat. *Er wordt geen onderscheid gehanteerd tussen rijks- en gemeentelijke monumenten.*

### *Sub c, e en f*

Hier wordt gesproken over onroerende monumenten. Roerende monumenten worden derhalve niet beschermd. Reden hiervoor is dat het effectueren van de bescherming een probleem vormt. Roerende monumenten kunnen meestal eenvoudig worden verplaatst en daardoor ongemerkt over de gemeentegrens en daarmee buiten de werking van de verordening worden gebracht. Roerende zaken zijn bijvoorbeeld schepen, voertuigen, schilderijen, kerkschatten en gebruiksvoorwerpen.

Zaken die naar hun aard onroerend zijn, zoals een kerkorgel, kunnen wel de beschermde status krijgen, op basis van de redengevende omschrijving.

Ingeval de gemeente de mogelijkheid wil bieden om ook roerende monumenten te beschermen, kan zij dit doen. In dat geval dient het woord 'onroerende' op plaatsen in de modelverordening waar het gemeentelijke monumenten betreft te worden geschrapt. Voor de gemeente is het mogelijk door middel van aanvullende regelgeving te voorkomen dat cultuurhistorische voorwerpen die als gemeentelijk monument zijn aangewezen buiten de gemeentegrenzen verdwijnen. Controle en handhaving van deze regelgeving zijn echter nauwelijks mogelijk.

### *Sub d*

Dit betreft de lijst waarop de gemeente de overeenkomstig de verordening aangewezen monumenten registreert.

Het plaatsen op de monumentenlijst heeft geen rechtsgevolg. Het betreft slechts een administratieve handeling. Voorafgaand aan de plaatsing op de lijst is het de aanwijzing tot gemeentelijk monument die rechtsgevolg beoogt. Het is inzichtelijker om de aanwijzing en de plaatsing op de lijst uit elkaar te trekken. Zie ook de toelichting op artikel 3, lid 1, en artikel 6.

### *Sub e*

Het is nodig om een begripsomschrijving van een 'beschermd rijksmonument' in de gemeentelijke monumentenverordening op te nemen. Deze verordening is namelijk een voorwaarde voor het verkrijgen door het college van de bevoegdheid om vergunningen voor de wijziging en sloop van rijksmonumenten te verlenen. Op de vergunningverlening voor rijksmonumenten zijn met name de artikelen 11 tot en met 21 van de Monumentenwet 1988 van toepassing.

### *Sub f*

Ingeval van aanwijzing van een kerkelijk monument tot gemeentelijk monument is overleg tussen eigenaar en gemeente nodig (zie artikel 3, lid 4). Is er sprake van een vergunning voor het gemeentelijke of rijksbeschermd kerkelijke monument, dan kan overeenstemming tussen eigenaar en vergunningverlener nodig zijn (zie artikel 12). Overleg en overeenstemming betreffen de wezenlijke belangen van de godsdienstuitoefening in het kerkelijke monument. Voor bijvoorbeeld een pastorie, een catechesatieruimte of verblijven van kloosterlingen geldt deze verbijzondering voor kerkelijke monumenten in de regel dan ook niet. Zij vallen onder de voorschriften die voor de andere monumenten gelden.

### *Sub g*

De taken van de monumentencommissie strekken zich uit over de monumentenverordening en de Monumentenwet 1988. Door de monumentencommissie in deze begripsomschrijving bevoegd te verklaren over de toepassing van de Monumentenwet 1988 te adviseren aan het college, is voldaan aan het vereiste, genoemd in artikel 15, lid 1, van de Monumentenwet 1988. Mocht een gemeente niet over een monumentenbeleid beschikken, dan moet dit niet in de bepaling opgenomen worden.

In het gedualiseerde bestel is een belangrijke vernieuwing dat elk bevoegd orgaan in de gemeente (raad, college en burgemeester) zelf zijn commissies instelt. De monumentencommissie is een commissie die adviseert aan het college. Het is dan ook het college dat deze commissie instelt op grond van artikel 84 Gemeentewet. De samenstelling en werkwijze dient het college nader uit te werken. In een dualistisch bestel is het niet mogelijk dat de raad in haar verordening bepaalt dat er een commissie is ingesteld welke adviseert aan het college. Het is immers aan het college om te bepalen of zij een adviescommissie willen.

Deze redenatie gaat niet op voor wat betreft de monumentencommissie. In de monumentenverordening wordt door de raad bepaald dat er een monumentencommissie is die advies uitbrengt aan het college. Dit

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

vloeit voort uit de Monumentenwet. In artikel 15 van deze wet is bepaald dat de gemeente in een verordening de inschakeling van een commissie moet regelen die adviseert aan het college over aanvragen van vergunningen als bedoeld in artikel 11 van de Monumentenwet. De wetgever geeft hier dus aan dat het college in dit geval geen keuzevrijheid heeft ten aanzien van het instellen van een commissie. Door het ontbreken van deze keuzevrijheid is er geen strijdigheid met het duale uitgangspunt als de raad in haar verordening bepaalt dat er een commissie is die adviseert aan het college. In de verordening wordt zo immers uitwerking gegeven aan het bepaalde in artikel 15 van de Monumentenwet.

Het instellen van de monumentencommissie door het college moet middels een apart college besluit. Er bestaat geen modelbesluit voor het instellen van een (monumenten) commissie door het college. Wij adviseren het college bij het besluit tot instellen van een monumentencommissie gebruik te maken van de modelverordening op de raadscommissie. Deze verordening is te downloaden via de databank van de VNG Uitgeverij, [www.modelverordeningen.nl](http://www.modelverordeningen.nl).

Op grond van artikel 84, tweede lid, in samenhang met artikel 83, tweede lid van de Gemeentewet mogen raadleden geen deel uitmaken van collegecommissies. In het vierde lid van artikel 84 Gemeentewet is bepaald dat de instelling van een commissie op dezelfde wijze moet worden bekendgemaakt als algemeen verbindende voorschriften.

### *Artikel 2*

Het betreft hier niet zozeer de publiekrechtelijke, planologische bestemming, maar de gebruiksmogelijkheid die de eigenaar/gebruiker daaraan toekent. Een en ander mede gelet op de constructie en ligging van het pand. Dit artikel is van belang als een motiveringsplicht bij de aanwijzing van monumenten en bij de vergunningverlening.

### *Artikel 3*

#### *Lid 1*

De aanwijzing tot gemeentelijk monument en het plaatsen op de monumentenlijst zijn twee zaken met verschillend rechtsgevolg. De aanwijzing heeft rechtsgevolg, het daarna registreren op de gemeentelijke monumentenlijst is slechts een administratieve handeling.

Het besluit tot aanwijzing is een discretionaire bevoegdheid van het college. Na afweging van alle betrokken belangen kan tot aanwijzing worden besloten. De afweging van de belangen van de rechthebbende ten opzichte van de te beschermen monumentale waarden moet uitdrukkelijk gemotiveerd in het besluit naar voren komen (de redengeving). De aanwijzing geeft geen recht op schadevergoeding. De aanwijzing verandert immers over het algemeen niets aan het gebruik van het monument.

#### *Lid 2*

Het college moet het advies inwinnen van de monumentencommissie. De verordening bindt het advies niet aan bepaalde voorschriften over vorm en inhoud. Een regeling die de taak en werkwijze van de monumentencommissie bepaalt, is daarvoor de aangewezen plaats.

Er wordt niet bepaald dat de aanvrager en andere belanghebbenden worden gehoord voordat het college over een aanwijzing een besluit neemt, omdat dit is geregeld in (de artikelen 4:8 en 4:9 van) de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

#### *Lid 3*

Het bouwhistorisch onderzoek van een gebouw geeft meer inzicht in de historische geschiedenis van een gebouw. In de Monumentenwet 1988 is geen bepaling over bouwhistorisch onderzoek opgenomen. Het laten verrichten van bouwhistorisch onderzoek behoort daarmee tot de beleidsvrijheid van de gemeente. Er is een tweetal momenten te onderscheiden wanneer een gemeente bouwhistorisch onderzoek kan vragen.

Ten eerste bij een (aanvraag tot) aanwijzing als gemeentelijk monument. De informatie over de bouwhistorische waarde van een gebouw kan van invloed zijn op de beslissing van het college om het pand al dan niet als gemeentelijk monument aan te wijzen en op de wijze waarop het pand in de registers wordt ingeschreven.

Ten tweede bij aanvragen voor vergunning tot wijziging van een gemeentelijk monument. De bouwhistorische waarde die door een verbouwing of andere wijziging aangetast wordt is van invloed op de beslissing van het college.

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

Alhoewel het er in beide gevallen om gaat om informatie te krijgen over de bouwhistorische waarde van een pand zijn de mogelijkheden om het bouwhistorisch onderzoek te kunnen uitvoeren verschillend. Dit vindt zijn oorzaak in wiens belang de aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument of de vergunningaanvraag wordt gedaan. Daarnaast is van belang of het al dan niet een woning betreft. Dit heeft te maken met de mogelijkheden om een gebouw als gemeente binnen te kunnen treden.

De aanvraag tot aanwijzing als gemeentelijk monument is in veel gevallen niet afkomstig van de eigenaar van het pand. Veelal dient een belangenvereniging voor monumenten een aanvraag tot aanwijzing in. In die gevallen dat een ander dan de eigenaar van een pand een aanvraag tot aanwijzing indient, dan wel de gemeente ambtshalve aanwijzingsvoorstellen doet, kan de gemeente de eigenaar moeilijk verplichten bouwhistorisch onderzoek uit te voeren. Indien de eigenaar of gebruiker een aanvraag voor vergunning tot wijziging van het gebouw indient, kan de gemeente hieraan de voorwaarde verbinden dat bouwhistorisch onderzoek wordt verricht. In dat geval zullen (een deel van) de kosten van het bouwhistorisch onderzoek ten laste van de eigenaar kunnen worden gebracht, gezien het belang dat deze bij de vergunningverlening heeft (zie verder bij 'Vergunning tot wijziging van een monument').

Om het bouwhistorisch onderzoek uit te voeren moet men het gebouw betreden. Voor het binnentreden is toestemming van de bewoner nodig. Deze toestemming vormt naast de kosten van het onderzoek het tweede mogelijke knelpunt voor het bouwhistorisch onderzoek. Bij het binnentreden moet onderscheid worden gemaakt tussen woningen en gebouwen anders dan woningen. Het binnentreden van woningen is in verband met het huisvrede recht aan strengere voorwaarden gebonden dan het binnentreden van andere gebouwen.

Op grond van de Gemeentewet kan de gemeente zich niet de toegang tot een woning verschaffen ten behoeve van het verrichten van bouwhistorisch onderzoek. Het binnentreden van een woning zonder toestemming van de bewoners is slechts toegestaan in die gevallen dat het binnentreden tot doel heeft het handhaven van de openbare orde of veiligheid of bescherming van het leven of de gezondheid van personen. Bouwhistorisch onderzoek heeft dit niet tot doel. Bij woningen is de gemeente dus afhankelijk van de bereidheid van de eigenaar/bewoner om bouwhistorisch onderzoek uit te laten voeren. Argumenten die de gemeente kan gebruiken zijn het verkrijgen van zicht op de cultuurhistorische waarde van een gebouw en het feit dat mogelijk anders bij een wijzigingsvergunning bouwhistorisch onderzoek als voorwaarde kan worden gesteld. De situatie is anders in die gevallen dat het andere gebouwen dan woningen betreft. In de verordening is in artikel 17 opgenomen dat door het bevoegd gezag aangewezen personen in het kader van het toezicht op de naleving van de verordening ruimten binnen kunnen treden. Dit geldt ook voor het doen van bouwhistorisch onderzoek op grond van de verordening.

De gemeente kan voordat zij een besluit neemt over de vergunningverlening tot wijziging van een monument bepalen dat informatie over de bouwhistorische waarde van het gebouw nodig is. Het is niet noodzakelijk om het vragen van bouwhistorisch onderzoek in de verordening vast te leggen. De voorwaarden die de gemeente omtrent de afhandeling van aanvragen om een beschikking op grond van de Awb (artikel 4:5) kan stellen bieden voldoende houvast. Argument hierbij is dat inzicht in de cultuurhistorische waarde van een gebouw bij de beoordeling van de aanvraag tot wijziging van een monument van belang is. De gemeente bepaalt dan dat (de uitkomst van) een bouwhistorisch onderzoek tot de noodzakelijke gegevens behoort om tot een beoordeling van de aanvraag te komen. Hierbij moet wel sprake zijn van evenredigheid. De gemeente kan de aanvrager bijvoorbeeld niet verplichten om voor het gehele pand bouwhistorisch onderzoek uit te voeren als slechts voor een deel van het pand een wijzigingsvergunning wordt aangevraagd. Daarnaast moet de gemeente bij het stellen van voorwaarden rekening houden met de kosten die met het bouwhistorisch onderzoek zijn gemoeid. Deze kosten moeten in redelijke verhouding tot de kosten van de verbouwing staan. Er zijn binnen het bouwhistorisch onderzoek verschillende gradaties aan te geven (mate van gedetailleerdheid).

Het feit dat het binnentreden van een woning niet afgedwongen kan worden, is bij een aanvraag tot vergunningverlening geen probleem. Indien de eigenaar weigert om de personen die het bouwhistorisch onderzoek moeten verrichten binnen te laten dan kan hij niet aan de verplichting van de vereiste bescheiden voldoen. In die gevallen zal het college de aanvraag, na herhaald verzoek de verlangde gegevens te leveren, niet in behandeling nemen.

Bij de verlening van de vergunning kan de gemeente in de vergunningvoorwaarden het doen van onderzoek en het verstrekken van documentatie tijdens de bouwwerkzaamheden regelen, net als het veilig stellen van

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

de afkomende bouwhistorische elementen.

### *Lid 4*

Dit lid is nodig ondanks het bepaalde in de Awb dat belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen (artikel 4:8). Overleg is immers meer dan het naar voren kunnen brengen van zienswijzen.

### *Lid 5*

Monumenten die al op een rijkslijst of een provinciale lijst staan, komen niet voor aanwijzing als gemeentelijk monument in aanmerking.

### **Lid 6**

In dit artikellid is een zogenaamde voorbescherming opgenomen. Dit is gedaan om ervoor te zorgen dat er in de periode tussen de aanvraag of voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument en de daadwerkelijke aanwijzing als gemeentelijk monument, er geen onomkeerbare veranderingen kunnen plaatsvinden die het monumentale karakter van een pand – of een archeologisch terrein – schaden.

### *Artikel 4*

In dit artikel worden de termijnen genoemd waarbinnen de monumentencommissie moet adviseren (lid 1) en het college een beslissing moet nemen (lid 2).

Door de besluitvorming aan een termijn te binden, weten de aanvrager, eigenaar en andere belanghebbenden beter waar ze aan toe zijn. De redactie van lid 2 heeft tot gevolg dat, wanneer de monumentencommissie niet tijdig adviseert, het college de volgende keuze kan maken: zonder advies een beslissing nemen, of besluiten om het (te laat uitgebrachte advies, maar binnen de termijn voor het college) toch in hun overwegingen te betrekken. Als het college niet tijdig beslist, is op grond van de Awb sprake van een fictieve weigering. Ingevolge artikel 6:2 staat voor de aanvrager dan de mogelijkheid van bezwaar of administratief beroep open die ook tegen een reëel besluit open zou staan.

Het artikel bevat geen bepalingen over bekendmaking van het besluit, omdat de Awb dat afdoende regelt (afdeling 3.6).

### *Artikel 5*

De mededeling van het college is voor de eigenaar en de anderszins zakelijk gerechtigden van essentieel belang. Het is dan ook zaak dat de mededeling door de geadresseerde wordt ontvangen. In de regel zal de mededeling bij aangetekend schrijven uitgaan. In latere instantie kan hij zich er dan niet op beroepen van niets te weten.

Dit artikel regelt niet dat de aanwijzing wordt bekendgemaakt aan de eigenaar en de aanvrager, omdat de Awb zulks bepaalt (afdeling 3.6). Is artikel 4:8 toegepast (het horen van geadresseerde en van derde belanghebbenden) en is van de daar geboden mogelijkheid gebruik gemaakt, dan dienen de betrokkenen op grond van het bepaalde in artikel 3:43 Awb een mededeling te ontvangen.

### *Artikel 6*

Door aanwijzing als gemeentelijk monument is het gehele pand, inclusief het interieur, onder de werking van de verordening geplaatst. Andere zaken die zich op het perceel van het monument bevinden, zoals bijgebouwen, tuinrichting en bomen moeten expliciet worden aangegeven, willen zij onder de werking van de verordening vallen. Voor elke wijziging van het monument is dus een vergunning nodig. Voor de duidelijkheid, bijvoorbeeld in verband met kadastrale vernumming, kan ook een plattegrond worden aangehecht.

De registratie van de aanwijzing is een administratieve handeling (en geen besluit). De bedoeling van de aldus bij te houden monumentenlijst is om eenieder snel inzicht te geven in welke zaken om welke reden als gemeentelijk monument zijn aangewezen.

Het kan beleid zijn van een gemeente dat alleen de buitenkant van gemeentelijk monument beschermd wordt.

### *Artikel 7*

Via dit artikel is het mogelijk om de aanwijzing van gemeentelijke monumenten te wijzigen (lid 1). Hier-

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

voor geldt dezelfde voorbereidingsprocedure (advies van monumentencommissie of eventueel archeologische begeleidingscommissie of eigenaar van een kerkelijk monument) als voor de aanwijzing (lid 2), tenzij de wijziging van ondergeschikte betekenis is (lid 3). Wijzigingen van de aanwijzing worden doorgevoerd op de gemeentelijke monumentenlijst (lid 4).

### *Artikel 8*

Via dit artikel is het mogelijk om de aanwijzing van gemeentelijke monumenten in te trekken (lid 1). Ook hiervoor geldt dat het advies van de monumentencommissie nodig is, tenzij het gaat om spoedeisende gevallen (lid 2). Monumenten op de gemeentelijke monumentenlijst waarvan de aanwijzing is ingetrokken (omdat ze zijn gesloopt of anderszins volledig teloor gegaan), worden door het college van de monumentenlijst gehaald.

Lid 3 regelt dat monumenten die na aanwijzing als gemeentelijk monument worden geregistreerd als rijksmonument, vanaf dat tijdstip geacht worden niet meer te zijn aangewezen.

Het kan zinvol zijn om voor een gebouw, waarvoor een aanvraag tot intrekking van de aanwijzing loopt een (uitvoerige) documentatie te eisen. Enerzijds kan deze voor een goede afweging van de aanvraag dienen, anderzijds wordt het gebouw voorafgaand aan de sloop voor de lokale geschiedenis gedocumenteerd.

### *Artikel 9*

De verbodsbepaling van artikel 9 vertoont gelijkenis met artikel 11 lid 1 van de Monumentenwet 1988.

### *Artikel 10*

De verordening legt de vergunningverlening ten aanzien van rijksmonumenten op basis van de Monumentenwet 1988 in handen van het college.

De Monumentenwet 1988 regelt de vergunningverlening voor de wijziging van rijksmonumenten door het college in de artikelen 11 tot en met 21 jo. artikel 14 van de monumentenverordening. In dit artikel gaat het derhalve alleen over gemeentelijke monumenten.

Artikel 10 regelt dat een vergunning nodig is om een monument te verstoren. Dit geldt ook voor archeologische monumenten. Over opgravingen en vondsten is niets in de verordening geregeld. Reden hiervoor is dat deze aspecten uitputtend in de Monumentenwet 1988 zijn geregeld.

De Monumentenwet 1988 regelt:

- dat voor opgravingen een vergunning nodig is;
- dat een rechthebbende van een terrein moet dulden dat de opgravingsbevoegde zijn terrein betreedt en eventueel opgravingen verricht;
- de eigendomskwestie van vondsten;
- een schaderegeling.

Voor wat betreft de bescherming van gemeentelijke archeologische monumenten zij opgemerkt dat een vergunning uit hoofde van deze verordening noodzakelijk is bij elke ingreep, wijziging of verstoring aan of van een gemeentelijk archeologisch monument. Deze benadering is gelijk aan die van de Monumentenwet 1988.

*Ten aanzien van de de vergunningaanvraag voor gemeentelijke monumenten is van belang dat het verkrijgen van gegevens en ontbrekende gegevens geregeld is in de Awb (artikel 4:2 respectievelijk 4:5 en 4:15). In een aanvraagformulier voor de vergunning kan de gemeente aangeven welke gegevens zijn vereist.*

Wat de eventueel benodigde gegevens voor bouwhistorisch onderzoek betreft wordt verwezen naar de toelichting van artikel 3, lid 3.

### *Artikel 11*

Als het college de aanvraag in behandeling neemt, moet door hem op grond van de verordening advies gevraagd worden aan de monumentencommissie. Nadat dit advies aan het college is uitgebracht, moet hij ermee rekening houden dat artikel 4:7 of artikel 4:8 Awb van toepassing kan zijn. Over het voornemen de beschikking af te geven, dan wel geheel of gedeeltelijk af te wijzen moeten de aanvrager en de belangheb-



## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

benden worden gehoord. Deze kunnen naar keuze hun zienswijzen schriftelijk of mondeling naar voren brengen op grond van artikel 4:9 Awb. De monumentencommissie adviseert het college binnen acht weken na de adviesaanvraag (lid 2). Vervolgens, dus na ontvangst van het advies, beslist het college binnen acht weken (lid 3). De redactie van lid 3 heeft tot gevolg dat, wanneer de monumentencommissie niet tijdig adviseert, het college de volgende keuze kan maken: zonder advies een beslissing nemen of besluiten om het (te laat uitgebrachte advies) toch in zijn overwegingen te betrekken.

De totale termijn kan met maximaal tien weken worden verlengd, mits de aanvrager tijdig van het uitstel op de hoogte wordt gesteld (lid 4).

De totale termijn van 26 weken spoort niet meer met die voor de bouwvergunning. In artikel 46 Woningwet wordt voor licht vergunningplichtige bouwwerken enen termijn van maximaal 6 weken voorgeschreven. Voor een reguliere bouwvergunning wordt een termijn van maximaal 18 weken voorgeschreven en als een reguliere bouwvergunning gefaseerd wordt verleend dan geldt er een termijn van maximaal 24 weken. Om niet gedurende de lopende monumentenprocedure de bouwvergunning te moeten weigeren (conform de weigeringsgrond van artikel 44 sub e Woningwet) adviseren wij om in overleg met de aanvrager van de monumenten- en bouwvergunning de aanvraag bouwvergunning pas later in te dienen of in procedure te nemen. In de Woningwet is namelijk alleen een aanhoudingsregeling voor vergunningen van rijksmonumenten opgenomen (artikel 54 Woningwet).

Als het college niet tijdig beslist, wordt de monumentenvergunning geacht te zijn verleend (lid 5). Hierbij is niet aangesloten bij de Awb (die kent immers de fictieve weigering), maar bij de bouwvergunning en rijksmonumentenvergunning. Deze kennen namelijk ook een fictieve vergunningverlening bij overschrijding van de fatale termijnen.

De bepaling van lid 6 komt overeen met die in de Monumentenwet 1988, maar niet met hetgeen geregeld is voor de bouwvergunning en de Awb.

Het is ook mogelijk om dit lid achterwege te laten, zodat geen schorsende werking optreedt. Indien belanghebbenden in dat geval schorsende werking wensen, moeten zij hiervoor bij de rechtbank een voorziening vragen. Het voordeel is dat tijdverlies wordt voorkomen in gevallen dat geen bezwaren tegen de vergunningverlening bestaan. Het nadeel is dat al onomkeerbare acties kunnen worden ondernomen, voordat het besluit onherroepelijk is geworden.

Het is niet nodig om te regelen dat het college aan een vergunning voorschriften kan verbinden in het belang van de monumentenzorg of dat de vergunning voor bepaalde tijd kan worden verleend. Het verbinden van voorschriften aan een vergunning en het verlenen van een vergunning voor bepaalde tijd is namelijk een ongeschreven regel van het bestuursrecht. Dat kan dus ook zonder het in de verordening te regelen.

Indien de aanvraag een verstoring van een gemeentelijk archeologisch monument betreft kan de gemeente bij het afgeven van een vergunning bepalen dat de belangen waardoor het terrein is aangewezen voldoende moeten zijn beschermd. Dit kan zij regelen door in de vergunningvoorwaarden op te nemen dat de rechthebbende op het terrein toestemming moet verlenen aan door het college aan te wijzen personen om het terrein te betreden en om graafwerk of documentatiewerkzaamheden op het terrein te laten verrichten.

Een en ander kan ook nodig zijn in verband met het verkrijgen van voldoende gegevens om op de vergunningaanvraag te kunnen beschikken. Een en ander geldt ook voor bovengrondse monumenten. Zowel in de sloopvergunning als bij de intrekking van de aanwijzing kunnen voorafgaand aan de sloop voorwaarden worden gesteld ter documentatie van het monument voor de lokale geschiedenis en om afkomende bouw-historische elementen veilig te stellen.

### *Artikel 12*

Zijn er geen wezenlijke belangen van de godsdienstuitoefening in het geding, dan is overeenstemming niet vereist. Zie de toelichting op artikel 1, sub f.

### *Artikel 13*

#### *Lid 1*

Dit artikellid bevat de mogelijke intrekkingsoorzaken. De bepaling onder c heeft de volgende achtergrond: als de omstandigheden bij de vergunninghouder ten aanzien van het monument wijzigen, dan zou het zo kunnen zijn dat als er een nieuwe belangenafweging zou kunnen plaatsvinden, de belangen van het monu-

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

ment behoren voor te gaan. In dat geval moet de vergunningverlener (het college) de mogelijkheden hebben om de vergunning in te trekken.

### *Lid 2*

Gelet op de taak van de monumentencommissie, ligt het voor de hand dat een afschrift van de intrekking aan die commissie wordt gezonden. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin het aanbeveling verdient om de monumentencommissie om advies te vragen. De commissie kan ook ongevraagd adviseren. De inkennisstelling van de vergunninghouder en het met redenen omkleed moeten zijn van het besluit zijn weggelaten, omdat artikel 3:41 Awb dit regelt.

### *Artikel 14*

#### *Lid 1*

Dit artikel vloeit voort uit artikel 15, lid 1, van de Monumentenwet 1988. Alhoewel de Awb termijnen doorgaans in aantallen weken uitdrukt, is in lid 1 de dagentermijn uit de Monumentenwet 1988 gevolgd.

De procedure voor de afgifte door het college van de vergunning voor rijksmonumenten staat in de artikelen 11 tot en met 21 van de Monumentenwet 1988.

#### *Leden 2 en 3*

De Monumentenwet 1988 schrijft voor dat de monumentencommissie bij de aanvragen om vergunning voor rijksmonumenten wordt ingeschakeld. Om te voorkomen dat dit wettelijke vereiste door het ontbreken van het advies van de monumentencommissie tot moeilijkheden leidt bij de afgifte van de vergunning, is in lid 3 bepaald dat de monumentencommissie geacht wordt te hebben geadviseerd na het verstrijken van de in lid 2 gestelde adviestermijn.

### *Artikel 15*

De Afdeling rechtspraak van de Raad van State heeft uitgemaakt dat de monumentenverordening zonder een schadevergoedingsregeling rechtsgeldig is (BR 86,604). Dit artikel is dus niet verplicht. Alternatief voor een schadevergoedingsregeling is de civielrechtelijke jurisprudentie over schadevergoeding bij rechtmatige overheidsdaad, Boek 6, artikel 126 BW).

Ten opzichte van de (on)rechtmatige-daadprocedure, heeft een schadevergoedingsregeling de volgende voordelen:

- een lage drempel voor de burger en meer mogelijkheden voor overleg (administratieve voorprocedure);
- samenhang tussen monumenten en ruimtelijke ordening (artikel 49 WRO); vandaar dat in lid 2 voor de behandeling van de aanvragen de bepalingen van de verordening ter regeling van de procedure bij toepassing van artikel 49 van de WRO van overeenkomstige toepassing zijn verklaard.

Ten opzichte van de (on)rechtmatige-daadprocedure, heeft de schadevergoedingsregeling de volgende nadelen:

- zoals vermeld is de regeling geen wettelijke verplichting;
- de regeling kan een aanzuigende werking hebben;
- er is een (civielrechtelijk) alternatief.

Het aanwijzen, wijzigen of intrekken van de aanwijzing als gemeentelijk monument is uit het schadevergoedingsartikel weggelaten. Dit heeft als reden dat eventuele schade pas optreedt als voor bepaalde activiteiten geen of niet de gewenste vergunning is verleend.

### *Artikel 16*

Artikel 154, lid 1, van de Gemeentewet laat aan de gemeentelijke wetgever de keuzemogelijkheid om op overtreding van verordeningen een geldboete te stellen van de tweede of de eerste categorie. In artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht zijn de geldboetecategorieën opgenomen. De op te leggen boete voor strafbare feiten in de eerste categorie is maximaal € 225,- (februari 2004); in de tweede categorie maximaal € 2250,- (februari 2004). Het is de gemeente niet toegestaan om een hogere geldboete op te nemen dan in genoemde categorieën.

In de Monumentenwet 1988 is handelen in strijd met artikel 11 (het verbod om een monument zonder ver-

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

gunning te wijzigen of af te breken) gekoppeld aan een geldboete van de vijfde categorie (€ 45.000,- (februari 2004)).

Op gemeentelijk niveau is, gelet op de ernst van dit vergrijp, de hoogte van de strafmaat voor rijksmonumenten en de wens om enige preventieve werking te bereiken, de keuze voor de geldboete van de tweede categorie voor de hand liggend.

In de verordening hoeft niet de mogelijke straf opgenomen te worden om bij overtreding de rechterlijke uitspraak openbaar te maken. Een dergelijke strafbepaling is overbodig, omdat iedere rechterlijke uitspraak openbaar is.

### *Artikel 17*

In dit artikel worden toezichthouders aangewezen overeenkomstig modelbepaling 90.M van de Aanwijzingen voor de decentrale regelgeving (Adr). De basis voor deze bevoegdheid wordt gevonden in hoofdstuk 5 van de Awb. In dit hoofdstuk zijn algemene regels gegeven voor de bestuursrechtelijke handhaving van algemeen geldende rechtsregels en individueel geldende voorschriften. Afdeling 1 van dit hoofdstuk geeft regels voor het toezicht.

Toezichthouders zijn personen die bij of krachtens wettelijk voorschrift belast zijn met het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift (artikel 5:11 Awb). De aanwijzing van toezichthouders kan derhalve in de Monumentenverordening plaatsvinden. Een deel van de toezichthouders wordt in de verordening zelf aangewezen (dit is noodzakelijk indien een toezichthouder tevens opsporingsbevoegdheden dient te krijgen, zie ook verderop). Hiernaast kunnen toezichthouders door het college dan wel de burgemeester worden aangewezen. De bevoegdheid hiertoe vloeit voort uit de artikelen 160 (nieuw) en 174 van de Gemeentewet waarin het college respectievelijk de burgemeester belast is met de uitvoering van gemeentelijke verordeningen.

Toezichthouders kunnen zowel individueel als categoriaal worden aangewezen. Bij een individuele aanwijzing worden personen met toezicht belast door hen met name te noemen of door aanduiding van hun functie. Bij een categorale aanwijzing wordt in het aanwijzingsbesluit veelal de dienst genoemd waartoe de met toezicht belaste personen behoren.

Een toezichthouder dient zich, indien gevraagd, te kunnen legitimeren (artikel 5:12 Awb). Het legitimatiebewijs wordt uitgegeven door het bestuursorgaan onder verantwoordelijkheid waarvan de toezichthouder werkzaam is. Het in artikel 5:12, derde lid van de Awb genoemde model van het legitimatiebewijs is vastgesteld bij de Regeling model legitimatiebewijs toezichthouders Awb (Stert. 2000, 131). Deze regeling bevat geen echt model, maar een opsomming van alle elementen die in ieder geval op het legitimatiebewijs moeten zijn opgenomen en een voorbeeld van een legitimatiebewijs.

In artikel 5:13 Awb is het evenredigheidsbeginsel neergelegd. Een toezichthouder mag zijn bevoegdheid slechts uitoefenen voorzover dit redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak noodzakelijk is. Een toezichthouder kan derhalve niet te allen tijde gebruik maken van alle bevoegdheden die in de Awb standaard aan toezichthouders worden toegekend. Steeds zal de afweging gemaakt moeten worden of het voor de vervulling van zijn taak redelijkerwijs noodzakelijk is. Bepalend hiervoor is de aard van het voorschrift op de naleving waarvan een toezichthouder moet toezien.

Op basis van artikel 5:15 Awb is een toezichthouder bevoegd elke plaats te betreden met uitzondering van woningen zonder toestemming van de bewoner. 'Plaatsen' is daarbij een ruim begrip en omvat niet alleen erven en andere terreinen, maar ook gebouwen en woningen. Dat de Awb een uitzondering maakt voor het betreden van een woning zonder toestemming van de bewoner vloeit voort uit het in artikel 12 van de Grondwet vastgelegde 'huisrecht'. Op grond hiervan is voor het binnentreden van woningen zonder toestemming van de bewoner steeds een grondslag in een bijzondere wet vereist.

Het onderscheid tussen toezicht en opsporing is van belang, aangezien er een onderscheid bestaat, zowel naar inhoud als naar de voorwaarden waaronder zij op grond van de wet kunnen worden uitgeoefend. Het kenmerkende onderscheid tussen beide is dat bij toezicht op de naleving geen sprake hoeft te zijn van enig vermoeden van overtreding van een wettelijk voorschrift en bij opsporing wel. Ook zonder dat vermoeden heeft het bestuur de taak na te gaan of bijvoorbeeld de voorschriften van een vergunning in acht worden genomen. Indien mocht blijken dat in strijd met het voorschrift wordt gehandeld, hoeft dit ook niet automatisch te leiden tot een strafrechtelijke vervolging. Het hanteren van bestuursrechtelijke middelen zoals het

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

intrekken van de vergunning of het toepassen van bestuursdwang vormen in veel gevallen een meer passende reactie.

Ook al is de uitoefening van het toezicht niet gebonden aan het bestaan van vermoeden dat een wettelijk voorschrift is overtreden, toch kan hiervan wel blijken bij het toezicht. Op dat moment wordt de vraag naar de verhouding tussen de toezichthoudende en opsporingsbevoegdheden van belang, in het bijzonder wanneer beide bevoegdheden in dezelfde persoon zijn verenigd. Beide bevoegdheden kunnen naast elkaar worden toegepast, zolang gezorgd wordt dat de bevoegdheden die samenhangen met het toezicht en de bevoegdheden die samenhangen met de opsporing worden gebruikt waarvoor ze zijn toegekend. Op het moment dat toezicht overgaat in opsporing is het derhalve zaak er voor te zorgen dat de waarborgen die aan de verdachte toekomen in het kader van de opsporing in acht worden genomen.

De voornaamste verschillen tussen toezicht en opsporing zijn de volgende.

- Toezicht heeft betrekking op de naleving van de voorschriften die tot burgers en bedrijven zijn gericht en heeft vaak preventieve werking. Opsporing dient gericht te zijn op strafrechtelijke afdoening.
- Toezicht is een bestuurlijke activiteit en wordt derhalve genormeerd door de Awb. De opsporing wordt geregeld in het Wetboek van Strafvordering (WvSv).

In de artikelen 141 en 142 WvSv worden de met de opsporing van strafbare feiten belaste ambtenaren genoemd. De in artikel 141 genoemde ambtenaren hebben een opsporingsbevoegdheid die in principe voor alle strafbare feiten geldt (algemene opsporingsbevoegdheid). Dit geldt onder andere voor de ambtenaren van de regiopolitie. Artikel 142 betreft de buitengewone opsporingsambtenaren die in de regel een opsporingsbevoegdheid hebben voor een beperkt aantal strafbare feiten (beperkte opsporingsbevoegdheid). Daarnaast kan in een bijzondere wet, bijvoorbeeld de Monumentenwet, opsporingsambtenaren aangewezen worden.

### *Artikel 18*

De datum van inwerkingtreding en het vervallen van de oude verordening is allereerst geregeld voor gemeentelijke monumenten (de leden 1 en 2) en daarna voor rijksmonumenten (de leden 3 en 4). Vervolgens wordt bepaald dat de op grond van de oude verordening op de gemeentelijke monumentenlijst voorkomende monumenten geacht worden te zijn aangewezen en geregistreerd overeenkomstig deze nieuwe verordening (de leden 5 en 6). Ten slotte is in lid 7 geregeld dat aanvragen om vergunning voor gemeentelijke monumenten die zijn ingediend vóór het van kracht worden van deze verordening, worden afgehandeld op grond van de oude verordening.

Het eerste lid is gebaseerd op artikel 139 van de Gemeentewet. Hierin wordt de bekendmaking van verordeningen geregeld.

In dit artikel is geen overgangsbepaling opgenomen ten aanzien van rijksmonumenten omdat artikel 14 van de modelmonumentenverordening, noch artikel 12 van de Monumentenwet 1988 is gewijzigd. Evenmin is een regeling getroffen inzake het toepasselijk recht ten aanzien van bezwaarschriften die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van deze verordening. Dit betekent dat het nieuwe recht op deze bezwaarschriften van toepassing is.

Tot 1 januari 2002 traden alle verordeningen in werking op de achtste dag na bekendmaking, tenzij een ander tijdstip daarvoor was aangewezen (artikel 142 Gemeentewet). Hierin is verandering gekomen door de inwerkingtreding van de Tijdelijke referendumwet (Trw) op 1 januari 2002. Deze wet maakt referenda mogelijk over onder andere de vaststelling, wijziging en intrekking van verordeningen. Wel zijn enkele verordeningen uitgezonderd, die hier niet van belang zijn. De vaststelling, wijziging of intrekking van een monumentenverordening is een van de besluiten waarover een referendum kan worden gehouden.

Verordeningen waarover op grond van de Trw een referendum kan worden gehouden, treden in afwijking van artikel 142 Gemeentewet, niet eerder in werking dan zes weken na de bekendmaking van de verordening (artikel 22 Trw). De termijn van zes weken hangt ermee samen dat na bekendmaking van de verordening en de mededeling dat over deze verordening een referendum gehouden kan worden, een verzoek tot het houden van een referendum kan worden ingediend. Wel kan gekozen worden voor een later tijdstip van inwerkingtreding.

Als er een tijdstip voor inwerkingtreding is bepaald en indien een inleidend verzoek tot het houden van een

## Raadsvoorstel - Wijziging Monumentenverordening

referendum over de monumentenverordening onherroepelijk is toegelaten, vervalt het tijdstip van inwerkingtreding van rechtswege (artikel 22, derde lid, Trw) en zal de raad, nadat vaststaat dat geen referendum wordt gehouden of het referendum niet heeft geleid tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing (artikel 5), opnieuw in de inwerkingtreding moeten voorzien. Indien een referendum wordt gehouden dat leidt tot een raadgevende uitspraak tot afwijzing, moet de raad na het referendum de beslissing tot vaststelling of wijziging van de monumentenverordening heroverwegen. Ook als de raad na heroverweging alsnog besluit tot inwerkingtreding (in plaats van intrekking) van de monumentenverordening, zal de raad opnieuw in een tijdstip van inwerkingtreding moeten voorzien.

Op grond van de Trw bepaalt de raad (dus niet het college) het tijdstip van inwerkingtreding. Naast de mogelijkheid om het tijdstip van inwerkingtreding in de verordening zelf aan te wijzen, blijft het ook geoorloofd in de verordening te bepalen dat de verordening in werking treedt op een door de raad te bepalen tijdstip. Met het oog op de Trw is deze keuze het eenvoudigst, waarbij het tijdstip van inwerkingtreding pas wordt vastgesteld nadat onherroepelijk vaststaat dat over de verordening geen referendum wordt aangevraagd. Het ligt in de rede dat ook een besluit van de raad waarbij de datum van inwerkingtreding wordt aangewezen, wordt afgekondigd op dezelfde wijze als de verordening zelf (zie mr. J. Bool, De Gemeentewet, blz. 134, noot 3).

Het college is op grond van de Trw gehouden tot het bekendmaken van de verordening en de mededeling dat tot drie weken na bekendmaking van de verordening een verzoek tot het houden van een referendum over de monumentenverordening kan worden ingediend. Op grond van de Tijdelijke referendumwet is de gemeente verplicht om een referendum te organiseren over een verordening indien voldoende kiesgerechtigden een verzoek tot het houden van een referendum indienen. Zie voor meer informatie over de Trw de circulaire van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (CW2001/82554 en CW2001/82050) en de ledenbrieven van de VNG over dit werp (Lbr. 01/158 en Lbr. 01/217).

De Trw is niet van toepassing op technische wijzigingen van de verordening.

### *Artikel 19*

Dit artikel noemt de naam van de verordening.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006  
onderwerp: Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

Aan de Raad,

Met dit voorstel vragen we u de visie op het bedrijventerrein Ulgersmaweg vast te stellen. Een binnenstedelijk bedrijventerrein van 41 ha., ingeklemd tussen woonwijken. De visie is voortgekomen uit de door u in 2001 vastgestelde nota Kwaliteit van Bedrijventerreinen en de daaruit volgende aandacht voor bedrijventerreinen in het kader van de Actie Terreinwinst. In de nota Kwaliteit van Bedrijventerreinen werd geconcludeerd dat het gebied weliswaar grotendeels bedrijventerrein zou moeten blijven, maar dusdanig verouderd is dat maatregelen nodig zijn om het weer up-to-date te brengen. In dit raadsvoorstel geven we aan welke stappen we tussen 2002 en heden hebben genomen om het gebied te revitaliseren, uitmondend in het aanbieden van deze visie en, parallel hieraan, het daadwerkelijk opknappen van de openbare ruimte in het gebied.

#### **Proces**

Ons College werkt bij het opknappen van bedrijventerreinen zo veel mogelijk samen op met de ondernemers van een gebied. We doen dit vanuit de gedachte dat ondernemers en de gemeente hetzelfde doel voor ogen hebben. Bij het hier gevoerde proces is dan ook nauw samengewerkt met de bedrijvenvereniging, de Vereniging Bedrijven Noordoost (VBNO). Daarnaast zijn diverse contacten gelegd met individuele ondernemers binnen het gebied. Het proces is begeleid door een werkgroep met naast een ambtelijke vertegenwoordiging daarin twee bestuursleden van de VBNO en twee individuele ondernemers.

In 2002 zijn allereerst de conclusies uit de Nota Kwaliteit van Bedrijventerreinen uitgeschreven voor Ulgersmaweg. Dit verhaal is gepresenteerd op een ledenvergadering van de VBNO. Er waren aan de ene kant positieve reacties over het feit dat de gemeente de functie 'bedrijven' op het grootste gedeelte wil laten bestaan; er waren namelijk door de jaren heen veel geruchten over een mogelijke transformatie van het gebied tot woonwijk. Dit leidde tot een negatieve spiraal omdat ondernemers uit onzekerheid over de toekomst niet meer investeerden in hun bedrijfspanden. Er werden na de presentatie vervolgens wel vragen gesteld hoe de gemeente dacht de kwaliteit van het terrein te verbeteren.

In opdracht van de gemeente en mede begeleid door de VBNO is Grontmij vervolgens aan de slag gegaan om passende maatregelen voor te stellen. Daar kwamen een aantal veelal grootschalige

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

ingrepen in de omgeving uit. Echter, bij de presentatie van dit rapport aan de ondernemers bleken de conclusies van Grontmij niet breed gedeeld. Er was niet zozeer behoefte aan grootschalige ingrepen, maar vooral aan een gewone, nette uitstraling van zowel het openbaar als het private gebied; de ene ondernemer had vooral last van het feit dat z'n buurman z'n pand niet voldoende onderhoudt.

### Maatregelen

Hieruit vloeide een nieuwe projectaanpak voort, waarbij voor wat betreft de inrichting van het gebied een plan van aanpak is opgesteld op basis van de door u vrijgegeven middelen in het kader van Korte Klappen (2004). Deze uitvoeringsmaatregelen zijn opgesomd in hoofdstuk 5 van de bijgevoegde Visie en zijn inmiddels in uitvoering tot een maximum-investeringsbedrag van € 250.000,-, conform het uitvoeringskrediet Korte Klappen. Het gaat hierbij o.a. om een versterking van de naastgelegen Hunzestrook op plekken waar hij de Ulgersmaweg raakt door middel van het opschonen van groen en het aanplanten van groen. Verder wordt de verkeersveiligheid verbeterd door de grens weg/parkeerstrook visueel te accentueren door middel van een andere kleur steen. Tot slot noemen we hier het opknappen van de openbare ruimte door lege boomkransen weg te halen, inritten te accentueren en de her en der verspreide bollen (zie foto's in de visie) te verwijderen.

Om de eigenaren van slecht onderhouden panden te bewegen hun panden op te knappen hebben we samen met de VBNO een traject ingezet waarbij we contact hebben gezocht met een aantal pandeigenaren, of oplopen hebben georganiseerd met groepen pandeigenaren. We hopen dat door deze aandacht, gecombineerd met investeringen in de openbare ruimte er een dynamiek ontstaat van kwaliteitsverbetering, zowel op gemeente- als privaat terrein.

### Visie

Zoals aangegeven willen we met dit raadsvoorstel vastleggen dat het grootste gedeelte van het bedrijventerrein zijn functie behoudt. Dit geldt voor de Beckerweg en de Ulgersmaweg, d.w.z. het gedeelte tussen de Korrebrug in het Noorden en de Akeleiweg in het Zuiden. Over dit gebied loopt de uitloper van de Oosterhamrikzone (De Radiaal Wakker Gekust) met plannen voor een toekomstige nieuwe auto- en OV-verbinding van het Bodenterrein naar de Oostelijke Ringweg. De locatie Simmeren bevindt zich binnen deze zone. Omdat de verkeersverbindingen straks waarschijnlijk een deel van de Simmerenlocatie beslaan, kan deze locatie niet definitief worden ingevuld. We zijn inmiddels op zoek naar een tijdelijke invulling, wachtend op een definitief verkeersontwerp. Deze invulling hoewel tijdelijk, moet daarbij toch positief bijdragen aan de uitstraling van het bedrijventerrein. Overigens verwachten we niet dat een nieuwe verkeersverbinding voor 2012 is gerealiseerd.

Na de aanleg van de verkeersverbindingen krijgt het bedrijventerrein een betere ontsluiting naar de binnenstad. We verwachten dat de Ulgersmaweg daarmee aantrekkelijk wordt voor meer hoogwaardige bedrijfsfuncties. Met de Visie Ulgersmaweg (en eerder al in De Radiaal Wakker Gekust) geven we aan deze ruimte te willen scheppen.

Het gebied rond de Oostersluis heeft nu nog de bedrijfsbestemming, maar conform de conclusies uit Kwaliteit Van Bedrijventerrein zien we mogelijkheden voor een transformatie naar wonen of wonen/werken in de toekomst. We stellen voor daarbij als gemeente niet het initiatief te nemen voor een transformatie. Indien een ontwikkelende partij zich meldt, zal via een planologische procedure de bestemming moeten worden gewijzigd. We kunnen ons daarbij een regeling voorstellen waarbij de ontwikkelaar de kosten voor investeringen in de omliggende openbare ruimte voor zijn rekening neemt.

Uit de inspraak kwam het signaal dat de inrichting van de Pop Dijkemaweg ter hoogte van de Oostersluis leidt tot verkeersonveilige situaties. Er werd voorgesteld om bij een transformatie van dit gebied de ontsluiting van het bedrijventerrein Ulgersmaweg richting het zuiden achter deze strook te geleiden richting Oostersluis, ter plaatse van het huidige fietspad (Stratinghpad, verlengde van de Stadsweg). We vinden dit een interessant idee en stellen voor in de toekomst, wanneer de situatie zich voordoet, deze oplossing nader uit te werken.

## **Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport**

### **Inspraak**

De conceptvisie heeft tussen 24 november en 21 december 2005 in de inspraak gelegen. De reacties zijn gebundeld in een door ons college vastgesteld inspraakrapport dat ter informatie in de visietrommel is gelegd. De conceptvisie is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties, waaronder genoemd bovenstaande alternatieve ontsluiting via de Oostersluis. Voor overige wijzigingen verwijzen we naar het inspraakrapport.

### **Financieel**

Met de vaststelling van de visie wordt geen uitvoeringskrediet gevraagd. Zoals aangegeven worden de uitvoeringsmaatregelen binnen het krediet van Korte Klappen uit 2004 uitgevoerd. Hiervoor was voor de Ulgersmaweg € 250.000,- beschikbaar.

### **Duurzaamheid**

Met de investeringen in aandacht en maatregelen, leidend tot deze visie, houdt de gemeentelijke bemoeienis niet op. Ons College wil een blijvende aandacht voor de verschillende bedrijventerreinen, dus ook voor Ulgersmaweg. De verzamelnaam waaronder dit gebeurt is parkmanagement of management bedrijventerreinen. De afgelopen jaren is onze gesprekspartner, de VBNO, geprofessionaliseerd zodat we altijd een aanspreekpunt hebben. Ook zijn er dwarsverbanden tussen bedrijven aan het ontstaan, waarmee bedrijven voordelen kunnen behalen op bijvoorbeeld afvalverwerking, energie-inkoop, etc. Ter informatie hierbij: uit een inventarisatie van de VBNO bleek dat er momenteel zeven afvalinzamelaars actief zijn op Ulgersmaweg. Er wordt nu gewerkt aan contract met één afvalinzamelaar. Het offertetraject wordt binnenkort afgerond.

### **Besluit**

We stellen uw raad voor:

- I De Visie Ulgersmaweg vast te stellen.



## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

### Inspraakrapport Visie Ulgersmaweg

Ons College van B&W heeft op dinsdag 15 november 2005 besloten de Visie Ulgersmaweg vrij te geven voor inspraak en overleg. De inspraakperiode duurde 4 weken, van donderdag 24 november tot en met woensdag 21 december 2005. Tijdens deze periode konden belangstellenden mondeling en schriftelijk reageren op de plannen van de gemeente voor het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Op 8 december 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden, waar ook inspraakreacties konden worden gegeven. In dit inspraakrapport zijn alle reacties verwerkt; het verslag van de inspraakbijeenkomst maakt integraal onderdeel uit van het inspraakrapport en vormt de laatste paragraaf.

Het rapport is verder als volgt opgebouwd:

- Opzet inspraak bij dit plan, wijze van communiceren over het plan;
- Overige inspraakreacties (los van de inspraakbijeenkomst);
- Verslag inspraakbijeenkomst. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn diverse toelichtende vragen gesteld, maar ook 'echte' inspraakreacties (meningen) gegeven. De reacties van de gemeentevertegenwoordigers op deze inspraakreacties (die namens B&W spraken), zijn voor de duidelijkheid voor de lezer in het verslag cursief weergegeven.

Waar dit aan de orde is, wordt aangegeven waar we de conceptvisie van najaar 2005 hebben aangepast aan de inspraakreacties.

#### **Inspraak/ communicatie**

De Visie Ulgersmaweg heeft een standaard-inspraakprocedure gekend. Dat wil zeggen dat de inspraakperiode middels een advertentie in de Gezinsbode werd aangekondigd. De bedrijvenvereniging VBNO en omliggende bewonersorganisaties (Hunze, Starkenborgh, Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg, Korrewegwijk) zijn actief geïnformeerd over de visie en procedure. Tijdens de vier weken durende inspraakperiode is een inspraakbijeenkomst georganiseerd in wijkcentrum De Schakel. Om het ondernemers die niet in de omgeving wonen eenvoudiger te maken aanwezig te zijn, vond de bijeenkomst plaats van 1600 tot 1800 uur. Aanwezig waren vier omwonenden en één vertegenwoordiger van een wijkorganisatie. Behalve de secretaris van de bedrijvenvereniging was geen enkele ondernemer aanwezig.

Achteraf is zowel de bedrijvenvereniging als de gemeente aangesproken op het feit dat ondernemers te weinig actief zijn geïnformeerd over de bijeenkomst; ondernemers geven regelmatig aan dat de

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

bezorging van de Gezinsbode niet in alle gebieden even accuraat gebeurt. In een volgende vergelijkbare situatie zullen we daarom kiezen om zo mogelijk alle ondernemers in een plangebied actief te informeren over inspraakperiodes.

### **Overige inspraakreacties**

Er zijn mondelinge (telefonische) reacties binnengekomen van Makelaardij Hoogland & Versteegh (dhr. W. Hoogland), Garagebedrijf en Tankstation Ronda (dhr. J.W. Ronda), E. Offeringa's Gortproduktenfabrieken B.V. (dhr. M. Offeringa) en de Vereniging Bedrijven Noordoost (de heren A. Stoit en F. van der Heide). Hieronder geven we aan hoe de reactie luidt en hoe we daar ons plan al dan niet op hebben aangepast.

#### *Makelaardij Hoogland & Versteegh*

De heer Hoogland heeft een aantal keer bij de gemeente aangegeven ideeën te hebben over de invulling van de Simmerenlocatie, nadat de grond overgedragen wordt aan de gemeente Groningen. Deze ideeën betreffen een multi-religieuze woningstichting, waarbij de huurder ook zelf bouwt. De functie zou wonen/werken moeten zijn. Dit vanuit de gedachte dat de Koran rentebetaling verbiedt en dat moslimondernemers hiermee de kans krijgen wel een onderneming op te zetten. Een stichting zou dit idee verder moeten lostrekken, waarbij integratie door samenwerking een stichtingsdoel kan zijn. Overigens zouden ook anderen (niet-moslimondernemers) toegelaten mogen worden. Hierbij wordt ook gedacht aan kunstenaars. Een ander ingediend plan betreft het ombouwen van coasters, fietsen, motoren etc. als project voor kansarme jongeren, vervroegde uittrekkers etc. Met behoud van uitkering zou onder supervisie van het leger en de ambachtsschool gewerkt moeten worden. De heer Hoogland heeft aangegeven deze ideeën in te brengen als inspraakreactie.

#### *Reactie B&W*

We reageren hier niet inhoudelijk op de plannen. De invulling van Simmeren is een vervolgproject vanuit de Visie Ulgersmaweg & De Radiaal Wakker Gekust (Oosterhamrikzone). Er wordt nagedacht over een tijdelijke invulling vanuit de Creatieve Stadgedachte, mogelijk met een prijsvraag. De ideeën van de heer Hoogland lijken prima te passen in zo'n proces. Hij zal op de hoogte worden gehouden van vervolgstappen om Simmeren een tijdelijke invulling te geven.

#### *Garagebedrijf en Tankstation Ronda*

De heer Ronda gaf aan dat op de overzichtstekening van het gebied met de te nemen maatregelen zijn perceel op dezelfde manier was ingekleurd als de naastgelegen Simmerenlocatie (roze). In de legenda stond hierbij 'terrein opschonen, tijdelijke bestemming'. De heer Ronda verzocht de tekening aan te passen, zodat zijn perceel geen aparte aanduiding krijgt.

#### *Reactie B&W*

De tekening is aangepast. De oorspronkelijke inkleuring was abusievelijk ook over zijn terrein doorgevoerd. We bieden de heer Ronda onze excuses voor deze omissie onzerzijds. Overigens was in de oorspronkelijke tekening ook abusievelijk een deel van de grond van Offeringa direct naast de Simmerenlocatie roze gekleurd; ook dit is aangepast.

#### *E. Offeringa's Gortproduktenfabrieken B.V.*

De heer Offeringa wijst erop dat het doortrekken van De Hunze aan de noordkant van zijn perceel (nabij de Korrebrug) over grondgebied van Offeringa is getekend. De heer Offeringa geeft aan het niet eens te zijn met deze functiewijziging en in de toekomst niet verwacht mee te zullen werken aan zo'n transformatie.

#### *Reactie B&W*

In de visie is deze doortrekking bewust in het verlengde van De Hunze, dus over grondgebied van Offeringa getekend. Vanzelfsprekend kan zo'n functiewijziging alleen worden doorgevoerd als de grondeigenaar eraan meewerkt. We hopen dat de hoogwaardiger invullingsmogelijkheden die de gemeente met de visie biedt voor het aangrenzend perceel (van Offeringa) mogelijkheden biedt voor een integrale invulling, inclusief doortrekken van De Hunze. Over de precieze inrichting van deze zone wordt overigens in de visie noch over gesproken, noch worden daar middelen voor gereserveerd.

## **Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport**

Mogelijk zou bij een uitwerking geconcludeerd kunnen worden dat De Hunze ook op een iets meer naar de Korrebrug gelegen perceel kan worden doorgetrokken

### *Vereniging Bedrijven Noordoost*

De heren Stoit en Van der Heide geven aan dat uit een nadere beschouwing van de plannen voor de aanpak van de inritten aan de noordzijde van de Ulgersmaweg volgt dat de in de visie beschreven mogelijkheid van een maatgerichte oplossing voor de inritten (of een kruis op de weg, of een dure inritconstructie) onwenselijk is.

### *Reactie B&W*

We onderschrijven deze conclusie en zullen niet meewerken aan door aanpalende grondeigenaren te nemen initiatieven voor een alternatieve inritconstructie.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

### Verslag van de inspraakavond over de Visie Ulgersmaweg

<b>Datum:</b>	8 december 2005
<b>Tijd</b>	16.00 uur
<b>Plaats:</b>	Wijkcentrum De Schakel
<b>Aanwezig:</b>	Ale Woudstra (voorzitter), Jelle Dijkstra (projectleider), Rob van Gemert (stedenbouwkundige), Daniël Harssema (aanspreekpunt bedrijven, senior beleidsmdw EZ), Jaap Taheij (Stadsdeelcoördinatie), Alle Stoit (voorzitter VBNO)
<b>Bewoners:</b>	Marlies Weghorst, Harm Jan Dekker, Mary Vos, Henny Vegt
<b>W.O.U.:</b>	Henk v.d. Iest
<b>Verslag:</b>	Inge Vos (Assistent Projectleider)

#### 1. Opening door Ale Woudstra

De voorzitter opent de vergadering rond 16.15 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Vanmiddag wordt de Visie Ulgersmaweg besproken. Een exemplaar van de Visie is aan de aanwezigen uitgereikt. De visie ligt ter inzage bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken, Gedempte Zuiderdiep 98, het Gemeentelijk Informatie Centrum, Kreupelstraat 1 en bij het Loket Bouwen en Wonen, Oosterstraat 56a.

Naast de vertegenwoordigers van de gemeente Groningen is ook Alle Stoit, voorzitter van de Vereniging Bedrijven Noordoost aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

De aanwezigen kunnen de presentielijst invullen. Het verslag van de avond zal dan worden toegezonden.

#### 2. Procedure door Jelle Dijkstra

Jelle licht de aanloop naar de totstandkoming van de Visie Ulgersmaweg toe.

Er was behoefte aan een toekomstbeeld op het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Veel ondernemers in het gebied maakten zich hier namelijk zorgen over. Het bedrijventerrein verslonst en zit in een negatieve spiraal. Het functioneert dan ook niet zoals het zou moeten. De gemeente heeft in de afgelopen jaren op frequente basis met het bestuur van de VBNO en een aantal ondernemers om tafel gezeten (de Werkgroep Ulgersmaweg) om de problematiek helder te krijgen en te inventariseren wat de behoefte is. In de visie staan de maatregelen vermeld die gezamenlijk met deze ondernemers, het bestuur van de VBNO en gemeente zijn opgesteld. De Visie heeft een breed draagvlak. Niet alleen is deze besproken met de Werkgroep Ulgersmaweg, maar ook zijn er sessies geweest met ondernemers van de Ulgersmaweg 1 t/m 25. Daarnaast is er een presentatie gehouden tijdens de ledenvergadering van de WOU. De ondernemers zijn tussentijds op de hoogte gehouden middels een nieuwsbrief. Uitgangspunt bij de visie is dat de functie bedrijventerrein kan blijven bestaan en dat dit gedeelte gerevitaliseerd moet worden. Hiervoor heeft de gemeenteraad 2,5 ton beschikbaar gesteld. De Visie is een onderlegger voor toekomstige initiatieven in dit gebied. Het is dan ook geen stedenbouwkundig plan en heeft geen juridisch kader.

Verder licht Jelle Dijkstra de procedure toe.

De inspraakperiode loopt van donderdag 24 november tot en met woensdag 21 december 2005. In deze periode kunnen inspraakreacties schriftelijk worden ingediend. De reacties zullen worden afgewogen en beargumenteerd en vervolgens wel of niet worden meegenomen in de visie. In een inspraakrapport worden alle schriftelijke reacties opgenomen en het verslag van de inspraakavond bijgevoegd. Dit verslag wordt vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het - samen met het raadsvoorstel over de visie - aan de raad voorgelegd. Getracht wordt de Visie Ulgersmaweg in februari of maart 2006 op de agenda van de raadscommissie en de gemeenteraad te hebben. De precieze data zullen worden aangekondigd in de Groninger Gezinsbode.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

U heeft de mogelijkheid om tijdens de behandeling in de raadscommissie op de publieke tribune aanwezig te zijn en het woord te voeren. Hierover kunt u een week van tevoren contact opnemen met de commissiegriffier de heer H. Dijksterhuis, telefoonnummer 050-3677724.

### **3. Planpresentatie door Rob van Gemert**

Aan de hand van een luchtfoto laat Rob zien waar wat ligt en wat de bedoeling is. In de Visie Ulgersmaweg is de keuze gemaakt voor handhaving van de bedrijfsbestemming aan de Ulgersmaweg, en kan het meest zuidelijke deel bij de Oostersluis transformeren tot wonen/werken en op de lange termijn wellicht switchen naar volledig wonen ('verschieten van kleur'). Overigens zijn voor de laatstgenoemde transformatie geen investeringsmiddelen beschikbaar.

Naast deze Visie loopt ook het Oosterhamriktracé (de Radiaal Wakker Gekust, de visie op de Oosterhamrikzone). Deze is gelegd over de Visie Ulgersmaweg. Hierin gaat het o.a. om 2 belangrijke vervoertracés: de bestaande en de nieuwe, waarbij het doel is een belangrijke verbinding te maken tussen de binnenstad en de knoop Kardingse met aan weerszijden hoogwaardige functies.

### **4. Discussie, reacties en vragen**

Henny Vegt. Hij vraagt zich af hoe men is uitgenodigd voor de inspraakbijeenkomst vandaag.  
NB: Henny Vegt maakt foto's tijdens deze bijeenkomst en zal deze plaatsen op de website [www.brugborg.nl](http://www.brugborg.nl); de website voor en door bewoners van de Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg.

Jelle Dijkstra geeft aan dat er een advertentie in de Groninger Gezinsbode heeft gestaan. Daarnaast zijn de omliggende bewonersorganisaties en de VBNO persoonlijk uitgenodigd. Naast het bijwonen van deze bijeenkomst is men nog in de gelegenheid schriftelijk te reageren of telefonisch contact op te nemen.

Harm Jan Dekker. Hij is naast bewoner van dit gebied ook milieuspecialist. Beckerweg: hier zit vloeibaar asfalt op een bepaalde diepte. Hij verzoekt daarom een toevoeging in de Visie. Vanwege deze verontreiniging kun je bepaalde lagen niet doorboren en is er dus een beperking voor heiwerkzaamheden.

*Jelle Dijkstra geeft aan dat dit zal worden meegenomen.*

Marlies Weghorst. We hebben heel veel overlast van vrachtwagens bij de Pop Dijkemaweg en zouden graag zien dat deze worden omgeleid.

Daniël Harssema. *Je kan vrachtwagens in een bedrijvengebied niet weigeren hier langs te rijden laat staan de weg af te sluiten. Het meeste vrachtverkeer verlaat de Ulgersmaweg via de Ringweg.*

Henny Vegt merkt op dat de weg richting Van Starckenborgh ook is afgesloten en dat het dus wel mogelijk is.

Marlies Weghorst. De vrachtwagens van Pontmeijer gaan hier wel door de straat. In de Ridderstraat is een auto totalloss gereden. De verkeersdruk op de Pop Dijkemaweg van de bedrijven die gehuisvest zijn aan de Ulgersmaweg is te groot. De verkeersontsluiting moet anders kunnen.

Henk v/d Iest. Een paar jaar geleden zijn er vanuit de richting Delfzijl andere borden geplaatst. Toch blijven er sluiproutes door de wijk bestaan. Bewegwijzering is dus niet afdoende. Een jaar geleden is er een voorstel gedaan om de Pop Dijkemaweg autoluw te maken. De Pop Dijkemaweg zou dan aansluiten op de Noordelijke sluisbrug. Niets meer van gehoord.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

Marlies Weghorst. Voorstel tot 30 km zone. Er staan 5 bedrijven op dit stukje en toch gaan hun wensen boven de veiligheid van omwonenden. Er heeft al 1 dodelijk ongeval plaatsgevonden. Wij hebben toch ook een stem?

Harm Jan Dekker. Blz 13; er wordt met name gesproken over de 'roze en rode' zone, terwijl de visie voor het hele gebied geldt. De 'gele' zone wordt hierdoor onderbelicht. De tekst die daaraan gewijd wordt is te summier. Als je het gele gebied wil handhaven, hoe ga je dit dan doen? Wat is de bedoeling in het gele gebied? Wonen en/of werken? Wat zal de functie worden na aanleg van het Oosterhamriktracé? Kan de functie van de Pop Dijkemaweg dan wijzigen? Dit blijkt niet duidelijk uit de Visie Ulgersmaweg. Of je moet je gebied inperken, of een aparte visie schrijven over het gele gebied of nadrukkelijker ingaan op deze zone in de huidige visie.

Jelle Dijkstra. *Dat deze punten in de Visie ontbreken, is bewust voor gekozen. We weten namelijk nog niet hoe het Oostershuisgebied gaat veranderen. Ga je het hele gele gebied in één keer ontwikkelen of per bedrijf. Wat er nu in de Visie staat beschreven, is een eerste aanzet. We kunnen wel proberen nog iets duidelijker te zijn. Verkeerspunten zullen in een toekomstige oplossing betrokken worden. Daarbij is een verkeersverbinding achter de bedrijven langs een interessant idee. Dit wordt in de Visie zo neergezet.*

Harm Jan Dekker merkt op dat ook als je niet weet hoe het er in de toekomst uit gaat zien, je dat in de Visie moet vermelden.

Rob van Gemert. *We hebben gekozen voor het opstellen van een globale Visie. Er moet nog een uitwerkingsplan worden gemaakt. Het bestaande gebied aan de Ulgersmaweg zal op eenvoudige wijze worden opgeknapt. We hopen dat bedrijven door de zekerheid die we geven dat het gebied de functie als bedrijfsterrein behoudt, zelf ook zullen investeren. Op blz 24 staan de geplande maatregelen vermeld.*

Henk v/d Iest. Blz 15; Er wordt wel onderkend dat er verkeersproblemen zijn op de Pop Dijkemaweg, maar er wordt niet aangegeven hoe deze moeten worden opgelost. Deze weg is niet geschikt als drukke verkeersader. Fietspaden ontbreken ook.

Harm Jan Dekker. Wonen staat centraal aan de Pop Dijkemaweg. Bedrijvigheid is kleinschalig. Woon/werken is cruciaal. Woningen met bedrijfsgebonden relatie moeten niet uit elkaar getrokken worden. Bedrijven mogen daarentegen geen woonhinder opleveren.

Henny Vegt. De vrachtwagens van Pontmeijer staan onverlicht ontkoppeld op de weg. Je moet daar zigzaggend langs rijden. Mijn vrouw durft dit na 16.00 uur nu niet meer aangezien het dan erg donker is.

Rob van Gemert. *Het verkeer moet je zo goed mogelijk stroomlijnen. Onder andere door gekleurde strepen op de weg, erfbegrenzing en duidelijke parkeerstroken.*

Jelle Dijkstra. In een overleg met Pontmeijer is aangegeven dat men last heeft van de vrachtwagens op de straat. Meer kunnen we als gemeente niet doen. Bij klachten over verkeer verwijs ik u graag door naar de verkeerspolitie.

Mary Vos. Hoe staat het met de veiligheid van de fietsers?

Rob van Gemert. Het is een primaire weg voor de bestemmings- en bedrijfsverkeer, waarbij geen rekening gehouden wordt met fietsers. Er is te weinig maat voor fietspaden en wanneer je fietsstroken aanlegt, creëer je slechts een schijnveiligheid. De fietsverbinding is om het gebied heen gelegd.

Henny Vegt. Worden de populieren aan de Hunze bijgehouden en verzorgd?

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

Rob van Gemert. Het is niet de bedoeling om de Hunze enorm op te knappen. We weten ook nog niet precies wat we met het achterliggende gebied gaan doen. Alle bomen (op de plantekening) zijn onderzocht en geïnventariseerd, waarbij de conclusie was dat alle populieren gezond zijn. De bedoeling is het gebied te versterken: overgang van buiten naar het bedrijventerrein te karakteriseren. Op een aantal plaatsen zal het gebied worden opgeknapt, zoals:

- Stiefbeen & zn Handelonderneming: vragen of zij het pand willen opknappen
- Onder de brug komt er halfverharding en steentjes zodat het er netjes uit ziet. De verwijderde halve bollen van de Ulgersmaweg zullen hier worden geplaatst om parkeren te vermijden.
- De oever zal worden opgeschoond
- Ulgersmaweg zuid: hier komen blokhagen in de parkeerstrook
- Café Bar Veronica zal worden verzocht de boel op te knappen
- De meidoorns worden vervangen
- De glascontainer zal worden verplaatst (waarheen is nog niet duidelijk)

Henny Vegt. Zijn er reacties gekomen op het verzoek om schoon te maken?

Jelle Dijkstra. Frits v/d Heide (voorzitter VBNO) is in gesprek met een bewoonster aan de Hunze om de boel op te ruimen en Veronica heeft positief gereageerd. Een vaak gehoorde klacht is dat de buurman de boel verstiert en het dan ook geen zin heeft om het eigen terrein op te ruimen. Wij als overheid willen nu laten zien dat we het gebied serieus willen opknappen. Daarmee hopen we private investeringen uit te lokken.

Harm Jan Dekker. De Hunze vormt een onderdeel van de visie. Laten we in de toekomst het ontbrekende deel van de Hunze terugkomen en hoe wordt dat deel dan verbonden?

Rob van Gemert. Hij is al aan het tekenen. Dit ligt erg moeilijk. De intentie is om het door te trekken. Historisch gezien is de Pop Dijkemaweg de groene verbinding van de Hunzezone. De politiek is er nog niet uit hoe men dit wil.

Henny Vegt. Begin dit jaar is er brand geweest in het pand aan de Ulgersmaweg waar vuurwerk wordt verkocht. Hij was er als eerste bij en heeft omwonenden gewaarschuwd. Hij heeft 2 pijlen de lucht in zien gaan. De opslag staat ernaast. Mag dit wel zo dicht bij een woonwijk. Hij heeft een brief naar de gemeente gestuurd en daar tot op de dag van vandaag geen antwoord op gekregen. Hierover is hij boos. Jaap Taheij zal dit uitzoeken.

Jelle Dijkstra. Er is inmiddels een gesprek geweest met de betreffende onderneming. De eisen aan zijn pand zijn behoorlijk verscherpt. De vergunningen zijn verleend.

Henk v/d Iest. De rode stippellijn op de Pop Dijkemaweg houdt op bij de Hunzebrug. Graag doortrekken tot aan de Korrewegbrug.

Jelle Dijkstra. *Dit zijn molgoten. Zij kunnen niet fungeren als fietshulpmiddel.*

Harm Jan Dekker. Hij vraagt zich af hoe het economisch profiel (van het gele gebied, Oostersluis) zal worden opgesteld en welke rol bewoners hierin krijgen.

Jelle Dijkstra. Het economisch profiel gaat nu over met name de bestemming bedrijventerrein. Dit moet geactualiseerd worden in het bestemmingsplan. Het wordt nu niet verder opgepakt. Het wachten is op initiatieven. Als die er zijn dan wordt een definitieve invulling zorgvuldig afgewogen en worden bewonersorganisaties en direct betrokkenen geïnformeerd.

Maar het lijkt logisch dat de zuidkant van de Pop Dijkemaweg qua profiel aansluit op de noordkant.

Henny Vegt. Wordt de Simmerenlocatie gesaneerd?

## **Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport**

Jelle Dijkstra. Per 1 april 2006 vertrekt eigenaar Simmeren Schroot. Dan is het wachten op de aanleg van de toekomstige verkeersroute. Pas dan kan je de locatie definitief inrichten. Om het nu niet te laten verslonzen, wordt er gezocht naar een tijdelijke invulling voor zo'n 8 à 10 jaar.

### **7. Sluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering om 18.00 uur.



## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

### Inspraakrapport Visie Ulgersmaweg

Ons College van B&W heeft op dinsdag 15 november 2005 besloten de Visie Ulgersmaweg vrij te geven voor inspraak en overleg. De inspraakperiode duurde 4 weken, van donderdag 24 november tot en met woensdag 21 december 2005. Tijdens deze periode konden belangstellenden mondeling en schriftelijk reageren op de plannen van de gemeente voor het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Op 8 december 2005 is een inspraakbijeenkomst gehouden, waar ook inspraakreacties konden worden gegeven. In dit inspraakrapport zijn alle reacties verwerkt; het verslag van de inspraakbijeenkomst maakt integraal onderdeel uit van het inspraakrapport en vormt de laatste paragraaf.

Het rapport is verder als volgt opgebouwd:

- Opzet inspraak bij dit plan, wijze van communiceren over het plan;
- Overige inspraakreacties (los van de inspraakbijeenkomst);
- Verslag inspraakbijeenkomst. Tijdens de inspraakbijeenkomst zijn diverse toelichtende vragen gesteld, maar ook 'echte' inspraakreacties (meningen) gegeven. De reacties van de gemeentevertegenwoordigers op deze inspraakreacties (die namens B&W spraken), zijn voor de duidelijkheid voor de lezer in het verslag cursief weergegeven.

Waar dit aan de orde is, wordt aangegeven waar we de conceptvisie van najaar 2005 hebben aangepast aan de inspraakreacties.

#### **Inspraak/ communicatie**

De Visie Ulgersmaweg heeft een standaard-inspraakprocedure gekend. Dat wil zeggen dat de inspraakperiode middels een advertentie in de Gezinsbode werd aangekondigd. De bedrijvenvereniging VBNO en omliggende bewonersorganisaties (Hunze, Starckenborgh, Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg, Korrewegwijk) zijn actief geïnformeerd over de visie en procedure. Tijdens de vier weken durende inspraakperiode is een inspraakbijeenkomst georganiseerd in wijkcentrum De Schakel. Om het ondernemers die niet in de omgeving wonen eenvoudiger te maken aanwezig te zijn, vond de bijeenkomst plaats van 1600 tot 1800 uur Aanwezige waren vier omwonenden en één vertegenwoordiger van een wijkorganisatie. Behalve de secretaris van de bedrijvenvereniging was geen enkele ondernemer aanwezig.

Achteraf is zowel de bedrijvenvereniging als de gemeente aangesproken op het feit dat ondernemers te weinig actief zijn geïnformeerd over de bijeenkomst; ondernemers geven regelmatig aan dat de bezorging van de Gezinsbode niet in alle gebieden even accuraat gebeurt. In een volgende vergelijkbare situatie zullen we daarom kiezen om zo mogelijk alle ondernemers in een plangebied actief te informeren over inspraakperiodes.

#### **Overige inspraakreacties**

Er zijn mondelinge (telefonische) reacties binnengekomen van Makelaardij Hoogland & Versteegh (dhr. W. Hoogland), Garagebedrijf en Tankstation Ronda (dhr. J.W. Ronda), E. Offeringa's Gortproduktenfabrieken B.V. (dhr. M. Offeringa) en de Vereniging Bedrijven Noordoost (de heren A. Stoit en F. van der Heide). Hieronder geven we aan hoe de reactie luidt en hoe we daar ons plan al dan niet op hebben aangepast.

#### ***Makelaardij Hoogland & Versteegh***

De heer Hoogland heeft een aantal keer bij de gemeente aangegeven ideeën te hebben over de invulling van de Simmerenlocatie, nadat de grond overgedragen wordt aan de gemeente Groningen. Deze ideeën betreffen een multi-religieuze woningstichting, waarbij de huurder ook zelf bouwt. De functie zou wonen/werken moeten zijn. Dit vanuit de gedachte dat de Koran rentebetaling verbiedt en dat moslimondernemers hiermee de kans krijgen wel een onderneming op te zetten. Een stichting zou dit idee verder moeten lostrekken, waarbij integratie door samenwerking een stichtingsdoel kan zijn. Overigens zouden ook anderen (niet-moslimondernemers) toegelaten mogen worden. Hierbij wordt ook gedacht aan kunstenaars. Een ander ingediend plan betreft het ombouwen van coasters, fietsen,

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

motoren etc. als project voor kansarme jongeren, vervroegde uittreeders etc. Met behoud van uitkering zou onder supervisie van het leger en de ambachtsschool gewerkt moeten worden.

De heer Hoogland heeft aangegeven deze ideeën in te brengen als inspraakreactie.

*Reactie B&W*

We reageren hier niet inhoudelijk op de plannen. De invulling van Simmeren is een vervolgproject vanuit de Visie Ulgersmaweg & De Radiaal Wakker Gekust (Oosterhamrikzone). Er wordt nagedacht over een tijdelijke invulling vanuit de Creatieve Stagedachte, mogelijk met een prijsvraag. De ideeën van de heer Hoogland lijken prima te passen in zo'n proces. Hij zal op de hoogte worden gehouden van vervolgstappen om Simmeren een tijdelijke invulling te geven.

### ***Garagebedrijf en Tankstation Ronda***

De heer Ronda gaf aan dat op de overzichtstekening van het gebied met de te nemen maatregelen zijn perceel op dezelfde manier was ingekleurd als de naastgelegen Simmerenlocatie (roze). In de legenda stond hierbij 'terrein opschonen, tijdelijke bestemming'. De heer Ronda verzocht de tekening aan te passen, zodat zijn perceel geen aparte aanduiding krijgt.

*Reactie B&W*

De tekening is aangepast. De oorspronkelijke inkleuring was abusievelijk ook over zijn terrein doorgevoerd. We bieden de heer Ronda onze excuses voor deze ommissie onzerzijds. Overigens was in de oorspronkelijke tekening ook abusievelijk een deel van de grond van Offeringa direct naast de Simmerenlocatie roze gekleurd; ook dit is aangepast.

### ***E. Offeringa's Gortproduktenfabrieken B.V.***

De heer Offeringa wijst erop dat het doortrekken van De Hunze aan de noordkant van zijn perceel (nabij de Korrebrug) over grondgebied van Offeringa is getekend. De heer Offeringa geeft aan het niet eens te zijn met deze functiewijziging en in de toekomst niet verwacht mee te zullen werken aan zo'n transformatie.

*Reactie B&W*

In de visie is deze doortrekking bewust in het verlengde van De Hunze, dus over grondgebied van Offeringa getekend. Vanzelfsprekend kan zo'n functiewijziging alleen worden doorgevoerd als de grondeigenaar eraan meewerkt. We hopen dat de hoogwaardiger invullingsmogelijkheden die de gemeente met de visie biedt voor het aangrenzend perceel (van Offeringa) mogelijkheden biedt voor een integrale invulling, inclusief doortrekken van De Hunze. Over de precieze inrichting van deze zone wordt overigens in de visie noch over gesproken, noch worden daar middelen voor gereserveerd. Mogelijk zou bij een uitwerking geconcludeerd kunnen worden dat De Hunze ook op een iets meer naar de Korrebrug gelegen perceel kan worden doorgetrokken

### ***Vereniging Bedrijven Noordoost***

De heren Stoit en Van der Heide geven aan dat uit een nadere beschouwing van de plannen voor de aanpak van de inritten aan de noordzijde van de Ulgersmaweg volgt dat de in de visie beschreven mogelijkheid van een maatgerichte oplossing voor de inritten (òf een kruis op de weg, òf een dure inritconstructie) onwenselijk is.

*Reactie B&W*

We onderschrijven deze conclusie en zullen niet meewerken aan door aanpalende grondeigenaren te nemen initiatieven voor een alternatieve inritconstructie.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

### Verslag van de inspraakavond over de Visie Ulgersmaweg

<b>Datum:</b>	8 december 2005
<b>Tijd</b>	16.00 uur
<b>Plaats:</b>	Wijkcentrum De Schakel
<b>Aanwezig:</b>	Ale Woudstra (voorzitter), Jelle Dijkstra (projectleider), Rob van Gemert (stedenbouwkundige), Daniël Harssema (aanspreekpunt bedrijven, senior beleidsmdw EZ), Jaap Taheij (Stadsdeelcoördinatie), Alle Stoit (voorzitter VBNO)
<b>Bewoners:</b>	Marlies Weghorst, Harm Jan Dekker, Mary Vos, Henny Vegt
<b>W.O.U.:</b>	Henk v.d. Iest
<b>Verslag:</b>	Inge Vos (Assistent Projectleider)

#### 1. Opening door Ale Woudstra

De voorzitter opent de vergadering rond 16.15 uur en heet de aanwezigen van harte welkom. Vanmiddag wordt de Visie Ulgersmaweg besproken. Een exemplaar van de Visie is aan de aanwezigen uitgereikt. De visie ligt ter inzage bij de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken, Gedempte Zuiderdiep 98, het Gemeentelijk Informatie Centrum, Kreupelstraat 1 en bij het Loket Bouwen en Wonen, Oosterstraat 56a.

Naast de vertegenwoordigers van de gemeente Groningen is ook Alle Stoit, voorzitter van de Vereniging Bedrijven Noordoost aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

De aanwezigen kunnen de presentielijst invullen. Het verslag van de avond zal dan worden toegezonden.

#### 4. Procedure door Jelle Dijkstra

Jelle licht de aanloop naar de totstandkoming van de Visie Ulgersmaweg toe.

Er was behoefte aan een toekomstbeeld op het bedrijventerrein Ulgersmaweg. Veel ondernemers in het gebied maakten zich hier namelijk zorgen over. Het bedrijventerrein verslonst en zit in een negatieve spiraal. Het functioneert dan ook niet zoals het zou moeten. De gemeente heeft in de afgelopen jaren op frequente basis met het bestuur van de VBNO en een aantal ondernemers om tafel gezeten (de Werkgroep Ulgersmaweg) om de problematiek helder te krijgen en te inventariseren wat de behoefte is. In de visie staan de maatregelen vermeld die gezamenlijk met deze ondernemers, het bestuur van de VBNO en gemeente zijn opgesteld. De Visie heeft een breed draagvlak. Niet alleen is deze besproken met de Werkgroep Ulgersmaweg, maar ook zijn er sessies geweest met ondernemers van de Ulgersmaweg 1 t/m 25. Daarnaast is er een presentatie gehouden tijdens de ledenvergadering van de WOU. De ondernemers zijn tussentijds op de hoogte gehouden middels een nieuwsbrief. Uitgangspunt bij de visie is dat de functie bedrijventerrein kan blijven bestaan en dat dit gedeelte gerevitaliseerd moet worden. Hiervoor heeft de gemeenteraad 2,5 ton beschikbaar gesteld. De Visie is een onderlegger voor toekomstige initiatieven in dit gebied. Het is dan ook geen stedenbouwkundig plan en heeft geen juridisch kader.

Verder licht Jelle Dijkstra de procedure toe.

De inspraakperiode loopt van donderdag 24 november tot en met woensdag 21 december 2005. In deze periode kunnen inspraakreacties schriftelijk worden ingediend. De reacties zullen worden afgewogen en beargumenteerd en vervolgens wel of niet worden meegenomen in de visie. In een inspraakrapport worden alle schriftelijke reacties opgenomen en het verslag van de inspraakavond bijgevoegd. Dit verslag wordt vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het - samen met het raadsvoorstel over de visie - aan de raad voorgelegd. Getracht wordt de Visie Ulgersmaweg in februari of maart 2006 op de agenda van de raadscommissie en de gemeenteraad te hebben. De precieze data zullen worden aangekondigd in de Groninger Gezinsbode.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

U heeft de mogelijkheid om tijdens de behandeling in de raadscommissie op de publieke tribune aanwezig te zijn en het woord te voeren. Hierover kunt u een week van tevoren contact opnemen met de commissiegriffier de heer H. Dijksterhuis, telefoonnummer 050-3677724.

### **5. Planpresentatie door Rob van Gemert**

Aan de hand van een luchtfoto laat Rob zien waar wat ligt en wat de bedoeling is. In de Visie Ulgersmaweg is de keuze gemaakt voor handhaving van de bedrijfsbestemming aan de Ulgersmaweg, en kan het meest zuidelijke deel bij de Oostersluis transformeren tot wonen/werken en op de lange termijn wellicht switchen naar volledig wonen ('verschieten van kleur'). Overigens zijn voor de laatstgenoemde transformatie geen investeringsmiddelen beschikbaar.

Naast deze Visie loopt ook het Oosterhamriktracé (de Radiaal Wakker Gekust, de visie op de Oosterhamrikzone). Deze is gelegd over de Visie Ulgersmaweg. Hierin gaat het o.a. om 2 belangrijke vervoertracés: de bestaande en de nieuwe, waarbij het doel is een belangrijke verbinding te maken tussen de binnenstad en de knoop Kardingse met aan weerszijden hoogwaardige functies.

### **4. Discussie, reacties en vragen**

Henny Vegt. Hij vraagt zich af hoe men is uitgenodigd voor de inspraakbijeenkomst vandaag. NB: Henny Vegt maakt foto's tijdens deze bijeenkomst en zal deze plaatsen op de website [www.brugborg.nl](http://www.brugborg.nl); de website voor en door bewoners van de Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg.

Jelle Dijkstra geeft aan dat er een advertentie in de Groninger Gezinsbode heeft gestaan. Daarnaast zijn de omliggende bewonersorganisaties en de VBNO persoonlijk uitgenodigd. Naast het bijwonen van deze bijeenkomst is men nog in de gelegenheid schriftelijk te reageren of telefonisch contact op te nemen.

Harm Jan Dekker. Hij is naast bewoner van dit gebied ook milieuspecialist. Beckerweg: hier zit vloeibaar asfalt op een bepaalde diepte. Hij verzoekt daarom een toevoeging in de Visie. Vanwege deze verontreiniging kun je bepaalde lagen niet doorboren en is er dus een beperking voor heiwerkzaamheden.

*Jelle Dijkstra geeft aan dat dit zal worden meegenomen.*

Marlies Weghorst. We hebben heel veel overlast van vrachtwagens bij de Pop Dijkemaweg en zouden graag zien dat deze worden omgeleid.

Daniël Harssema. *Je kan vrachtwagens in een bedrijvengebied niet weigeren hier langs te rijden laat staan de weg af te sluiten. Het meeste vrachtverkeer verlaat de Ulgersmaweg via de Ringweg.*

Henny Vegt merkt op dat de weg richting Van Starckenborgh ook is afgesloten en dat het dus wel mogelijk is.

Marlies Weghorst. De vrachtwagens van Pontmeijer gaan hier wel door de straat. In de Ridderstraat is een auto totalloss gereden. De verkeersdruk op de Pop Dijkemaweg van de bedrijven die gehuisvest zijn aan de Ulgersmaweg is te groot. De verkeersontsluiting moet anders kunnen.

Henk v/d Iest. Een paar jaar geleden zijn er vanuit de richting Delfzijl andere borden geplaatst. Toch blijven er sluiproutes door de wijk bestaan. Bewegwijzering is dus niet afdoende. Een jaar geleden is er een voorstel gedaan om de Pop Dijkemaweg autoluw te maken. De Pop Dijkemaweg zou dan aansluiten op de Noordelijke sluisbrug. Niets meer van gehoord.

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

Marlies Weghorst. Voorstel tot 30 km zone. Er staan 5 bedrijven op dit stukje en toch gaan hun wensen boven de veiligheid van omwonenden. Er heeft al 1 dodelijk ongeval plaatsgevonden. Wij hebben toch ook een stem?

Harm Jan Dekker. Blz 13; er wordt met name gesproken over de 'roze en rode' zone, terwijl de visie voor het hele gebied geldt. De 'gele' zone wordt hierdoor onderbelicht. De tekst die daaraan gewijd wordt is te summier. Als je het gele gebied wil handhaven, hoe ga je dit dan doen? Wat is de bedoeling in het gele gebied? Wonen en/of werken? Wat zal de functie worden na aanleg van het Oosterhamriktracé? Kan de functie van de Pop Dijkemaweg dan wijzigen? Dit blijkt niet duidelijk uit de Visie Ulgersmaweg. Of je moet je gebied inperken, of een aparte visie schrijven over het gele gebied of nadrukkelijker ingaan op deze zone in de huidige visie.

Jelle Dijkstra. *Dat deze punten in de Visie ontbreken, is bewust voor gekozen. We weten namelijk nog niet hoe het Oostershuisgebied gaat veranderen. Ga je het hele gele gebied in één keer ontwikkelen of per bedrijf. Wat er nu in de Visie staat beschreven, is een eerste aanzet. We kunnen wel proberen nog iets duidelijker te zijn. Verkeerspunten zullen in een toekomstige oplossing betrokken worden. Daarbij is een verkeersverbinding achter de bedrijven langs een interessant idee. Dit wordt in de Visie zo neergezet.*

Harm Jan Dekker merkt op dat ook als je niet weet hoe het er in de toekomst uit gaat zien, je dat in de Visie moet vermelden.

Rob van Gemert. *We hebben gekozen voor het opstellen van een globale Visie. Er moet nog een uitwerkingsplan worden gemaakt. Het bestaande gebied aan de Ulgersmaweg zal op eenvoudige wijze worden opgeknapt. We hopen dat bedrijven door de zekerheid die we geven dat het gebied de functie als bedrijfsterrein behoudt, zelf ook zullen investeren. Op blz 24 staan de geplande maatregelen vermeld.*

Henk v/d Iest. Blz 15; Er wordt wel onderkend dat er verkeersproblemen zijn op de Pop Dijkemaweg, maar er wordt niet aangegeven hoe deze moeten worden opgelost. Deze weg is niet geschikt als drukke verkeersader. Fietspaden ontbreken ook.

Harm Jan Dekker. Wonen staat centraal aan de Pop Dijkemaweg. Bedrijvigheid is kleinschalig. Woon/werken is cruciaal. Woningen met bedrijfsgebonden relatie moeten niet uit elkaar getrokken worden. Bedrijven mogen daarentegen geen woonhinder opleveren.

Henny Vegt. De vrachtwagens van Pontmeijer staan onverlicht ontkoppeld op de weg. Je moet daar zigzaggend langs rijden. Mijn vrouw durft dit na 16.00 uur nu niet meer aangezien het dan erg donker is.

Rob van Gemert. *Het verkeer moet je zo goed mogelijk stroomlijnen. Onder andere door gekleurde strepen op de weg, erfbegrenzing en duidelijke parkeerstroken.*

Jelle Dijkstra. In een overleg met Pontmeijer is aangegeven dat men last heeft van de vrachtwagens op de straat. Meer kunnen we als gemeente niet doen. Bij klachten over verkeer verwijst ik u graag door naar de verkeerspolitie.

Mary Vos. Hoe staat het met de veiligheid van de fietsers?

Rob van Gemert. Het is een primaire weg voor de bestemmings- en bedrijfsverkeer, waarbij geen rekening gehouden wordt met fietsers. Er is te weinig maat voor fietspaden en wanneer je fietsstroken aanlegt, creëer je slechts een schijnveiligheid. De fietsverbinding is om het gebied heen gelegd.

Henny Vegt. Worden de populieren aan de Hunze bijgehouden en verzorgd?

## Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport

Rob van Gemert. Het is niet de bedoeling om de Hunze enorm op te knappen. We weten ook nog niet precies wat we met het achterliggende gebied gaan doen. Alle bomen (op de plantekening) zijn onderzocht en geïnventariseerd, waarbij de conclusie was dat alle populieren gezond zijn. De bedoeling is het gebied te versterken: overgang van buiten naar het bedrijventerrein te karakteriseren. Op een aantal plaatsen zal het gebied worden opgeknapt, zoals:

- Stiefbeen & zn Handelonderneming: vragen of zij het pand willen opknappen
- Onder de brug komt er halfverharding en steentjes zodat het er netjes uit ziet. De verwijderde halve bollen van de Ulgersmaweg zullen hier worden geplaatst om parkeren te vermijden.
- De oever zal worden opgeschoond
- Ulgersmaweg zuid: hier komen blokhagen in de parkeerstrook
- Café Bar Veronica zal worden verzocht de boel op te knappen
- De meidoorns worden vervangen
- De glascontainer zal worden verplaatst (waarheen is nog niet duidelijk)

Henny Vegt. Zijn er reacties gekomen op het verzoek om schoon te maken?

Jelle Dijkstra. Frits v/d Heide (voorzitter VBNO) is in gesprek met een bewoonster aan de Hunze om de boel op te ruimen en Veronica heeft positief gereageerd. Een vaak gehoorde klacht is dat de buurman de boel verstiert en het dan ook geen zin heeft om het eigen terrein op te ruimen. Wij als overheid willen nu laten zien dat we het gebied serieus willen opknappen. Daarmee hopen we private investeringen uit te lokken.

Harm Jan Dekker. De Hunze vormt een onderdeel van de visie. Laten we in de toekomst het ontbrekende deel van de Hunze terugkomen en hoe wordt dat deel dan verbonden?

Rob van Gemert. Hij is al aan het tekenen. Dit ligt erg moeilijk. De intentie is om het door te trekken. Historisch gezien is de Pop Dijkemaweg de groene verbinding van de Hunzezone. De politiek is er nog niet uit hoe men dit wil.

Henny Vegt. Begin dit jaar is er brand geweest in het pand aan de Ulgersmaweg waar vuurwerk wordt verkocht. Hij was er als eerste bij en heeft omwonenden gewaarschuwd. Hij heeft 2 pijlen de lucht in zien gaan. De opslag staat ernaast. Mag dit wel zo dicht bij een woonwijk. Hij heeft een brief naar de gemeente gestuurd en daar tot op de dag van vandaag geen antwoord op gekregen. Hierover is hij boos. Jaap Taheij zal dit uitzoeken.

Jelle Dijkstra. Er is inmiddels een gesprek geweest met de betreffende onderneming. De eisen aan zijn pand zijn behoorlijk verscherpt. De vergunningen zijn verleend.

Henk v/d Iest. De rode stippellijn op de Pop Dijkemaweg houdt op bij de Hunzebrug. Graag doortrekken tot aan de Korrewegbrug.

Jelle Dijkstra. *Dit zijn molgoten. Zij kunnen niet fungeren als fietshulpmiddel.*

Harm Jan Dekker. Hij vraagt zich af hoe het economisch profiel (van het gele gebied, Oostersluis) zal worden opgesteld en welke rol bewoners hierin krijgen.

Jelle Dijkstra. Het economisch profiel gaat nu over met name de bestemming bedrijventerrein. Dit moet geactualiseerd worden in het bestemmingsplan. Het wordt nu niet verder opgepakt. Het wachten is op initiatieven. Als die er zijn dan wordt een definitieve invulling zorgvuldig afgewogen en worden bewonersorganisaties en direct betrokkenen geïnformeerd. Maar het lijkt logisch dat de zuidkant van de Pop Dijkemaweg qua profiel aansluit op de noordkant.

Henny Vegt. Wordt de Simmerenlocatie gesaneerd?

## **Raadsvoorstel - Vaststelling visie Ulgersmaweg + inspraakrapport**

Jelle Dijkstra. Per 1 april 2006 vertrekt eigenaar Simmeren Schroot. Dan is het wachten op de aanleg van de toekomstige verkeersroute. Pas dan kan je de locatie definitief inrichten. Om het nu niet te laten verslonzen, wordt er gezocht naar een tijdelijke invulling voor zo'n 8 à 10 jaar.

### **7. Sluiting**

De voorzitter bedankt de aanwezigen en sluit de vergadering om 18.00 uur.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

<b>COMMISSIE BOUWEN EN WONEN</b>	
griffier van de raadscommissie henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl tel 050-367 7724	
<b><u>VERGADERSTUK</u></b>	
vergaderdatum:	10 mei 2006
onderwerp:	Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige schoollocaties)

Aan de raad,

### **Inleiding.**

In de jaren vóór 1997 werd in geval van het leegkomen van schoolgebouwen per geval bekeken wat er met de lege school kon worden gedaan en werd er, afhankelijk van de nieuwe bestemming, een bedrag vastgesteld waarvoor de school overging van de dienst OCSW naar RO/EZ. Deze ad-hoc situatie werd van beide kanten als onbevredigend ervaren, reden voor overeenkomen van een structurele regeling.

Op 15 oktober 1996, nr 18, heeft het college besloten in te stemmen met de 'Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ'.

Het college heeft daartoe besloten:

1. de overdracht van leegkomende schoolgebouwen die hun onderwijsfunctie hebben verloren, vanaf 1 januari 1997 structureel te regelen tussen OCSW en RO/EZ als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Scholen;
2. de inbrengwaarde van over te dragen scholen gelijk te stellen aan de boekwaarde zoals deze is opgenomen in de bedrijfsrekening van de dienst OCSW in het jaar voorafgaande aan de overdracht;
3. de inbrengwaarde van over te dragen scholen zonder formele boekwaarde vast te stellen op een grondprijs van f 150,- per m2.

Volgend op genoemd besluit is aan het college jaarlijks een programma overlegd van aan de dienst RO/EZ over te dragen schoollocaties. Het programma van over te dragen schoollocaties wordt in nauw overleg met de dienst OCSW opgesteld en bestaat uit schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn voor RO/EZ te classificeren als ontwikkelingslocaties.

Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde.

Op 28 november 2000, besluit nr. 9o, heeft het college ondermeer besloten:

- de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om over te kunnen gaan tot verkoop van de locaties Mimosastraat 97 en Goudlaan 297;
- in te stemmen met de voorstellen tot herontwikkeling van de locaties Venuslaan 4 en Spicastraat 200;
- de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om de locaties Siriustraart 2/ Capellastraat 7 en Plutolaan 541 middels openbare inschrijving te verkopen;
- de dienst RO/EZ opdracht te geven startdocumenten op te stellen voor de herontwikkeling van de locaties

1



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

- Tuinbouwdwarsstraat 11 en 15, Diamantlaan 256 en 258, Elzenlaan 2,4 en 6 en de Spicastraat/  
Venuslaan;
- de dienst RO/EZ opdracht te geven een projectbeschrijving op te stellen voor de locatie Rembrandt van Rijnstraat 11.

Van 2001 tot op heden is voor genoemde locaties zo goed mogelijk uitvoering gegeven aan dit collegebesluit. Voor locaties waarvan de overdracht vanaf 2001 heeft plaatsgevonden is voortzetting gegeven aan het door het college voor genoemde locaties vastgestelde beleid.

De stand van zaken met betrekking tot de (her)ontwikkelingen is in bijgevoegde exploitatiebegroting per locatie beschreven.

Per schoollocatie is na de verkrijging een exploitatiebegroting opgesteld op grond waarvan de economische uitvoerbaarheid van herontwikkeling kon worden beoordeeld. Over enkele exploitatiebegrotingen, waaronder bijvoorbeeld de locatie Eikenlaan/Elzenlaan, heeft vaststelling door uw college plaatsgevonden waarna de raad een uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld.

Van in totaal 19 locaties zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen van deze locaties samengevoegd tot de bij deze nota aan u te overleggen 'exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties'.

Een exemplaar van de exploitatiebegroting ligt in de visietrommel ter inzage.

De samenvoeging tot één begroting maakt de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk van de uit overdracht verkregen voormalige schoollocaties, waarbij de exploitatieresultaten binnen de begroting met elkaar verrekend worden.

Met een bijdrage uit ISV-Bodem van € 125.000,-- is de begroting sluitend.

De planontwikkeling met betrekking tot een aantal ontwikkelingslocaties is nu zover gevorderd dat besluitvorming en kredietbeschikbaarstelling voor de verdere voortgang noodzakelijk is.

Met name de herontwikkeling van de locaties Tuinbouwdwarsstraat, Cornelis Jetsesstraat, Spicastraat en de Sirius-/Capellastraat heeft dermate concrete vormen aangenomen dat wij u op grond van de plannen en de exploitatiebegroting vragen de raad voor te stellen in te stemmen met de beschikbaarstelling van een uitvoeringskrediet.

### **Exploitatiebegroting.**

#### Kosten.

In de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties is per locatie aangegeven welke ontwikkelingen reeds hebben plaatsgevonden en welke plannen momenteel actueel zijn.

Sommige schoolgebouwen zijn gesloopt, andere zijn verkocht aan woningcorporaties of aan ontwikkelende partijen. De ontwikkelingen per locatie zijn beschreven in de toelichting bij de exploitatiebegroting die we u bij deze nota overleggen.

Na de verkrijging door overdracht van de schoolgebouwen heeft in alle gevallen milieukundig onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van het milieukundig onderzoek zijn veelal bepalend geweest voor de mogelijkheden tot herontwikkeling.

In de exploitatiebegroting zijn alle kosten geraamd die betrekking hebben op de herontwikkeling. De overnamesommen voor de overgedragen locaties zijn per overdracht toegevoegd aan de boekwaarde van het complex.

De sinds de verkrijging gemaakte kosten van milieukundig onderzoek tot en met de planontwikkelingskosten alsmede de inmiddels gerealiseerde verkoopopbrengsten bepalen de boekwaarde per 1 januari 2006 van het complex 'ontwikkelingslocaties'. Deze boekwaarde bedraagt per 01-01-2006 € 2.180.000,--.

De totale kosten voor de herontwikkeling worden geraamd op € 8.041.000,--.

#### Opbrengsten.

Per 01-01-2006 is voor een bedrag van € 3.723.000,-- aan verkoopopbrengsten gerealiseerd en is als aangegane verplichting een bedrag van € 622.000,-- geadministreerd.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten worden geraamd op € 3.571.000,-- miljoen.

Daarmee bedragen de totale opbrengsten € 7.916.000,--

#### Exploitatieresultaat.

De geraamde kosten en opbrengsten resulteren in een negatief exploitatieresultaat van € 125.000,--.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### Dekking.

Voorgesteld wordt het tekort te dekken met een bijdrage van € 125.000,- uit ISV-bodem.

De ISV-bodem subsidie is door de fondsbeheerder in deze, de Milieudienst, gereserveerd ter dekking van 50% van de saneringskosten van de locatie Tuinbouwdwarsstraat.

Met deze dekking is de exploitatiebegroting sluitend.

### Kredieten.

Rekening houdend met een drietal reeds beschikbaar gestelde kredieten tot een totaalbedrag van € 1.179.000,- waarvan € 588.000,- uitvoeringskrediet betref, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.595.000,-.

Voor de boekwaarden van de door RO/EZ van OCSW overgenomen schoolgebouwen, totaal € 2.858.000,- wordt geen krediet aangevraagd omdat de overboeking van deze boekwaarden van de dienst OCSW naar de dienst RO/EZ bij de desbetreffende collegebesluiten binnen de gemeentebegroting zijn verwerkt.

### **Besluitpunten.**

De raad besluit:

- I. de exploitatiebegroting Ontwikkelingslocaties vast te stellen;
- II. voor de verdere planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 4.595.000,- ;
- III. in te stemmen met een bijdrage van € 125.000,- door de Milieudienst uit ISV-bodem;
- IV. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

# Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

Gemeente Groningen, RO/EZ - VGO

## Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voorheen schoollocaties)

Groningen, maart 2006

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige ...

### Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Ontwikkelingslocaties	3
1.2	Leeswijzer	4
2.	Herontwikkelingsplannen	5
3.	Kosten	23
4.	Bijdragen en subsidies	27
5.	Opbrengsten	27
6.	Financiële uitgangspunten	28
7.	Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten	29
8.	Kredieten	30
9.	Risicoparagraaf	31

### Bijlagen:

- bijlage 1: exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties;
- overzichtstekening en/of verkooptekening per locatie.

# Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

## 1. Inleiding.

In de jaren vóór 1997 werd in geval van het leegkomen van schoolgebouwen per geval bekeken wat er met de lege school kon worden gedaan en werd er, afhankelijk van de nieuwe bestemming, een bedrag vastgesteld waarvoor de school overging van de dienst OCSW naar RO/EZ. Deze ad-hoc situatie werd van beide kanten als onbevredigend ervaren, reden voor overeenkomen van een structurele regeling.

Op 15 oktober 1996, nr 18, heeft het college besloten in te stemmen met de 'Regeling overdracht schoolgebouwen van OSW naar RO/EZ'.

Het college heeft daartoe besloten:

1. de overdracht van leegkomende schoolgebouwen die hun onderwijsfunctie hebben verloren, vanaf 1 januari 1997 structureel te regelen tussen OCSW en RO/EZ als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan Scholen;
2. de inbrengwaarde van over te dragen scholen gelijk te stellen aan de boekwaarde zoals deze is opgenomen in de bedrijfsrekening van de dienst OCSW in het jaar voorafgaande aan de overdracht;
3. de inbrengwaarde van over te dragen scholen zonder formele boekwaarde vast te stellen op een grondprijs van f 150,- per m<sup>2</sup>.

Hierop volgend is aan het college jaarlijks een programma overlegd van aan de dienst RO/EZ over te dragen schoollocaties. Het programma wordt in nauw overleg met de dienst OCSW opgesteld en bestaat uit schoollocaties die hun onderwijsfunctie hebben verloren.

De overgedragen schoollocaties zijn voor RO/EZ te classificeren als ontwikkelingslocaties.

Per locatie is of wordt onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde. Enkele locaties zijn inmiddels, al dan niet bij openbare inschrijving, verkocht aan een ontwikkelaar.

Sinds 15 oktober 1996 zijn schoollocaties door OCSW aan de dienst RO/EZ overgedragen. Twee van deze locaties zijn betrokken in herstructureringscomplexen. Een schoollocatie aan de Watermanstraat maakt deel uit van het herstructureringscomplex Paddepoel Zuidwest, de schoollocatie Opaalstraat is opgenomen in herstructureringscomplex Vinkhuizen-Raamwerk. Drie schoollocaties waren reeds vóór 1996 in eigendom verkregen. Dit betreft Rembrandt van Rijnstraat 11, Spicastraat 136 en Van Eedenstraat 43.

Van 19 schoollocaties wordt in deze rapportage de herontwikkeling toegelicht.

Op basis van de tot op heden vastgestelde sloop- en/of bouwplannen voor de 19 locaties is allereerst per locatie een exploitatiebegroting opgesteld. Vervolgens zijn de afzonderlijke exploitatiebegrotingen samengevoegd tot één 'exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties'.

In deze exploitatiebegroting zijn de kosten, bijdragen en opbrengsten geraamd. Voor een nadere specificatie van kosten en opbrengsten per project wordt verwezen naar bijlage 1.

### 1.1 Ontwikkelingslocaties.

In deze exploitatiebegroting zijn de volgende ontwikkelingslocaties opgenomen:

1. Spicastraat 136
2. Professor Wiersmastraat 3
3. Professor Wiersmastraat 5
4. Seringenhof 19
5. Mimosastraat 97
6. Hippocrateslaan 3

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige ...

7. Zwarteweg 19
8. Veldstraat 1
9. Tuinbouwdwarsstraat 11/15
10. Diamantlaan 256/258
11. Goudlaan 297
12. Plutolaan 541
13. Siriusstraat 2/Capellastraat 7
14. Elzenlaan 2/4/6
15. Venuslaan 4/Spicastraat 200
16. Van Eedenstraat 43
17. Rembrandt van Rijnstraat 11
18. Christinastraat 28/30
19. Cornelis Jetsesstraat 6
20. Opaalstraat (Vinkhuizen-Raamwerk)
21. Watermanstraat (Paddepoel-Zuidwest)

Zoals hiervoor reeds is vermeld zijn de twee laatstgenoemde schoollocaties, Opaalstraat en Watermanstraat betrokken binnen herstructureringsplannen. De verwervingskosten en sloopkosten alsmede de opbrengsten uit grondverkoop van deze locaties maken deel uit van de door de raad vastgestelde exploitatiebegroting 'inbreng en uitname van gronden in het kader van wijkvernieuwing'.

Tot slot zijn de kosten van het plankostencomplex Schoollocaties Algemeen en de opgetreden rentelasten vanaf de overdracht in 1996 geactiveerd binnen de exploitatiebegroting. Binnen het plankostencomplex Schoollocaties Algemeen zijn plankosten geboekt die niet rechtstreeks zijn toe te delen aan specifieke schoollocaties, maar wel rechtstreeks verband houden met de overdrachten en herontwikkeling.

### 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de herontwikkelingsmogelijkheden per ontwikkelingslocatie kort toegelicht. In de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden achtereenvolgens de kosten, bijdragen en opbrengsten beschreven. De financiële uitgangspunten worden genoemd in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 8 wordt het aan te vragen krediet onderbouwd. Hoofdstuk 9 betreft de risicoparagraaf waarin box 1, 2 en 3 nader worden toegelicht alsmede de kansen en de risico's

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

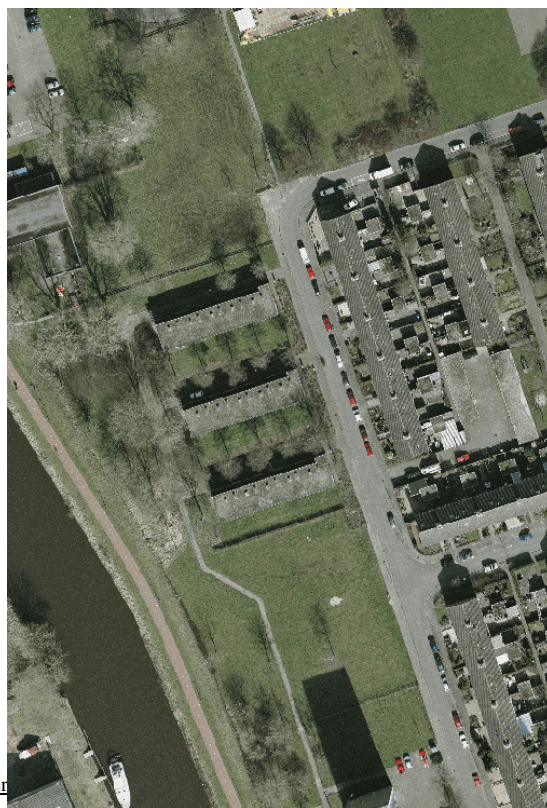
### 2. Herontwikkelingsplannen

In navolgende wordt voor de onder 1.2 genoemde voormalige schoollocaties per locatie een korte beschrijving gegeven van de herontwikkeling(smogelijkheden).

#### 1. Spicastraat 136

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nrs. 2740 en 5583 (ged.), groot circa 2.284 m2, een en ander zoals schetsmatig gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 05-06-2000, nr. L12-8.

De locatie Spicastraat 136 was al voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996 in het bezit van RO/EZ. De locatie maakt samen met de Venuslaan 4/Spicastraat 200 onderdeel uit van recente plannen in het kader van de Intense Stad. In samenwerking met Nijestee is voor deze locatie een plan ontwikkeld, gericht op de bouw van drie woonblokken waarbij de door IN gerealiseerde terraswoningen aan de Voermanstraat in Paddepoel globaal als referentie kunnen dienen. Sloop van drie woonblokken van Nijestee aan de Spicastraat maakt onderdeel uit van de bouwplanontwikkeling.



#### 2. Professor Wier

8

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nummer 7553, groot 1.920 m2, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 30-03-2000, nr. A11-13. In verband met aangetroffen verontreiniging is het uitgangspunt niet in de grond te roeren en de opstal te handhaven. De mogelijkheid tot verkoop van de opstallen, gericht op een nieuwe bestemming, wordt nader onderzocht.

### 3. Professor E.D. Wiersmastraat 5

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nr. 7784, groot circa 970 m2, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 30-03-2000, nr. A11-14.

In verband met aangetroffen verontreiniging is het uitgangspunt niet in de grond te roeren en de opstal te handhaven. Met Nijstee is overeenstemming bereikt over de verkoopprijs van deze locatie.



### 4. Seringenhof 19



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nr. 5199, groot circa 900 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 26-09-2000, nr. A11-12. Het uitgangspunt voor deze locatie was het handhaven van de opstal ten behoeve van voor de wijk gewenste voorzieningen. De locatie is verkocht aan Nijestee.



### 5. Mimosastraat 97

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie A, nrs. 8243 en 8244, groot circa 1.824 m<sup>2</sup>, een en

10

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 29-09-1998, nr. A10-12.

Het pand is ondanks de aanvankelijk slechte bouwkundige staat behouden. Nijstee heeft de locatie gekocht en opgeknapt en verhuurt het momenteel aan een kinderdagverblijf.



### 6. Hippocrateslaan 3

Kadastraal bekend gemeente Helpman, sectie O, nr. 869, groot circa 962 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 19-03-2001, nr.

11

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

2bd69.

Het schoolgebouw is een aantal jaren geleden al gesloopt. De locatie ligt binnen het herstructureringsgebied Corpus den Hoorn. De herstructurering vindt plaats in samenwerking met Nijestee. Op basis van het herstructureringsplan zal de locatie worden bebouwd met grondgebonden woningen. De uitvoering van het plan staat gepland in 2006-2008.



### 7. Zwarteweg 19

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 3918 en 3126, groot ca. 613 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ d.d. 08-11-1999,

12



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

nr. D2-30.

In 2001 is deze schoollocatie per openbare inschrijving verkocht met als bestemming wonen.



### 8. Veldstraat 1

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 3974 en 3975, groot circa 1.700 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-10-

13

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

1999, nr. D2-29.

De locatie is in 1999 verkocht aan BKW Ontwikkelingen ten behoeve van de realisatie van 5 vrije sector woningen.



### 9. Tuinbouwdwarsstraat 11/15

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie D, nrs. 4756, 4758, 4759, 2769 en 4760, groot circa 2.236 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 09-11-1999, nr. D2-32.

De percelen Tuinbouwdwarsstraat 11 en 15 zijn in 2000 tegen boekwaarde overgenomen van

14

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

OCSW. Daarna is het appartementsrecht van de woning Tuinbouwdwarststraat 15a verworven, zodat grond en opstallen zijn nu volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Voor de locatie wordt momenteel samen met een ontwikkelaar gekeken naar een mogelijke invulling van het terrein. Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van het behoud van de opstallen. In de schoolgebouwen worden appartementen en bedrijfsruimte gerealiseerd. Het terrein is ernstig vervuild door een jarenlang lekkende olietank. De kosten voor de bodemsanering komen voor rekening van de gemeente. Uitgangspunt is dat deze kosten deels gedekt kunnen worden door ISV milieusubsidie bijdrage.



### 10. Diamantlaan 256/258

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5485 (ged.), 5487 en 2591, groot circa 3.005 m2, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L14-12.

15



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

Op de locatie zijn beide voormalige schoolgebouwen gesloopt. In het naastgelegen pand is het heilpedagogisch kinderdagverblijf Ilmarinen gevestigd. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in de uitbreiding van het kinderdagverblijf met zowel werk- en leerplaatsen als wooneenheden. De locatie is aan Ilmarinen verkocht en de uitbreiding is gerealiseerd.



### 11. Goudlaan 297

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 4471 (ged.), groot circa 1.956 m2, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L15-12. Het uitgangspunt voor de herontwikkeling van deze locatie was het handhaven van de huidige bebouwing ten behoeve van voor de wijk gewenste voorzieningen. Het pand is verkocht aan Nijstee.

16

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .



### 12. Plutolaan 541

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5366 (ged.), groot circa 1.844 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 04-11-1999, nr. L11-11.

Deze locatie is per openbare inschrijving verkocht aan de Huismeesters. De aktepassering zal naar verwachting plaatsvinden op 3 april 2006. In het verbandschrift is als bepaling opgenomen dat 'de

17



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

onroerende zaak dient te worden gebruikt overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, bestemming "bijzondere bebouwing" tenzij hierop door de gemeente vrijstelling wordt verleend'.



### 13. Siriusstraat 2/Capellastraat 7

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nrs. 2742 en 2958, groot circa 2.236 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 13-10-1999, nr. L12-6.

De locatie is in 2000 overgenomen van OCSW. Het college heeft op 28-11-2000, nr. 9o besloten

18

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

de dienst RO/EZ opdracht te geven al het nodige te verrichten om de locatie middels openbare inschrijving te verkopen ten behoeve van wijk economische functies. Onderzoek naar de mogelijkheden om van het gebouw een bedrijfsverzamelgebouw te maken, heeft echter niet geleid tot een haalbaar plan. De locatie is toen in beeld geweest onder meer voor wonen/werken, maar ook hiervoor bleek te weinig behoefte.

Verdere planontwikkeling heeft geleid tot het plan op deze locatie woningbouw te realiseren die aansluit op de bestaande woonbebouwing en een kwalitatieve impuls betekent voor deze verouderde woonwijk.

Een projectontwikkelaar/bouwaannemer is gevraagd een plan met grondgebonden woningen te maken voor deze locatie. Over de stedenbouwkundige invulling is nu op hoofdlijnen overeenstemming bereikt met deze ontwikkelaar.



### 14. Elzenlaan 2/4/6

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 4945 (ged.), groot circa 5.462 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 13-10-1999, nr. L9-18.

De voormalige schoolgebouwen en het gymlokaal zijn gesloopt. Voor de ontwikkeling van de

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld waaraan goedkeuring is verleend. Het woningbouwprogramma bestaat uit 16 koopappartementen aan de Eikenlaan, 17 grondgebonden rijwoningen aan de Elzenlaan en een vrijstaande woning aan de Mispellaan. Op de begane grond van het appartementencomplex is bedrijfsruimte gesitueerd voor (para)medische dienstverlening. De ontwikkelaar is Le Clercq. De bouw is nagenoeg gereed.



### 15. Venuslaan 4/Spicastraat 200

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 5583 (ged.), groot circa 2.421 m<sup>2</sup>, een en ander zoals schetsmatig gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 05-06-2000, nr. L12-8.

De gewenste bestemming van deze locatie is een groenstrook die een uitbreiding vormt van de

20

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

bestaande groenzone tussen de Venuslaan en de Spicastraat.  
De locatie is ingebracht in de grondexploitatie met betrekking tot de ontwikkeling van Spicastraat 136 zoals genoemd onder lid 1 van dit hoofdstuk.



### 16. Van Eedenstraat 43

Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie M, nr. 9997, groot circa 2.500 m2, een en ander

21



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-10-1999, nr. M19-12.

Deze locatie was al in bezit van RO/EZ voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996. De locatie werd verhuurd aan het Gomarusscollege ten behoeve van een groot aantal noodlokalen. De huur van dit pand is opgezegd en de huurder heeft de panden gesloopt.

Gezien de beperkingen voor woningbouw ter plaatse, pal naast de A28, wordt deze locatie voorlopig gereserveerd voor een mogelijk nieuwe onderwijsbestemming. De waarde van deze locatie is bepaald door daarvoor de grondprijs voor deze bestemming te hanteren.



### 17. Rembrandt van Rijnstraat 11

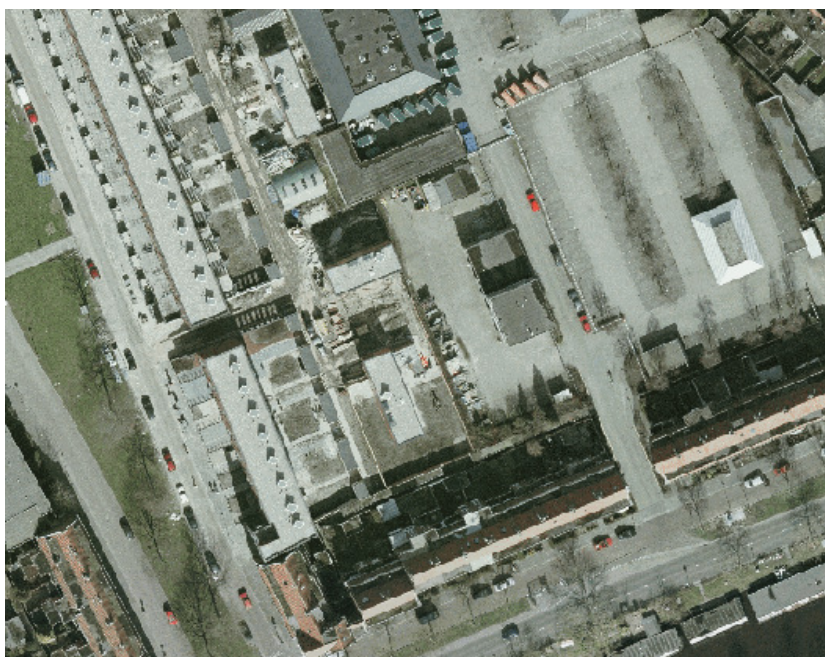
Kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie L, nr. 3956 (ged.), groot circa 2.906 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 29-06-2000, nr. L6-48.

Deze locatie was al in bezit van RO/EZ voor het Collegebesluit van 15 oktober 1996. Na sloop zijn

22

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

door Nijestee grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd.  
Het openbaar gebied is in opdracht en voor rekening van Nijestee heringericht. Het gasbedrijf heeft voor haar rekening een gasleiding verwijderd.



### 18. Christinastraat 28/30

Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, sectie C, nr. 4268 (ged.), groot circa 4.260 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 14-06-2000, nr. ho C6-39.

De schoollocatie en het naastgelegen gymlokaal maken beide deel uit van de ontwikkeling. In de grondexploitatie wordt een bijdrage gedaan aan OCSW voor de bouw van een nieuw gymlokaal elders in Hoogkerk.

23

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

De locatie is verkocht aan Woonstade Hoogkerk-Noorddijk. Op de locatie is bouwplan ontwikkeld bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen, zowel sociale huur als koop. Op de locatie heeft bodemsanering plaatsgevonden en het terrein is in bouwrijpe staat verkocht aan Woonstade.



### 19. Cornelis Jetsesstraat 6

Kadastraal bekend gemeente Hoogkerk, sectie C, nrs. 4477 en 4476 (ged.), groot circa 4.544 m<sup>2</sup>, een en ander zoals gearceerd staat aangegeven op bijgaande tekening van de dienst RO/EZ, d.d. 07-01-2000, nr. ho C7-21.

De schoollocatie wordt in verband met ruimtegebrek door de naastgelegen Anne Frankschool als tijdelijke huisvesting gebruikt.



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

De locatie ligt in het gebied waar de wijkvernieuwing zou plaatsvinden. In het kader van de wijkvernieuwing zijn plannen gemaakt waar de schoollocatie onderdeel van uit maakt. Inmiddels is door de bezuinigingen het project Wijkvernieuwing Hoogkerk Zuid stopgezet. Dit betekent overigens niet dat de schoollocatie niet ontwikkeld kan worden. De herontwikkeling van de schoollocatie staat op zichzelf en kan onafhankelijk van de wijkvernieuwing plaatsvinden.

Op dit moment wordt voor de locatie uitgegaan van appartementen en schoollokalen en ruimte voor wijkvoorzieningen. Met Woonstade bestaat in principe overeenstemming over de verkoopprijs voor de locatie.



### 3. Kosten.

In de exploitatiebegroting komen in de boekwaarde alle reeds gemaakte kosten per 01-01-2006 tot uitdrukking. De raming van de nog te maken kosten is gebaseerd op ervarings-/eenheids cijfers met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden.

Daarnaast is een percentage planontwikkelingskosten van 11,5% gehanteerd over de gerealiseerde

25



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

en de nog te realiseren verkoopopbrengsten.

Voor voorbereiding en toezicht met betrekking tot inrichting van de openbare ruimte, in hoofdzaak kosten van bouw- en woonrijp maken, zijn de kosten geraamd die in relatie staan tot de omvang van de uit te voeren werken.

Over de investeringen zijn renteverliezen-, over de bijdragen en opbrengsten zijn rentebaten berekend.

Vanaf het moment van overdracht van de schoollocaties door de dienst OCSW aan de dienst RO/EZ is renteverlies over de overnamesom in de begroting opgenomen.

In de begroting is voor de nog te maken kosten rekening gehouden met 3% kostenstijging per jaar.

De nog te realiseren verkoopopbrengsten zijn vanaf het derde jaar (2008) geïndexeerd met een opbrengstenstijging van 2,5% per jaar.

Voor een specificatie van de investeringen, gefaseerd in de jaren, wordt verwezen naar de exploitatiebegroting (zie bijlage 1).

### 3.1 Verwervingen

Onder de verwervingen zijn de verwervingsbedragen van de gronden en opstallen van de schoollocaties opgenomen. Alle gronden en opstallen van de schoollocaties zijn aangekocht door RO/EZ. De verwervingskosten zijn grotendeels gebaseerd op de boekwaarde van de betreffende objecten.

De totale verwervingskosten bedragen per 01-01-2006 € 2,8 miljoen.

De nog te maken verwervingskosten betreffen de kosten van inbreng van te slopen woonblokken aan de Spicastraat. De boekwaarde van deze woonblokken bedraagt, volgens opgave van Nijestee, € 276.000,-.

### 3.2 Bodemonderzoek en –sanering

Op alle schoollocaties is voorafgaand aan de overdracht van OCSW naar RO/EZ een bodemonderzoek uitgevoerd. Op een aantal locaties dient nog aanvullend bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd om de mogelijkheden op vervuiling in kaart te brengen. Dit geldt voor de locaties: Van Eedenstraat en Siriusstraat/Capellastraat.

#### Spicastraat.

Aanvullend bodemonderzoek op de locatie Spicastraat heeft uitgewezen dat er sprake is van een zeer plaatselijke verontreiniging die op eenvoudige wijze te verwijderen is.

#### Siriusstraat/Capellastraat

Verkennd bodemonderzoek, uitgevoerd in 2000, heeft aangetoond dat er sprake is van een lichte verontreiniging maar deze vormt geen belemmering voor het gebruik. Omdat het onderzoek dateert van 2000 zal ten behoeve van de bouwvergunning zal een nader onderzoek moeten worden uitgevoerd, dat kan worden beschouwd als een actualisatie van de destijds verkregen onderzoeksresultaten.

#### Tuinbouwdwarsstraat.

Op de locatie Tuinbouwdwarsstraat is uit diverse onderzoeken gebleken dat de bodem verontreinigd is met minerale olie. De verontreiniging is afkomstig van een lekkende ondergrondse tank en heeft zich over een groot deel van de locatie verspreid. Er is sprake van een ernstige verontreiniging en voorkoming van verspreiding van deze verontreiniging heeft een hoge prioriteit. De urgentie van het nemen van saneringsmaatregelen mag urgent genoemd worden.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

Gezien de aanwezige bebouwing ter plaatse, is het traditionele saneren door middel van ontgraven kostbaar. Daarom zijn andere saneringsmogelijkheden onderzocht. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de locatie goed gesaneerd kan worden via "biosparging" waarbij de minerale olie op biologische wijze in de grond wordt afgebroken. Deze saneringsvariant "biosparging" is beduidend goedkoper en levert minder overlast op voor omwonenden. Voorafgaand aan de uitvoering van de sanering is het noodzakelijk om een saneringsonderzoek en saneringsplan op te laten stellen. Het saneringsonderzoek is reeds uitgevoerd, de opdracht tot het opstellen van het saneringsplan is verstrekt.

Het saneringsplan dient als basis voor het verkrijgen van goedkeuring en instemming voor de sanering door het bevoegd gezag op basis van de Wet Bodembescherming.

Op basis van saneringsplan zal een bestek worden opgesteld en de sanering worden aanbesteed. De verwachting is dat de saneringsdoelstelling na 2 jaar wordt behaald. Tijdens de sanering zal gemonitord worden of de verontreiniging daadwerkelijk afneemt naar een stabiele situatie. Na 2 jaar zal beoordeeld worden in hoeverre de saneringsdoelstelling daadwerkelijk is behaald. Er bestaat een mogelijkheid dat op dat moment de saneringsdoelstelling nog niet is behaald en derhalve na 2 jaar nog kosten gemaakt moeten worden om de sanering verder door te kunnen zetten. Deze kosten zijn niet in de kostenraming meegenomen maar worden betrokken in de risicoparaagraaf (box 3).

Binnen de kostencategorie bodemonderzoek/-sanering is in de begroting een stelpost voor onvoorzien aanvullend bodemonderzoek opgenomen van € 85.000,--

De totale kosten voor het uitvoeren van bodemonderzoek/-sanering worden geraamd op € 630.000,--. Hiervan maakt € 125.000,-- deel uit van de boekwaarde per 1-01-2006.

### 3.3 Sloopwerk

Met uitzondering van de opstallen op de Cornelis Jetsesstraat en aan Siriusstraat/ Capellastraat zijn de opstallen op schoollocaties, waar het voormalig schoolgebouw geen deel uitmaakt van de herontwikkeling, gesloopt. Deze kosten maken deel uit van de boekwaarde.

Voor de sloop drie woonblokken aan de Spicastraat is € 150.000,-- in de begroting opgenomen. De totale kosten voor gesloopte en nog te slopen panden bedragen € 781.000,--. Hiervan maakt € 412.000,-- deel uit van de boekwaarde per 1-01-2006.

### 3.4 Bouwrijp- en woonrijp maken.

Voor de schoollocaties die voor herontwikkeling zijn doorverkocht aan derden worden in principe geen kosten gerekend voor het bouwrijp maken. Uitzondering hierop zijn de locaties Cornelis Jetsesstraat en de Spicastraat. Voor deze locaties zijn kosten opgenomen voor werkzaamheden in het openbaar gebied.

Voor de Cornelis Jetsesstraat zijn kosten opgenomen voor het bouwrijp maken van het terrein en voor het aanleggen van parkeerplaatsen in openbaar gebied.

De totale kosten bouw- en woonrijp maken bedragen € 153.000,--.

### 3.5 Groenvoorzieningen

De kosten voor groenvoorzieningen maken onderdeel uit van het bouw- en woonrijp maken.

### 3.6 Beheerlasten

Onder beheerlasten vallen de kosten van tijdelijk beheer van de uit overdracht verkregen opstallen tot het moment van sloop van deze opstallen dan wel tot het moment van verkoop van deze opstallen aan derden. Hieronder vallen bijvoorbeeld de kosten van elektriciteit, gas en onderhoud. Opbrengsten uit verhuur zijn binnen deze kostencategorie gesaldeerd met de kosten. Per saldo bedragen de beheerlasten € 134.000,-- waarvan € 123.000,-- in de boekwaarde per 01-01-2006 is

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

opgenomen.

### 3.6 Kunstwerken

In de exploitatiebegroting zijn geen kunstwerken opgenomen.

### 3.7 Planontwikkelingskosten

De planontwikkelingskosten zijn per locatie aan de hand van urenramingen berekend. Vanwege de complexiteit (procedures, communicatie en overleg) van het soort projecten waar (binnenstedelijke) herontwikkelingen plaatsvinden, wordt afgezien van het hanteren van norm-percentages voor het bepalen van de planontwikkelingskosten.

De reeds gemaakte en de nog te maken kosten bedragen € 869.000,-- waarvan € 542.000,-- is opgenomen in de boekwaarde per 01-01-2006.

De totale planontwikkelingskosten bedragen 11,5% van de totale verkoopopbrengst.

Planontwikkelingskosten die niet rechtstreeks zijn toe te schrijven aan specifieke schoollocaties zijn onder de noemer 'schoollocaties algemeen' gebracht.

Makelaarskosten zijn inherent aan de planontwikkeling voor de voormalige schoollocaties en vormen daarom onderdeel van de planontwikkelingskosten.

### 3.8 Voorbereiding en toezicht

Op de locaties waar civieltechnische werkzaamheden worden uitgevoerd, zijn de kosten voor voorbereiding en toezicht aan de hand van urenramingen berekend.

De totale kosten voorbereiding en toezicht worden geraamd op 141.000,--, waarvan reeds € 56.000,-- deel uitmaakt van de boekwaarde per 01-01-2006.

### 3.9. Bijdragen aan overige

Onder bijdragen aan overige zijn in de boekwaarde bijdragen opgenomen die betrekking hebben op de ontwikkeling van het bouwplan op de locatie Christinastraat.

### 3.10. BTW.

In deze post is in de boekwaarde de inkoop-btw over de gemaakte kosten opgenomen en is in de fasering de inkoop-btw over de geraamde nog te maken kosten berekend.

Voorzover mogelijk zal over de nog te maken kosten aftrek van btw plaatsvinden.

Projectspecifieke omstandigheden kunnen van invloed zijn op de mogelijkheden de btw in aftrek te brengen. In voorkomende gevallen kan, zonodig in overleg met de belastinginspectie, het fiscaal regime worden bepaald waarbinnen de fiscale mogelijkheden optimaal worden benut.

### 3.11. Rente tijdens de exploitatieperiode.

Onder deze post zijn in de boekwaarde de gesaldeerde rentelasten en rentebaten vanaf het moment van overname van de schoollocaties van de dienst OCSW tot en met 31-12-2005 opgenomen.

Kosten en opbrengsten binnen de complexadministraties van de afzonderlijke locaties, die nu in deze exploitatiebegroting zijn gebundeld, zijn tot 31-12-2005 verrekend met het Stadsvernieuwingsfonds. De boekwaarden van de afzonderlijke complexen zijn jaarlijks door verkening met het Stadsvernieuwingsfonds, het huidige Investeringsfonds Stedelijke Vernieuwing (ISV), 'op nul' gezet om daarmee verdere rentelasten en -baten te elimineren.

Dekking van de rentelast uit het ISV wordt als oneigenlijke financiering aangemerkt.

Daarom worden de vanaf 1996 vanuit het ISV gedane bijdragen nu teniet gedaan door de rente ten laste van het resultaat van deze exploitatiebegroting te brengen.

De tot 31-12-2005 opgetreden rentelast die, zoals hiervoor beschreven, is voorgefinancierd uit het ISV, bedraagt € 960.000,--.

## **Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .**

De nog op te treden renteverliezen worden geraamd op € 183.000,--, waarmee de totale renteverliezen € 1.141.000,-- bedragen.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### 4. Bijdragen en subsidies

#### 4.1 ISV/Bouwlocaties

De post schoollocaties is in het verdelingsvoorstel ISV/vrijval Stadsvernieuwingsfonds, goedgekeurd bij raadsbesluit d.d. 27 juni 2002, nr 5K, weer teruggekeerd in het ISV. De reden hiervoor is dat de financiering van onrendabele toppen op bouwlocaties met structurele beleidsplanmiddelen in strijd is met de comptabiliteitsvoorschriften van de gemeente. Om toch economische niet rendabele ontwikkelingen mogelijk te maken is voorgesteld om hiervoor ook ISV middelen in te zetten. Het beschikbaar stellen van de middelen voor de post bouwlocaties binnen het ISV budget is ten koste gegaan van de budgetten voor Binnenstad Beter/Hart in de Stad. Om toekomstig tegenvallende ontwikkelingen op te kunnen vangen, is voor de schoollocaties een risicobudget bepaald van € 500.000,--.

Op grond van het sluitende karakter van deze exploitatiebegroting kan de binnen het ISV/Bouwlocaties gedane reservering komen te vervallen.

#### 4.2 ISV Milieusubsidie

Voor de schoollocatie Tuinbouwdwarsstraat 11/15 is voor de dekking van de saneringskosten gerekend op een milieu-subsidiebijdrage van € 125.000,-- vanuit ISV-Bodem (50% van de saneringskosten). Het betreft een door het Rijk verstrekte subsidie die wordt toegekend door de Milieudienst.

### 5. Opbrengsten

In de exploitatiebegroting worden marktconforme grondopbrengsten gerekend. Conform het huidige grondbeleid van de gemeente worden de grondwaarden volgens de residuele grondwaardeberekening bepaald. Daar waar het verkopen aan derden betreft, waarbij de schoolgebouwen niet woren gesloopt, is de grondwaarde eveneens residueel bepaald aan de hand van de toekomstige bestemming. Hiervoor is per locatie gekeken naar het te realiseren bouwprogramma. Op een aantal locaties is sprake van doorverkoop aan derden, waarbij na sloop herontwikkeling plaats vindt in de vorm van grondgebonden woningen, appartementen of bedrijfsruimten. Daarnaast is een aantal schoolgebouwen aan derden verkocht om vervolgens door deze derden te worden verhuurd.

Voor een specificatie van de opbrengsten, gefaseerd in de jaren, wordt verwezen naar de exploitatiebegroting (zie bijlage 1).

De totale opbrengsten uit grondverkoop bedragen € 7.916.000,-- waarvan respectievelijk € 3.723.000,-- en € 622.000,-- deel uitmaken van de boekwaarde en aangegane verplichtingen per 01-01-2006.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### 6. Financiële uitgangspunten.

Bij de berekening van de nog te maken kosten en te realiseren grondopbrengsten zijn de volgende parameters gehanteerd:

kostenstijging	3% per jaar
opbrengstenstijging	2,5% per jaar, m.i.v. 2008
planontwikkelingskosten	11,5% over de totale verkoopopbrengsten
voorbereiding en toezicht	15% over de kosten van sloop, bouw- en woonrijp maken.
calculatierente kosten	4,35% per jaar (ROP 2006)
calculatierente opbrengsten	4,35% per jaar (ROP 2006)
prijspeil raming	1-1-2006

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### 7. Samenvatting van kosten, bijdragen en opbrengsten

#### Kosten

---

Bonderzoek/-sanering	€	630.000,--
Verwerving en inbreng gronden	-	3.134.000,--
Sloopwerken	-	781.000,--
Bouwrijp maken	-	50.000,--
Woonrijp maken	-	103.000,--
Beheerlasten	-	134.000,--
Planontwikkeling	-	869.000,--
Voorbereiding en toezicht	-	141.000,--
Bijdragen aan overige	-	649.000,--
Inkoop-btw	-	409.000,--
Rente tijdens de exploitatieperiode	-	1.141.000,--
		<hr/>
Totale kosten	€	8.041.000,--

#### Bijdragen

---

Bijdrage Milieudienst (ISV-Bodem)	€	125.000,--
		<hr/>
Totale bijdragen	€	125.000,--

#### Opbrengsten

---

Verkoopopbrengsten	€	7.916.000,--
		<hr/>
Totale opbrengsten	€	7.916.000,--

#### Exploitatieresultaat

---

Saldo van kosten, bijdragen en opbrengsten		0
--	--	---

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige ...

### 8. Kredieten

Reeds verstrekte kredieten:

29-09-1999: Veldstraat/Zwarteweg, raadsbesluit nr. 5g	€	258.655,--
28-02-2001: Seringenhof 19, raadsbesluit nr. 5b	-	238.235,--
29-10-2003: Eikenlaan/Elzenlaan, raadsbesluit nr. 5b	-	682.000,--

Beschikbaar gesteld krediet	€	1.178.890,--
Af: verwervingskrediet binnen deze kredieten	-	590.645,--
Beschikbaar gesteld uitvoeringskrediet	€	588.245,--

Rekening houdend met de reeds beschikbaar gestelde uitvoeringskredieten tot een bedrag van afgerond € 588.000,-- is het nu gewenst voor de verdere uitvoering van de herontwikkeling te beschikken over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.595.000,--.



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### 9. Risicoparagraaf.

#### **9.1 Begrotingsresultaat (box 1 en 2)**

De resultaten worden gepresenteerd in een 3-tal boxen. Hieronder volgt een korte omschrijving van de boxen. Box 1 en 2 vormen de weergave van de gepresenteerde exploitatie en is de basis waarvoor het krediet wordt aangevraagd. Box 3 is de kansen en risicoparagraaf. Voor een totaalbeeld van de exploitatie wordt verwezen naar bijlage 1: grondexploitatie ontwikkelingslocaties.

#### **Box 1:**

Box 1 zijn de ontvangen opbrengsten en de uitgegeven en toegezegde investeringen. De bedragen zijn niet meer beïnvloedbaar en komen tot uitdrukking in de exploitatie als de boekwaarde en de aangegane verplichtingen (AGV).

#### **Box 2:**

Box 2 zijn de nog te realiseren opbrengsten en investeringen. De bedragen zijn gebaseerd op ramingen en marktconforme aannames. De definitieve aanbesteding en opdrachtverstrekking moet nog plaats vinden. Box 2 is direct beïnvloedbaar door keuzes te maken in de tijd, kwaliteit en uitvoering zolang dit zich beweegt binnen de kaders zoals die zijn voorgelegd aan de raad. De projectgroep heeft deze keuzes gemaakt in het planontwikkelingsproces die hierbij wordt voorgelegd. Daarmee wordt box 2 de weergave van de investeringen waarvan de projectgroep van mening is dat deze aansluit bij de stedenbouwkundig plannen en gewenste bestemmingen voor de locaties. Indien er een (substantiële) wijziging optreedt wordt de exploitatie herzien. Het resultaat van box 1 en 2 is in tabel nr. 2 weergegeven.

#### **Box 3.**

Binnen de exploitatie is het, bij het benoemen van de kansen en risico's, van belang om de waarde van het resultaat van box 1 en 2 inzichtelijk te maken. In deze paragraaf worden deze kansen en risico's beschreven.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige ...

Tabel 2. Resultaten

<b>Investerings</b>	<b>Box 1</b>	<b>Box 2</b>	<b>Totaal</b>
Bodemonderzoek/-sanering	133.000,--	498.000,--	630.000,--
Verwerving	2.858.000,--	276.000,--	3.134.000,--
Sloopwerken	444.000,--	337.000,--	781.000,--
Bouwrijp maken	1.000,--	49.000,--	50.000,--
Woonrijp maken		103.000,--	103.000,--
Beheerlasten	123.000,--	11.000,--	134.000,--
Planontwikkelingskosten	585.000,--	284.000,--	869.000,--
Voorbereiding en toezicht	62.000,--	79.000,--	141.000,--
Bijdrage aan overige	649.000,--		649.000,--
Inkoop BTW	177.000,--	232.000,--	409.000,--
Rente tijdens de exploitatieperiode	960.000,--	181.000,--	1.141.000,--
<b>Totale kosten</b>	<b>5.903.000,--</b>	<b>2.138.000,--</b>	<b>8.041.000,--</b>
<b>Bijdragen</b>			
ISV-Bodem		125.000,--	125.000,--
<b>Totale bijdragen</b>		<b>125.000,--</b>	<b>125.000,--</b>
<b>Opbrengsten</b>			
Verkoopopbrengsten	4.345.000,--	3.571.000,--	7.916.000,--
<b>Totale opbrengsten</b>	<b>4.345.000,--</b>	<b>3.571.000,--</b>	<b>7.916.000,--</b>

De investeringen worden volledig gedekt door de bijdragen en de verkoopopbrengsten.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### **9.2. Kansen en risico's exploitatie ontwikkelingslocaties.**

De volgende kansen en risico's zijn te benoemen:

1. Onvoorziene economische ontwikkelingen met als gevolg wijzigende parameters;
2. Vertraging of versnelling in de fasering;
3. Bereiken van een marktconform onderhandelingsresultaat met marktpartijen.

#### **9.2.1. Onvoorziene economische ontwikkelingen met als gevolg wijzigende parameters.**

De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer dan wel minder bereid om risico's te nemen. Onderhandelingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden.

In deze exploitatie zijn de rente, kostenstijging en opbrengstenstijging belangrijke factoren.

#### **9.2.2. Vertraging of versnelling van de fasering.**

De ramingen van kosten en opbrengsten zijn gebaseerd op een reële inschatting van wat haalbaar mag worden geacht. Desalniettemin kunnen onvoorziene factoren een positief- maar ook een negatief effect hebben op de fasering.

Publiekrechtelijke besluitvorming kan van grote invloed zijn op het realiseren van de planning.

Wanneer investeringen daardoor een jaar vertragen dan zullen de kosten toenemen met een percentage zoals voor kostenstijging is gehanteerd. Daar staat tegenover dat over uitgestelde investeringen, op een later tijdstip dan geraamd, rentewinst zal optreden. Bij de gehanteerde calculatierente van 4,35% en een kostenstijgingspercentage van 3% levert vertraging aan de kostenkant een voordeel op van 1,35% per jaar.

Vertraging in de investeringen als gevolg van publiekrechtelijke besluitvorming kan ook leiden tot vertraging in het realiseren van verkoopopbrengsten. Niet gerealiseerde verkoopopbrengst in het jaar waar in de raming van uitgegaan is, leidt tot verlies van rentebaten over de verkoopopbrengst.

#### **9.2.3. Bereiken van een marktconform onderhandelingsresultaat met marktpartijen.**

Van 7 locaties zijn nog verkoopopbrengsten te realiseren, van 8 locaties zijn de grondopbrengsten gerealiseerd. Het totaalbedrag van de nog te realiseren grondopbrengsten bedraagt € 3,6 miljoen.

Over een bedrag van € 2,1 miljoen van deze € 3,6 miljoen bestaat overeenstemming met ontwikkelende partijen, onder voorbehoud van vaststelling door de raad van deze exploitatiebegroting. Over € 1,4 miljoen geraamde grondopbrengst moet nog met marktpartijen worden onderhandeld.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting ontwikkelingslocaties (voormalige . . .

### **Bijlagen.**

Bijlage 1 betreft de exploitatiebegroting. Voor de aansluiting met de kredietaanvraag wordt verwezen naar de 'Samenvatting van kosten incl. kostenstijging en rente'.

De kaartbijlagen zijn genummerd overeenkomstig de aangehouden nummering in hoofdstuk 1.1.

Per locatie is van de volgende 3 soorten tekening tenminste één exemplaar toegevoegd:

- een situatietekening;
- een tekening betreffende de overdracht van (grondtransactie met-) OCSW;
- een verkooptekening

## Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven / Wolf

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Planschade Westerhaven / Wolf

Aan de raad,

#### **Inleiding**

Bij brief van 29 augustus 2003 en ingekomen op 1 september daaraanvolgend heeft mevr. E.R.M. Holtz-Russel van Bout Advocaten te Groningen namens dhr. C.H. Wolf, Westerhaven 11a te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van art. 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de Schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert terzake van verzoeken om planschadevergoeding. De Schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 11 november 2004 advies uitgebracht.

#### *Het verzoek*

Het verzoek wordt ingediend in verband met:

Ondertekening directeur(en)						
	<b>Paraaf</b>	<b>Da- tum</b>		<b>Paraaf</b>	<b>Da- tum</b>	
Voorstel voor agendering (directiesecretaris) <input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie						
<b>B en W besluit</b>			<b>Besluit</b>	<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>	
gemeentesecretaris		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie			<b>Datum</b>			
burgemeester		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
wethouder(s)		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<b>Raadsvoorstel</b>	<b>Datum</b>		<b>Num- mer</b>			
Afgehandeld en naar archief			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	Classificatie r.	

Z 12.000.1.04

## Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven / Wolf

### Vervolg besluitnota

---

- Het besluit tot vrijstelling ex art. 19 WRO van 19 november 1997 aan Wilma Vastgoed B.V ten behoeve van een parkeergarage, winkels en woningen aan de Westerhaven.
- Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o."

Volgens verzoeker ziet de verleende art.19-vrijstelling op de reconstructie van de Westerhaven en brengt deze een planologische verslechtering met zich mee. Volgens verzoeker is er sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- de woning inschijnende koplampen van uit de parkeergarage komende auto's
- verlies van uitzicht, waardoor de relatieve ligging of situeringswaarde is verslechterd
- sterk verminderde dag- en zonlichttoetreding door de bebouwing van het woon-/winkelcomplex
- privacyschending door inblik in de woning en uitzicht op het dakterras
- geluidsoverlast door doorgaand verkeer en verkeer van en naar de parkeergarage en door laad- en losactiviteiten ten behoeve van de Mediamarkt
- stankoverlast tengevolge van het verkeer en het vanwege de hoogbouw blijven hangen van de autogassen

Volgens verzoeker voorziet het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." naast de gerealiseerde reconstructie van de Westerhaven in meer ontwikkelingen en mogelijkheden, zoals de bouw van appartementen en stadsvilla's achter en naast de woning van verzoeker. Voorts biedt het bestemmingsplan vrijstellingsmogelijkheden ten behoeve van functieveranderingen en bouwvoorschriften (aantal bouwlagen) die mogelijk tot een verdere verslechtering leiden.

Verzoeker vraagt:

- een schadevergoeding van € 75.000,- terzake van waardedaling
- vergoeding wettelijke rente over de schadevergoeding
- vergoeding kosten rechtsbijstand
- vergoeding taxatiekosten
- vergoeding van overige schadeposten zoals toename stookkosten

De schadevergoeding wordt gevraagd terzake van de woning Westerhaven 11a. De bedrijfsruimte op de begane grond (Westerhaven nr. 11) wordt buiten beschouwing gelaten. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 29 augustus 2003 met bijbehorend taxatierapport d.d. 20 juni 2003 van Boelens Jorritsma Groep.

### Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 11 november 2004 advies uitgebracht.

Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker belanghebbende. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken.

Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij aan het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." dat de reeds gerealiseerde situatie en verdere ontwikkelingen mogelijk maakt.

De commissie maakt in haar advies voor de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding onderscheid tussen vier gebieden, te weten:

- de gronden ten noorden van de Steenhouwerskade (gebied I)
- de gronden ten zuiden van de Steenhouwerskade (gebied II)
- de voormalige Trox-locatie achter de woning van verzoeker (gebied III)
- de voormalige AVA-locatie naast de woning van verzoeker (gebied IV)

Ten aanzien van de gronden ten noorden van de Steenhouwerskade (gebied I) concludeert de commissie dat verzoeker ten tijde van de aankoop door hem van zijn pand rekening diende te houden met de mogelijkheid tot realisering van grootschalige detailhandel met bijbehorende bebouwing van maximaal vier bouwlagen op de Westerhaven. De inmiddels gerealiseerde planologische ontwikkelingen ter plaatse waren voor verzoeker in principe voorzienbaar en er was van zijn zijde sprake van risicoaanvaarding. Dit geldt volgens de commissie niet voor de wijze waarop de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage is gerealiseerd die – zoals de commissie zelf heeft geconstateerd – leidt tot hinderlijke autoverlichting. De com-

## Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven / Wolf

### Vervolg besluitnota

---

missie constateert dat door deze wijze van ontsluiting van deze parkeergarage sprake is van een planologische verslechtering.

Volgens de commissie is er voorts sprake van een planologische verslechtering als gevolg van de verminderde bezonning. Verder leiden volgens de commissie de verminderde belevingswaarde als gevolg van het mogelijke hoogteaccent tegenover de woning van verzoeker en de verminderde daglichttoetreding tot een geringe planologische verslechtering.

De commissie is van oordeel dat de geconstateerde verslechteringen leiden tot een waardevermindering van de woning van verzoeker van in totaal € 19.000,-- , die niet ten laste van verzoeker dient te blijven.

Ten aanzien van de overige locaties (II, III en IV) concludeert de commissie dat er geen sprake is van een planologische verslechtering voor verzoeker.

De commissie adviseert om aan verzoeker een schadevergoeding van € 19.000,-- toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover met ingang van de datum waarop het verzoek is ingekomen, te weten 1 september 2003. De commissie ziet geen aanleiding tot vergoeding van deskundigenkosten.

### Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de Schadebeoordelingscommissie is bij brief van 11 november 2004, nr. RO04.79986, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Mevr. E.R.M. Holtz-Russel heeft namens verzoeker bij brieven van achtereenvolgens 28 januari 2005, 7 februari 2005 en 30 juni 2005 namens verzoeker gereageerd.

De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Met de in het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van twee hoogteaccenten tegenover zijn woning dient in de vergelijking van de planologische regimes rekening te worden gehouden.
- Er was aan de zijde van verzoeker geen sprake van voorzienbaarheid en risicoaanvaarding.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met de verschillende ondersteunende dan wel aanvullende functies, zoals wonen, horeca en dienstverlening.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met een appartementencomplex pal tegenover zijn woning.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met de exacte locatie van de laad- en losactiviteiten.
- Het vastgestelde schadebedrag is te laag.
- De commissie houdt geen rekening met het hoogteaccent van 50 m. dat ten zuidoosten van zijn woning kan worden gerealiseerd.
- Een mogelijke versmalling van de Lissabonstraat achter de woning van verzoeker betekent een planologische verslechtering.
- Op de voormalige AVA-locatie (gebied IV) zijn zes bouwlagen gerealiseerd, terwijl in de oude situatie maximaal vijf bouwlagen waren toegestaan. Dit is een planologische verslechtering.
- De commissie heeft geen rekening gehouden met het cumulerend effect van de bouwmogelijkheden op de locaties I t/m IV.
- Het is niet redelijk dat de wettelijke rente eerst vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding wordt vergoed.
- Het is niet redelijk om hier de deskundigenkosten niet te vergoeden.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoeker verwijzen wij naar bovengenoemde brieven.

### Nader advies van de Schadebeoordelingscommissie

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker heeft de commissie bij brief van 22 december 2005 nader advies uitgebracht. De commissie is bij nader inzien van oordeel dat de rentevergoeding hier eerder kan ingaan, namelijk op 27 juli 2000, zijnde de datum waarop het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." in werking is getreden. Voorts is er naar haar oordeel in dit geval aanleiding om de advocaats- respectievelijk makelaarskosten, voorzover gemaakt naar aanleiding van haar advies van 11 november 2004, tot een bedrag van € 322,-- respectievelijk € 150,-- te vergoeden.

Voor het overige ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar primaire advies.

## Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven / Wolf

### Vervolg besluitnota

---

#### **Standpunt gemeente t.a.v. het advies van de Schadebeoordelingscommissie**

Op grond van de overlegde stukken zijn wij van mening dat de adviezen van de commissie van 11 november 2004 en 22 december 2005 op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen en geen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten.

Wij menen daarom, dat genoemde adviezen van de commissie kunnen worden gehandhaafd en stellen derhalve voor om deze over te nemen. Voor een volledige weergave van het standpunt van de commissie en de motivering daarvan verwijzen wij naar deze adviezen.

#### **Voorstel**

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 11 november 2004 en 22 december 2005, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de Schadebeoordelingscommissie van 11 november 2004 en 22 december 2005 over te nemen;
- II. Aan C.H. Wolf een schadevergoeding van € 19.000,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande 27 juli 2000;
- III. De advocaats- resp. makelaarskosten te vergoeden tot een bedrag van € 322,- respectievelijk € 150,-;
- IV. De onder II en III genoemde kosten ten laste te brengen van de exploitatiebegroting Complex Westerhaven.



## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

<b>COMMISSIE BOUWEN EN WONEN</b>	
griffier van de raadscommissie henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl tel 050-367 7724	
<b><u>VERGADERSTUK</u></b>	
vergaderdatum:	10 mei 2006
onderwerp:	Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

### Raadsvoorstel kredietaanvraag Antillenstraat

#### Besluitvorming tot nu toe

Op 22 juni 2004 heeft de raadscommissie Ruimte en Verkeer het boekwerk 'De intense stad' besproken. Hierin is aangegeven welke locaties vallen onder de intense-stad-projecten en wat het beoogde programma bij die locaties is. Voor de locatie 'Antillenstraat' is omschreven: *een gevarieerd woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen*. Tevens is geformuleerd: *Aandachtspunt daarbij is de verplaatsing van de twee scholen op deze locatie.*

Ondertekening directeur(en)						
	<b>Paraaf</b>	<b>Da- tum</b>		<b>Paraaf</b>	<b>Da- tum</b>	
Voorstel voor agendering (directiesecretaris) <input type="checkbox"/> conform			<input type="checkbox"/> discussie			
<b>B en W besluit</b>			<b>Besluit</b>	<b>Datum</b>	<b>Nummer</b>	
gemeentesecretaris		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<input type="checkbox"/> conform <input type="checkbox"/> discussie			<b>Datum</b>			
burgemeester		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
wethouder(s)		<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>			
<b>Raadsvoorstel</b>	<b>Datum</b>		<b>Num- mer</b>			
Afgehandeld en naar archief			<b>Paraaf</b>	<b>Datum</b>	Classificatien r.	

Z 12.000.1.04

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

Op 30 juni 2004 heeft de Raad het stedenbouwkundig plan 'Antillenstraat en omgeving' vastgesteld. Dit plan beoogt – net als omschreven in het boekwerk 'Intense stad'- de volledige locatie te ontwikkelen voor woningbouw. De ontwikkelaars van de locatie zijn woningcorporatie IN en Ter Steege Vastgoed.

### Inhoud project

Het intense stad-project Antillenstraat beoogt het toevoegen van ca. 400 woningen aan de Indische buurt – Korrewegbuurt. De bouw geschiedt in drie fasen. De eerste fase betreft de 'ASCA-locatie' (zie voor locaties bijgevoegd kaartje). Op deze locatie worden 45 appartementen in de sociale huur gebouwd, 28 appartementen in de koop en 12 eengezinswoningen in de koop. Het parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2006.

De tweede fase betreft de 'Kimkiellocatie'. Hier worden 88 koopappartementen gerealiseerd en 55 sociale huur. Het parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2008.

Fase drie betreft de 'Mondriaanlocatie'. Hier worden 104 koopappartementen gerealiseerd, 41 koop-eengezinswoningen en 21 2/1 kapwoningen; de categorie is koop. Het meeste parkeren wordt gebouwd opgelost. Start bouw is gepland in 2010.

Richtinggevende v.o.n. prijzen zijn (peildatum 2005):

2/1 kapwoningen	ca. € 225.000,-
rijwoningen	ca. € 175.000,-
appartementen	ca. € 160.000,-
appartementen	ca. € 175.000,-
appartementen	ca. € 210.000,-

### Verplaatsing van scholen

Alvorens de locatie aan de ontwikkelaars over te dragen dient een aantal scholen te worden verplaatst. Het betreffen de 'Mondriaan' van het Roling college, eigendom van OCSW en de 'Kimkiel' eigendom van de stichting christelijk speciaal onderwijs in Groningen. Voor de verplaatsing van deze scholen zijn afspraken gemaakt met OCSW en de betreffende schoolbesturen.

Het meest urgent is de verplaatsing van de Kimkiel. De beoogde nieuwe locatie voor deze school is gelegen aan de Kluiverboom. Om de bouw op deze locatie mogelijk te maken zal binnenkort aan u een stedenbouwkundig plan ter besluitvorming worden voorgelegd.

Onder andere voor het toegankelijk maken van de locatie, het vervaardigen van een stedenbouwkundig plan en de nieuwbouw van de Kimkiel is krediet nodig. De grondexploitatie die hiervoor moet worden vastgesteld maakt deel uit van het totale complex 'Oosterhamriktracé'.

### Economische uitvoerbaarheid.

Als onderdeel van de visie Oosterhamriktracé is het deelplan Antillenstraat ontwikkeld. Voor dit project is een grondexploitatie opgesteld. De totale ontwikkeling van het gebied, incl. het bouw- en woonrijpmaken, zal geschieden door de ontwikkelaars IN en ter Steege Vastgoed BV.

In 2002 is de schoollocatie aan de Korreweg/Oosterhamriklaan van de Staat der Nederlanden aangekocht. Daarnaast moeten nog twee schoollocaties aangekocht worden namelijk de Mondriaan en de Kimkiel. Met OCSW zijn afspraken gemaakt over de levering van de scholen en de koopsom.

Omdat de ontwikkeling van deze locatie in zijn geheel voor rekening komt van de eerder genoemde ontwikkelaars, zijn de overige kosten beperkt tot de planontwikkelingskosten. Tevens moet bijgedragen worden aan de visiekosten van het Oosterhamriktracé.

Met de ontwikkelaars is overeengekomen dat zij voor de grond een bedrag betalen van € 6.000.000,- prijspeil 2005. De betaling zal gefaseerd, in drie termijnen, plaatsvinden.

De grondexploitatie heeft op eindwaarde een budgettair neutraal resultaat.

Met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I De exploitatiebegroting Antillenstraat vast te stellen;
- II Een taakstellend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 5.461.000,-(afgerond en exclusief BTW);
- III. De begroting van het concern dienovereenkomstig te wijzigen.

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

### Inhoudsopgave

Blz. 2	Inleiding
	Uitgangspunten grondexploitatie
	Grondgebruik
	Verwervingskosten
	Planontwikkelingskosten
Blz. 3	Bijdrage aan overige
	Kostenstijging en rente
	Opbrengsten
	Boxenmodel
	Risico's

# Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

## Inleiding

Binnen de ontwikkelingsvisie van het Oosterhamriktracé zijn een aantal deelgebieden opgenomen waarop woningbouw mogelijk is. Een van deze locaties is de Antillenstraat. Bovendien maakt dit project deel uit van de woningbouwcampagne "De Intense stad".

De woningbouwvereniging IN en de vastgoedontwikkelaar Ter Steege zullen gezamenlijk de locatie aan de Antillenstraat ontwikkelen. Het aantal te bouwen woningen bedraagt ca. 400 stuks. Dit zal in drie fases uitgevoerd worden.

De gemeente Groningen verkoopt de grond aan eerder genoemde partijen tegen een vastgesteld bedrag. In deze grondexploitatie wordt rekening gehouden met aankoop van de benodigde gronden, de planontwikkelingskosten zover deze voor rekening komen van de gemeente Groningen en een tweetal bijdrage aan de Kluiverboomlocatie en de visiekosten Oosterhamriktracé. De overige kosten zoals sanering, sloop, grondonderzoeken, bouw- en woonrijpmaken van de gronden komt in zijn geheel voor rekening van de ontwikkelaars. De levering van de gronden gebeurt in de staat waarin ze aangekocht zijn.

## Uitgangspunten grondexploitatie

De grondexploitatie voor de woningbouwlocatie Antillenstraat is een dynamische eindwaardeberekening. Dit houdt in dat rekening wordt gehouden met rente, kosten- en opbrengstenstijgingen.

De uitgangspunten die gehanteerd worden voor deze grondexploitatie zijn:

- looptijd tot 31-12-2010;
- prijspeil 01-01-2006;
- verrekenrente 4,4%;
- kostenstijging 3 % jaarlijks;
- opbrengstenstijging 3% jaarlijks;
- prognose verkoop op basis van beschikbaarheid grond;
- bedragen exclusief BTW

De inhoud van deze grondexploitatie zoals die nu is opgesteld wijkt af van de traditionele grondexploitatie. De ontwikkeling en uitvoering van het project ligt, zoals eerder aangegeven, volledig bij de ontwikkelaar.

## Verwerving

In 2002 is een deel van de gronden aangekocht. Het betreft de schoollocatie aan de Korreweg 211 / Oosterhamriklaan 65.

Naast deze aankoop moeten nog twee schoollocatie aangekocht worden n.l. de Mondriaan en de Kimkiel. Met de dienst OCSW van de gemeente Groningen zijn afspraken gemaakt over levering van de gronden en de verwervingsprijs. De aankopen zullen gefaseerd plaats vinden beginnen met de Kimkiel. De locatie Mondriaan zal uiterlijk september 2010 overdragen worden aan RO/EZ.

De totale verwervingskosten komen uit op € 4.062.612,-

## Planontwikkelingskosten

Ondanks dat de uitvoering van het project in zijn geheel door de markt wordt gedaan, zal de komende jaren de gemeente betrokken blijven bij het project. Dit betekent dat tot en met 2010 door de gemeente plankosten gemaakt zullen worden. De hoogte van de plankosten is beduidend lager indien we zelf de regie in handen zouden hebben. Inclusief overhead(2006 wordt nog meegenomen) zijn de totale planontwikkelingskosten geraamd op € 473.000,-

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

### Bijdrage aan overige

Voor de verplaatsing van de Kimkiel naar de Kluiverboomlocatie, zal vanuit deze grondexploitatie een bijdrage gedaan worden. Afgesproken is om de ontsluitingsweg naar het perceel toe ten laste te brengen van de grondexploitatie Antillenstraat. Hiervoor is een bedrag geraamd van € 45.000,-.

De grond aan de Kluiverboom wordt aan OCSW geleverd in de staat waarin het zich bevindt bij oplevering.

Als onderdeel van de visie Oosterhamriktracé is het noodzakelijk dat de visiekosten gedekt worden uit de te ontwikkelende deelgebieden. Met een bijdrage van ruim € 1,7 miljoen is het grootste deel van deze visiekosten afgedekt.

### Kostenstijging en rente

In het rekenmodel van de grondexploitatie wordt rekening gehouden met kostenstijging en rente. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wat de eindwaarde is. De nog te maken kosten worden jaarlijks geïndexeerd met 3%. De totale geraamde kostenstijging bedraagt bijna € 227.447,-.

Rente wordt berekend over de boekwaarde. Naarmate kosten en opbrengsten dichter bij elkaar liggen is het rente voor- dan wel nadeel gering. Verwacht wordt dat het rentevoordeel in dit complex ongeveer € 46.000,- bedraagt.

### Opbrengsten

De ontwikkeling aan de Antillenstraat zal uitgevoerd worden door IN en Tersteeg. De verkoopprijs is vastgesteld op € 6.000.000,- excl. BTW, prijspeil januari 2005.

De koopsom wordt niet in één keer betaald maar, gelijk aan de gefaseerde uitvoering van het plan, in drie termijnen van € 2.000.000,-(nominaal). In de grondexploitatie wordt uitgegaan dat de eerste aanbetaling medio 2006 zal plaatsvinden. De volgende betaling in 2007 plaatsvinden en de laatste in 2010. De verwachte opbrengststijging, bij 3% zoals contractueel is vastgelegd, bedraagt € 501.000,-(excl. BTW).

### Boxenmodel

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box 1 is de boekwaarde plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box 2 zijn de nog te maken kosten en te verwachte opbrengsten. Voor de kosten is krediet verstrekt. In box 3 zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan.

#### Box 1

De boekwaarde van de Antillenstraat bedraagt op 31 december 2005 ruim € 1,25 miljoen. Hiervan is het grootste gedeelte, € 1.087 miljoen, verwerving. Hiervoor is op 12 augustus 2002 door de raad een krediet beschikbaar gesteld. Voor de overige gemaakte kosten van € 164.639,- is nog geen krediet beschikbaar. Daarnaast moeten voor de nog te maken kosten een krediet aangevraagd worden.

#### Box 2

De grondexploitatie zoals die nu is opgesteld is de basis voor de kredietaanvraag. De kredietaanvraag heeft betrekking op alle nog te maken kosten. Dit zijn kosten die te maken hebben met de verwerving, plankosten, bijdrage aan overige en kostenstijgingen. Zodra de Raad instemt met de opzet van de grondexploitatie en het gevraagde krediet, liggen de financiële randvoorwaarden vast. Indien afgeweken wordt van deze uitgangspunten zal de Raad geïnformeerd worden en een herziene grondexploitatie voorgelegd worden.

Overzicht van alle kosten(nog te maken kosten zijn de kosten op eindwaarde)

## Raadsvoorstel - Exploitatiebegroting Antillenstraat: aanvraag uitvoeringskrediet

	Boekwaarde 31-12-2005	Nog te maken kosten	Totale kosten
Verwerving	1.087.886,-	2.975.114,-	4.063.000,-
Planontwikkelingskosten	160.600,-	320.400,-	481.000,-
Bijdrage aan overige		2.004.000,-	2.004.000,-
Totale kosten	1.248.486,-	5.299.514,-	6.548.000,-

Overzicht van alle opbrengsten op eindwaarde

	Ontvangen	Nog te ontvangen	Totaal
Verkoop opbrengst		6.501.000,-	6.501.000,-
Rentevoordeel			46.000,-
Totale opbrengst			6.547.000,-

Resultaat op eindwaarde budgettair neutraal

De hoogte van het aan te vragen krediet bedraagt € 5.461.000,-(afgerond) excl. BTW.

### Box 3

#### Risico's

De financiële risico's die zich voor kunnen doen binnen de ontwikkeling van de Antillenstraat zijn voor de gemeente Groningen beperkt. Dit komt omdat de uitvoering van het plan niet in handen is van de gemeente. Tegenvallers in sloop, sanering, bouw- en woonrijpmaken komen volledig voor rekening van de marktpartijen.

Afspraken zijn gemaakt met OCSW over aankoop van de benodigde gronden, de hoogte van de aankoopsom en wanneer uiterlijk de gronden over zullen gaan naar ROEZ.

Met de ontwikkelaars is de hoogte van de koopsom vastgesteld en de gefaseerde betaling.

Enig risico loopt de gemeente met de planontwikkelingskosten en de overhead die hieraan gekoppeld is. Echter, door hier goed op te sturen zijn verrassingen tot een minimum beperkt.

Maart 2006

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

### COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

griffier van de raadscommissie  
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7724

#### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

Aan de raad

#### **Vervanging verouderde plannen**

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen is voor vaststelling gereed het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. In dit gebied geldt nu nog een 15-tal planologische regelingen, waarvan het oudste dateert uit 1936 (Plan van Uitbreiding) en het jongste uit 1984. Daarnaast geldt voor een aanzienlijk deel van het plangebied geen bestemmingsplan, met als gevolg dat hier niet op functies kan worden gestuurd. Om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen, geldt voor delen van het plangebied het voorbereidingsbesluit 1° Schil 2004, met een geldigheid tot en met 9 juni 2006.

Het nieuwe plan is voor het overgrote deel een beheerplan, waarin met enige flexibiliteit de bestaande situatie is vastgelegd in een overzichtelijke reeks van bestemmingen en bouw- en gebruiksregels. Basis voor deze vormgeving is het Handboek bestemmingsplannen 'Strakke Plannen', dat wij in 2005 hebben vastgesteld. Dit handboek voorziet in een standaard voor nieuwe bestemmingsplannen, die ook reeds rekening houdt met de toekomstige digitale beschikbaarheid van plannen.

In het plan is tevens ruimte gemaakt voor enkele nieuwe ontwikkelingen.

#### **Hoofdzaken van het plan**

##### **woonbestemming**

De bestaande woonbebouwing wordt bevestigd met enige ruimte voor uitbreiding. Bovenop de mogelijkheden die het Besluit Bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) biedt, is er extra ruimte gecreëerd voor woningvergroting (met name op het achtererf). Het uitoefenen van een vrij beroep aan huis is binnen de woonbestemming mogelijk terwijl voor de uitoefening van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit vrijstelling kan worden verleend. De woonbestemming is voorts onderworpen aan de beperkingen vanwege m.n. industrielawaai (Suikerfabriek). Wij zullen Gedeputeerde Staten verzoeken hogere grenswaarden (industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai) vast te stellen, teneinde ruimere bouw mogelijkheden te kunnen bieden. Het Besluit Luchtkwaliteit leidt ertoe kritisch te zijn op nieuwbouw van woningen aan de Eeldersingel en het Hoendiep, aangezien de luchtvervuiling door het verkeer hier hoog is.

##### **Encehaterein**

Uw raad heeft in 2004 voor dit terrein het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark vastgesteld. In dit bestemmingsplan is voor ontwikkeling van de locatie de bestemming 'Dienstverlening uit te werken' opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken'. Dat betekent dat de bouw van het Van Heemskerckpark mogelijk wordt gemaakt, maar dat een andere stedenbouwkundige

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

invulling, eventueel met toevoeging van de functies maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid, mogelijk wordt. Bij de uitwerking van plannen blijft overeind de randvoorwaarde dat het terrein voor auto's bereikbaar moet worden via de Hoendiepbrug. Zie verder bij het onderdeel 'Zienswijzen en standpunt gemeente'.

### **Timmer- en Triplexlocatie**

In het plan zijn tevens de plannen ingepast om op de Timmerlocatie (Friesestraatweg) en aan de Rembrandt van Rijnstraat (Triplex), nieuwbouw te ontwikkelen van woningen en commerciële functies door Nijestee. Het oorspronkelijke plan - dat ook in het voorontwerp was opgenomen - om aan de Rembrandt van Rijnstraat een nieuwe wijksupermarkt te bouwen die de huidige winkel aan de van Ruysdaelstraat een ruimer jasje biedt, is door Nijestee verlaten omdat noodzakelijke grondverwerving niet mogelijk bleek. Inmiddels zijn de bouwvergunningen al verleend (op grond van art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening). De detailhandelsbestemming aan de van Ruysdaelstraat is door deze ontwikkeling gehandhaafd.

### **Winkel- en horecastructuur Paterswoldseweg**

Het in het kader van de Stadsdeelvisie Zuid ontwikkelde verbeterplan voor de bewinkelingsstructuur aan de Paterswoldseweg is in het bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat een grote supermarkt wordt mogelijk gemaakt aan het begin van deze weg. Het betreft hier het huidige pand van de Keuringsdienst van Waren in de Zwarte Doos (gebouw Dienst Sociale Zaken en Werk). De huidige supermarkt tussen de Kleine Badstraat en de Theodorus Niemeijerstraat wordt om die reden niet meer positief bestemd (valt onder het overgangsrecht). Daarnaast wordt het aantal horecavestigingen bevroren. Uitzondering hierop is het pand (momenteel meubelzaak) op de hoek met de Eeldersingel, dat zich uitstekend leent voor een prominente horecavestiging nabij de Westerhaven. Hier wordt een nieuwe horecavestiging toegestaan.

### **Woonboten**

Voor de woonboten in het Hoendiep is een bouw- en gebruiksregeling in het plan opgenomen die is afgestemd op de Verordening Openbaar Vaarwater en die de bepalingen uit het bestemmingsplan Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater met enige aanvullingen overneemt. Er zijn twee nieuwe ligplaatsen toegevoegd, nl. die bij het van Heemskerckpark. Ten oosten van de Hoendiepsbrug bij het Alfacollege is een ligplaats van 25m toegestaan. Voor de boten tussen de spoorbrug en de Hoendiepsbrug is, in afwijking van de Verordening Openbaar Vaarwater, een ligplaatslengte van 25m toegestaan. Reden is dat deze locatie door authentieke schepen, waarvoor een maximale lengte van 38m geldt, niet meer te bereiken is. De beide genoemde bruggen zijn nl. niet beweegbaar en zullen dat ook niet worden. De huidige woonarken zijn alle niet langer dan deze 25m.

### **Externe veiligheid**

In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht geworden. Dit besluit geeft regels voor aan te houden veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risico) tussen risicovolle inrichtingen en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen. Tevens moet het groepsrisico (kans per jaar dat bij een calamiteit een aanzienlijk aantal personen overlijdt) onderzocht worden. In het plangebied gaat het om de Suikerunie (opslag van SO<sub>2</sub>) en een LPG-station aan de westelijke ringweg. Voor de opslag van gevaarlijke stoffen op het terrein van de Suikerunie is een risicostudie uitgevoerd. Gezien de aard van de bedrijvigheid valt de Suikerunie onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO) en is een rampenbestrijdingsplan opgesteld. De risicocontour bevindt zich op het terrein van de Suikerunie, mede doordat bij een mogelijke lekkage van de SO<sub>2</sub>-opslag een opvangmogelijkheid aanwezig is. Voor het LPG-station valt de 45 metercontour buiten het plangebied van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden en er is dan ook geen verantwoordingsplicht.

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor is een nader onderzoek gedaan. Dit onderzoek heeft aangetoond dat de plaatsgebonden risicocontour op het spoor ligt en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Een groot deel van het huidige risico wordt veroorzaakt door het chloortransport. Het chloortransport wordt door gewijzigde productiemethoden bij AKZO in Delfzijl in 2006 door afspraken tussen AKZO en het ministerie van VROM sterk verminderd. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor bestaat dan ook geen verantwoordingsplicht. De bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij rampen worden door het plan niet negatief beïnvloed.



## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

### Zienswijzen en standpunt gemeente

Het voorontwerpplan heeft de inspraak doorlopen waarna het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen van 8 december 2005 tot en met 18 januari 2006. Tegen het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingebracht, en wel door

1. Plas & Bossinade namens Quintus Investment B.V. en de heer W.W. van Smeden
2. Bewoners c.q. eigenaren Jan van Goyenstraat 10, 10a, 12, 12a, 14, 14a, 14b
3. Overes Advocaten namens Zeefdrukkerij Masselman B.V. en Citeq B.V.
4. dhr. J.M. Boonman, van Heemskerckstraat 54, 9754 GM Groningen
5. A-garage B.V., Friesestraatweg 231A, 9743 AE Groningen.

Hieronder geven wij onze reactie op deze zienswijzen weer.

ad 1. Plas & Bossinade.

Deze zienswijze betreft de locatie Van Heemskerckpark, het vml. Encehaterrein aan de van Heemskerckstraat, waar kleinschalige kantoorontwikkeling is voorzien.

- a. gevraagd wordt om dit onderdeel van het bestemmingsplan niet vast te stellen. Als redenen worden opgegeven dat de kantorenmarkt op dit moment niet meer dezelfde is als die in 2001, toen het stedenbouwkundig plan werd ontworpen. Financieel-economisch kan dit dure plan met ondergrondse parkeergarage in deze tijd van een slechte kantorenmarkt niet meer uit, en zal het dan ook de komende 10 jaar niet worden gerealiseerd.

#### *gemeentelijk standpunt:*

Het ontwikkelen van een goede invulling voor het Encehaterrein is een lang traject geweest dat uiteindelijk naar tevredenheid van alle partijen (projectontwikkelaar Quintus Investment, bewoners Zeeheldenbuurt en gemeente) is afgerond. In het ontwerp-bestemmingsplan hebben wij het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark '1 op 1' overgenomen onder de bestemming dienstverlening. De projectontwikkelaar wil echter terugkomen op de gemaakte plannen omdat de kantorenmarkt in vergelijking met enkele jaren geleden zich ongunstig heeft ontwikkeld. Daarom heeft hij een realiseringsovereenkomst nog altijd niet getekend. Wij hebben hierover het volgende standpunt. De kans op realisatie van het stedenbouwkundig plan Van Heemskerckpark in de planperiode van dit bestemmingsplan is niet groot vanwege de situatie op de kantorenmarkt. Wij willen in dit bestemmingsplan echter wel realistische mogelijkheden bieden voor ontwikkeling van de locatie, die er al zo lang ongebruikt bij ligt. Tegelijk hechten we eraan dat er stedenbouwkundige kwaliteit wordt gerealiseerd. Wij stellen daarom voor om de bestemming Dienstverlening, die in het ontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, te vervangen door de bestemming 'Dienstverlening uit te werken'. Dat biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om met een ander plan te komen voor een kantorenvulling. De stedenbouwkundige kwaliteit van zo'n uitwerkingsplan waarborgen wij door in de voorschriften randvoorwaarden op te nemen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Deze randvoorwaarden gaan nog steeds uit van een kantorenpark in een groene setting met een 2/3 aandeel aan gebouwde ondergrondse parkeervoorzieningen. Maar voor de -dure- wijze waarop dit in het plan van Heemskerckpark was vormgegeven, kan nu een alternatief ontwikkeld worden. Tevens stellen wij voor om voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee de functies maatschappelijke dienstverlening en lichte bedrijven (categorie 1 en 2) kunnen worden toegevoegd aan de kantorenfunctie. Een dergelijke gemengde invulling van het terrein achten wij zeer wel mogelijk aan deze rand van de Zeeheldenbuurt waar deze functies ook al aanwezig zijn.

- b. Gevraagd wordt om de mogelijkheid open te houden om in / onder het talud van de spoorbaan parkeervoorzieningen te realiseren c.q. een parkeerkelder (half verdiept) te bouwen.
- c. Gevraagd wordt om mogelijk te maken de parkeergarage geheel bovengronds te bouwen. In het plan is aangegeven dat de bovenzijde ten hoogste 1.20m boven peil mag zijn gelegen.

#### *gemeentelijk standpunt m.b.t. b. en c.:*

Zoals hierboven al aangegeven hebben wij randvoorwaarden aangegeven bij de gewijzigde bestemming 'Dienstverlening uit te werken'. Deze maken het op een andere wijze bouwen van ondergrondse parkeervoorzieningen mogelijk. Een groot aandeel bovengronds parkeren achten wij ongewenst.

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

- d. het bestaande pand aan het Hoendiep (van Heemskerckstraat 97) heeft in het plan de bestemming Dienstverlening met de aanduiding Horeca 1-2-3 gekregen. Verzocht wordt om hier ook de woonfunctie toe te staan aangezien dit in het verleden ook al het geval is geweest. Gedacht wordt aan een dienstwoning voor de beheerder van het kantorencomplex.

*gemeentelijk standpunt:*

Sinds 2001 staat dit pand leeg, daarvoor was er sprake van een woonfunctie (kamerverhuur). Mede gezien het feit dat de ligging van het pand zeer ongunstig is qua geluidhinder (Suikerunie, spoorweg en -brug, ringweg) is voortzetting van de woonfunctie hier niet gewenst.

- e. De geprojecteerde gebouwen aan de van Heemskerckstraat met aanduiding M(aatschappelijke Doeleinden) moeten ook de bestemming DV (Dienstverlening) kunnen krijgen.

*gemeentelijk standpunt:*

Dit was al mogelijk in het ontwerp-bestemmingsplan en blijft mogelijk in het uit te werken plan.

ad 2. bewoners / eigenaren Jan van Goyenstraat:

1. de bouwmogelijkheden (diepte en hoogte) voor de Rembrandt van Rijnstraat / hoek Jan van Goyenstraat zijn te ruim. Er wordt een diepte toegestaan van 18m en een hoogte van 13m. Daarmee worden bezonning, lichtinval, uitzicht en woongenot van de woningen Jan van Goyenstraat 10 tot en met 14 tot nagenoeg nul gereduceerd. Gevraagd wordt om de toegestane diepte in lijn te brengen met de huidige rooilijnen.
2. er lopen tegelijk drie verschillende procedures met onderlinge verstrengelingen. Daardoor ontstaan voor bewoners onacceptabele en onoverkomelijke conflicten. Het gaat om de bestemmingsplanprocedure, de bouw aanvraagprocedure van Nijestee en de artikel 19-procedure. Wat in de artikel 19 / bouw aanvraagprocedure wordt toegestaan (14m hoogte) wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet toegestaan (13m). Het bouwplan van Nijestee is aangepast n.a.v. onze inspraakreactie maar dit is niet vertaald in het ontwerp-bestemmingsplan. Er is door de gemeente niet gereageerd op ons bezwaar tegen de bouw aanvraag.

*gemeentelijk standpunt:*

De hoogte van 14m is niet in strijd met het ontwerp-bestemmingsplan. Dit laat nl. met een binnenplanse vrijstelling een hoogte toe van 16m. Inmiddels is de bouwvergunning voor de woningen aan de Rembrandt van Rijnstraat verleend. In het bestemmingsplan zullen de bouwregels t.a.v. de hoogte en diepte van het woonwerkblok aan de Rembrandt van Rijnstraat, dat grenst aan de hoekwoningen Jan van Goyenstraat, in overeenstemming worden gebracht met de hoogte en diepte zoals die in bouwvergunning voorkomen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de ingebrachte zienswijze. De bouwvergunningprocedure is door ons correct afgehandeld.

ad 3. Overes Advocaten namens Zeefdrukkerij Masselman B.V. en Citeq B.V.

1. wijziging bestemming eigen percelen.

De huidige bestemming van de percelen is Handel en Industrie. Op grond van die bestemming en de industriële mogelijkheden hebben beide bedrijven zich hier gevestigd en hebben ze geïnvesteerd. Ook hebben ze daarbij de uitbreidingsmogelijkheden meegewogen. Het nieuwe plan legt op de percelen de bestemming Gemengde Doeleinden, waarop bedrijven categorie 1 en 2 zijn toegestaan. De bedrijven van Masselman en Citeq zijn categorie 3 tot en met 5 bedrijven. Dat betekent dat het huidige gebruik mag worden voortgezet (overgangsrecht) maar dat niet kan worden uitgebreid of vergroot. Dat legt beperkingen op voor de verhuurde en te verhuren gedeelten van beide onroerende zaken. De nu opgelegde beperking wordt in het nieuwe plan niet gemotiveerd en er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezige bedrijven alvorens het bestemmingsplan te wijzigen.

2. Het van Heemskerckpark komt te liggen tussen de industriële activiteiten van de beide bedrijven en die van de Suikerunie. Citeq en Masselman worden in hun bedrijfsactiviteiten zeer beperkt, omdat het toetsingskader voor milieuvergunningen uitgaat van een industriële omgeving.

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

3. Bezwaar wordt gemaakt tegen het gemeentelijk standpunt dat voor de bedrijvigheid in categorie 3 en hoger een uitsterf beleid wordt toegepast. Dat zou zijn gericht op het uiteindelijk verdwijnen van de huidige bedrijven. Zij worden echter niet wegbestemd, hoewel gezien de huidige wijzigingen er geen toekomst meer is voor de bedrijven. Het ontwerp-bestemmingsplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

*gemeentelijk standpunt:*

ad 1. voor de locatie van de beide bedrijven geldt het Plan van Uitbreiding van 1939. De bestemming is Terrein voor Handel en Nijverheid, met ontworpen gemengde bebouwing. Dit plan kent nog niet de bepalingen zoals die in moderne bestemmingsplannen zijn opgenomen voor bedrijvigheid. Uiteraard heeft de technologische ontwikkeling sindsdien een enorme vlucht genomen. Het oude plan is dus als toetsingskader niet meer adequaat. Bovendien is sindsdien de omgeving van de locatie sterk veranderd. Zo zijn er veel woningen gebouwd, hetgeen niet te verenigen is met zwaardere bedrijvigheid.

Zowel Zeefdrukkerij Masselman als Citeq hebben milieuvergunningen voor categorie 3 en functioneren als zodanig. Het gaat dus niet om bedrijven in de categorie 3 tot en met 5, zoals gesteld in de zienswijze. In het nieuwe bestemmingsplan is opgenomen dat in het plangebied in principe slechts bedrijven in de categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, omdat het hier gaat om een woongebied waar hoofdzakelijk woningen staan met in de nabijheid een beperkt aantal bedrijven. Bestaande bedrijven in hogere categorieën kunnen uiteraard blijven bestaan. Voor bedrijven in een hogere categorie is in de voorschriften bij het plan een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen. Toetsingscriterium hierbij is dat de activiteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met die in categorie 1 en 2. Mochten de betreffende bedrijven uitbreidingsplannen hebben dan zullen die op dat criterium beoordeeld worden.

Fysieke uitbreiding van de bedrijven is overigens nog slechts in zeer beperkte mate mogelijk aan de achterzijde.

ad 2. De kantoren die op het van Heemskerkpark komen, worden niet beschermd door de Wet Milieubeheer en de Wet Geluidhinder (een kantoor is geen gevoelige functie). De komst van het kantorenpark beperkt beide ondernemingen wat dat betreft dus niet in hun ontwikkeling.

ad 3. Met de term 'uitsterf beleid' wordt niet bedoeld dat de huidige bedrijven uiteindelijk zouden moeten verdwijnen. De betekenis hiervan is dat als de huidige bedrijven zouden vertrekken van deze locatie, in principe geen nieuwe bedrijven met categorie 3 of hoger zullen worden toegestaan, tenzij de invloed op de omgeving gelijk te stellen is met die van categorie 1 of 2.

ad 4. dhr. J.M. Boonman

Ten aanzien van het Aaborgterrein aan de van Heemskerkstraat heeft indiener de volgende zienswijze naar voren gebracht.

1. de bouwgrenzen om de bestaande bebouwing dienen verruimd te worden om bouwontwikkelingen op het terrein mogelijk te maken.
2. op het terrein moeten mogelijkheden komen voor woningbouw, zoals bv. de bouw van een woningblok dat met de achterzijde grenst aan de achterzijde van de woonbebouwing aan de Admiraal de Ruyterlaan.
3. de aanduiding (wn), wonen niet toegestaan, die rust op het pand van Heemskerkstraat 54, moet van de kaart verwijderd worden. Daarbij geeft indiener aan zelf in dit pand te wonen.
4. op het terrein moet een detailhandelsfunctie en een kantoorfunctie mogelijk worden gemaakt.

*gemeentelijk standpunt:*

ad 1. Het Aaborgterrein is qua problematiek vergelijkbaar met het Encehaterrein. De Wet geluidhinder laat geluidgevoelige functies niet toe. Momenteel zijn aanwezig de functies wonen (studentenhuisvesting in 4 gebouwen) en dienstverlening (in één gebouw waar tevens de eigenaar woont). In het ontwerp-bestemmingsplan zijn deze functies bevestigd maar is, met het oog op eventuele mogelijkheden in de verdere toekomst, geen uitbreidingsmogelijkheid geboden. Gezien ons standpunt met betrekking tot de ontwikkeling van het Encehaterrein menen wij echter ook voor deze locatie ontwikkelingsperspectief te moeten bieden. Wij vinden het daarbij wel van groot belang dat voor het gehele terrein, en inclusief de naastgelegen locatie van de Erasmusschool, een uitwerkingsplan wordt gemaakt dat vol-

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

doet aan stedenbouwkundige randvoorwaarden. Wij stellen u dan ook voor om in het bestemmingsplan de huidige functies te bevestigen maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit werken' de functies maatschappelijke dienstverlening, kantoren en lichte bedrijvigheid toe te staan.

ad 2. Woningbouw op deze locatie is gezien de geluidbelasting door de Suikerunie niet mogelijk.

ad 3. De huidige bewoning van van Heemskerckstraat 54 valt in dit bestemmingsplan onder het overgangsrecht, en kan dus worden voortgezet. Indien deze bewoning wordt gestaakt is het niet wenselijk dat er opnieuw gewoond wordt in verband met de geluidoverlast.

ad 4. detailhandel op deze locatie is ongewenst. Het plangebied van het bestemmingsplan kent twee verzorgingsgebieden, nl. Kostverloren en Zeehelden-/ Badstratenbuurt. De winkelvoorziening voor de Zeehelden-/Badstratenbuurt bestaat uit verspreid liggende winkels aan de Paterswoldseweg. Er is slechts een beperkt winkelareaal levensvatbaar. Ons beleid is gericht op verdere clustering van het winkelaanbod in het gebied tussen Van Speykstraat en Eeldersingel. Voor de rest van de Paterswoldseweg wordt vestiging van winkels ontmoedigd.

Ook vanuit verkeersoogpunt is de ontwikkeling van detailhandel op deze locatie niet gewenst. Het verkeer moet door de woonbuurt (Zeeheldenbuurt) om bij de locatie te komen. Dat betekent veel extra verkeersafwikkelingen in de woonbuurt.

Kantoorontwikkeling is opgenomen in de voorgestelde wijzigingsbevoegdheid.

ad 5. A-garage BV

Het betreft het pand Witte de Withstraat 4-4a. In het bestemmingsplan heeft dit pand de functie Woondoeleinden gekregen. Indien er van de zienswijze geeft aan dat hier een nevenvestiging betreft van de A-garage aan de Friesestraatweg. Hij verzoekt de bestemming te wijzigen in die van bedrijfspand / autobedrijf met kantoor, en wijst daarbij op het gemeentelijk beleid om bestaande bedrijfsbebouwing te handhaven.

*reactie gemeente:*

In het betreffende pand worden al sinds enige tijd geen garage-activiteiten meer ontplooid. Wij achten het ongewenst dat deze activiteiten hier weer terugkeren, maar hebben er geen bezwaar tegen om in het betreffende pand bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 toe te staan volgens de Lijst van bedrijfstypen. De woonbestemming wordt gehandhaafd, maar wordt voorzien van een aanduiding waarmee dit type bedrijvigheid op de begane grond wordt toegestaan.

### Studentenhuisvesting Eendrachtskade

Wij stellen u een aanpassing van de bouwmatrices voor ter plaatse van de Eendrachtskade zz. 6 t/m 12, teneinde hier bouwplannen ten behoeve van studentenhuisvesting te kunnen realiseren. In het ontwerpbestemmingsplan is een bebouwingspercentage van 80 en een maximale hoogte van 18 meter (met vrijstelling 21m) opgenomen; voor het achterterrein een bebouwingspercentage van 40 en een maximale hoogte van 7m. Mede gezien de veranderende functie van de Eendrachtskade alhier willen wij ruimere bouw mogelijkheden bieden: een 100% bebouwingmogelijkheid i.p.v. 80%, een grotere hoogte (20m, met vrijstelling tot 23m) en tevens een bebouwingmogelijkheid van 100% i.p.v. 40 op één van beide achterterreinen.

Woningstichting IN heeft deze locatie (het vml. Schoeversinstituut) verworven en is van zins hier studentenwoningen te realiseren, aansluitend op de ernaast gelegen locatie, een voormalig kantoorgebouw dat recent -ook door IN- reeds is verbouwd voor studentenhuisvesting.

Een forse hoogte is op deze locatie gewenst en mogelijk gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de omringende bebouwing (bezonning), de betekenis van de Eendrachtskade als stedelijke route en de grote maat in het profiel van de Eendrachtskade. Bovendien komen langs het kanaal van oudsher grotere volumes voor.

Op het binnenterrein van het bouwblok als totaal is van oudsher bebouwing voorgekomen. In zijn algemeenheid wordt in het bestemmingsplan op binnenterreinen 40% bebouwing toegestaan om deze bebouwing ook in de toekomst mogelijk te maken.

Eendrachtskade 6 t/m 12 bestaat uit twee kadastrale kavels waarvoor één ruimtelijk functioneel ontwerp is bedacht. Het voorgestelde model biedt de meeste kwaliteit zowel ten opzichte van de ruimtelijke samen-

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

hang van het plan zelf als ten opzichte van de directe omgeving. Het plan voorziet in een achter het hoofdvolume (op het achterterrein, parallel aan de ontsluitingsroute) geplaatste 3 lagen hoge bebouwing, die de bebouwing op die plek concentreert en de rest van het binnenterrein daarmee volledig vrijlaat (zie de bijlage bij dit raadsvoorstel). Dit zorgt voor sociale veiligheid langs de ontsluitingsroute en op het binnenterrein, woonkwaliteit op het binnenterrein zelf en de meest minimale bebouwing op de erachter gelegen bebouwingsgrens. Van het totale achterterrein in bezit van IN wordt niet meer dan de in het bestemmingsplan gewenste 40% bebouwd. Aangezien het eigendom van IN kadastraal verdeeld is over twee kavels, is het bouwplan binnen de oorspronkelijke bebouwingmatrix (40%) juridisch niet mogelijk. Bebouwingspercentages moeten nl. per kadastraal bouwperceel worden berekend.

Wij stellen voor het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat op het achterterrein van één kavel van het terrein van IN tot 100% bebouwing mogelijk wordt terwijl op het andere, grotere deel maximaal 10% bebouwing is toegestaan.

Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de bebouwing is een beperking van zonlicht niet aan de orde. Ook problemen ten aanzien van de privacy zijn gezien de plattegronden en de uitwerking van de kopgevel op deze plek niet te verwachten.

Voor het overige stellen wij voor om, gezien het voorgaande, de bouw mogelijkheden van de gehele rand tussen Abel Tasmanplein en Paterswoldseweg te verruimen naar een 100% bebouwingmogelijkheid en een hoogte van 20m (voor het gebouw van de Dienst Sociale zaken en Werk blijft 50m gehandhaafd).

### Overige wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpplan is het tenslotte gewenst de volgende aanvullingen in het plan aan te brengen:

- een vrijstellingsbevoegdheid voor vergroting van de vloerindex met 20% bij de bestemmingen Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Gemengde doeleinden en Centrumdoeleinden teneinde de flexibiliteit in de bouwregels te vergroten
- het aanpassen van de plankaart (differentiatievlak en bouwmatrix) t.p.v. de Timmerlocatie om een autoberging op het achtererf mogelijk te maken
- het toevoegen van enkele begripsbepalingen en algemene vrijstellingsmogelijkheden
- enige redactionele en juridisch-technische aanpassingen.

### Voorgestelde wijzigingen

De ingediende zienswijzen, de wijzigingen aan de Eendrachtskade en de overige wijzigingen zoals hierboven beschreven, leiden tot de volgende aanpassingen van plankaart en voorschriften.

*plankaart:*

- a. de bestemming 'Dienstverlening' t.p.v. het Encehaterrein wordt gewijzigd in 'Dienstverlening uit te werken', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken';
- b. de bestemming 'Gemengde doeleinden' t.p.v. het Aaborgterrein en de Erasmusschool wordt gewijzigd in 'Woondoeleinden', 'Dienstverlening' resp. 'Maatschappelijke doeleinden', met een wijzigingsbevoegdheid naar 'Gemengde doeleinden uit te werken';
- c. ter plaatse van de bestemming 'Gemengde doeleinden' aan de Eendrachtskade worden de bouwmatrices gewijzigd ten behoeve van een 100% bebouwingmogelijkheid en een verhoging van de vloerindex, waarbij tevens achter nr. 12 een differentiatievlak wordt toegevoegd t.b.v. een 100% bebouwingdichtheid;
- d. ter plaatse van Witte de Withstraat 4-4a wordt de aanduiding 'bedrijven categorie 1 en 2' toegevoegd;
- e. ter plaatse van de voormalige huisnummers Rembrandt van Rijnstraat 189-191 wordt een bouwmatrix toegevoegd met een maximale bouwhoogte van 9m en een vloerindex van 1.5;
- f. de structuurbepalende bouwgrens t.p.v. de voormalige huisnummers Rembrandt van Rijnstraat 93 t/m 141 wordt gewijzigd;
- g. achter Friesestraatweg 22 wordt een bouwmatrix toegevoegd met een bebouwingspercentage van 80 en een bouwhoogte van 3m;

*voorschriften:*

- h. in artikel 1 worden toegevoegd de begripsbepalingen van 'BEVI', 'REVI', 'vloerindex', 'woonhuis' en wordt de begripsbepaling van 'kantoor' gewijzigd cf. het Handboek Bestemmingsplannen;

## Raadsvoorstel - Vaststelling BP Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

- i. onder vernummering van sublid e. tot f. wordt aan artikel 6, eerste lid, een nieuw sublid e. toegevoegd, luidende "bedrijven als bedoeld in categorie 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende 'Lijst van Bedrijfstypen' (bijlage 1), met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen, met dien verstande dat
  - deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend voor zover de gronden op de kaart als zodanig zijn aangeduid;
  - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping";
- j. artikel 11 Dienstverlening wordt gewijzigd en aangevuld met lid 11.6 Wijzigingsbevoegdheid en 11.7 Wijzigingsprocedure (toelichting: deze bestemming is nu niet meer van toepassing op het Encehaterrein, maar op het Aaborgterrein);
- k. er wordt een nieuw artikel 12 'Dienstverlening uit te werken' ingevoegd, onder vernummering van de oude artikelen 12 tot en met 19 tot de nieuwe artikelen 13 t/m 20;
- l. in de artt. 6.4.1. sub a., 7.4., 8.4.2., 9.4. sub a. en 10.4 sub b. wordt de vrijstelling voor vergroting / overschrijding van het bebouwingspercentage bepaald op *het getal* 10 i.p.v. een *percentage* van 10;
- m. in de artt. 6.4.1., 8.4., 9.4. en 10.4. wordt een nieuw lid / sublid ingevoegd ten behoeve van vrijstelling voor het ten hoogste vergroten van het getal van de vloerindex met 20%;
- n. aan artikel 6 wordt een nieuw lid 6.7 Wijzigingsbevoegdheid en 6.8 Wijzigingsprocedure toegevoegd;
- o. aan artikel 8 wordt een nieuw lid 8.7 Wijzigingsbevoegdheid en 8.8 Wijzigingsprocedure toegevoegd;
- p. in artikel 17 (nieuw 18) onder h. worden toegevoegd 'vlaggenmasten' en 'reclame-uitingen';
- q. er wordt een bijlage 3 Gemengde doeleinden uit te werken toegevoegd.

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

1. de ingediende zienswijze van Plas en Bossinade in beschouwing te nemen en voor het Encehaterrein de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in 'Dienstverlening uit te werken' en tevens een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar de bestemming 'Gemengde doeleinden uit te werken';
2. de ingediende zienswijze van de bewoners/eigenaren Jan van Goyenstraat in beschouwing te nemen en de toegestane hoogte en diepte van de woonwerkwooningen aan de Rembrandt van Rijnstraat te wijzigen;
3. de ingediende zienswijze van Overes Advocaten buiten beschouwing te laten;
4. de ingediende zienswijze van A-garage in beschouwing te nemen en voor Witte de Withstraat 4-4a bedrijvigheid volgens de Lijst van bedrijfstypen, categorie 1 en 2 toe te staan;
5. de ingediende zienswijze van dhr. Boonman in beschouwing te nemen en voor het Aaborgterrein een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Gemengde doeleinden uit te werken' op te nemen;
6. het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt conform voorstel vast te stellen en daarbij de ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, voorgestelde wijzigingen in plankaart en voorschriften a. tot en met q., aan te brengen.