

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 13 september 2006

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

Datum: woensdag 13 september 2006
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 13 september 2006](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 13 september 2006](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Tussenrapportage Goln Raand \(herbesteding budget\)](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Kredietaanvraag Peizerhoven](#) (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuisvesting
 - [Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuisvesting](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan "Kop van Oost"; vaststelling exploitatiebegroting en plankrediet
 - [Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en kredietaanvraag](#) (pdf)
- B.3. Stand van zaken Bruilweering
- B.4. Collegebrief en rapportage programma's en sleutelprojecten 2e kwartaal 2006
 - [Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks \(programma's en sleutelprojecten\)](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 13 september 2006

B.5. Stand van zaken bouwontwikkelingen langs het Helperdiep (uit raad 19-7; op verzoek VVD-fractie)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 5 juli en 11 juli 2006

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 13 september 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/05
Vergadering: woensdag 13 september 2006
Tijd: van 20.00 uur tot 22.30 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

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

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Vaststelling conformstukken:
Voorstel inzake voorbereidingsbesluit "Hoendiep 2006"
Voorstel inzake tussentijdse rapportage
Goln Raand en herbestedingsvoorstel restant budget
Voorstel inzake vaststelling exploitatiebegroting Peizerhoven en aanvraag plankrediet
- A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting
- B.2 Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan "Kop van Oost"; vaststelling exploitatiebegroting en plankrediet
- B.3 Stand van zaken Bruilweering
- B.4 Collegebrief en rapportage programma's en sleutelprojecten 2^e kwartaal 2006
- B.5 Stand van zaken bouwontwikkelingen langs het Helperdiep (*uit raad 19-7; op verzoek VVD-fractie*)

C. HUISHOUELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname *n.v.t.*
- C.3 Vaststelling verslag *d.d. 5 juli en 11 juli 2006*

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 13 september 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 13 september 2006

Plaats: nieuwe raadszaal

Tijd: 20.45 uur tot 24.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), A. Prins (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), G. Wulfers (PvdA), J. Vogel (CDA), R. van Gijlswijk (SP), J. Schaaf (SP), D. de Jong. (ChristenUnie), J. Bolhuis (Stadspartij, tot 22.00 uur), S. Antuma (Student & Stad), L. Voortman (GroenLinks), D. de Haan (GroenLinks), P. van der Wilt (D66), B. de Boer (VVD), L. van Mameren (VVD) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: J. Wilke, D. van Hooff, J. Meijer en P. Homan (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- max. 8 minuten spreektijd per fractie

Mededelingen wethouder

- Binnenkort voorstel aan raadscommissie en raad over Piccardthof
- Binnenkort nadere informatie over FEZ subsidies
- Op 3 oktober stadsgesprek in kader van principeovereenkomst Lokaal Akkoord

Vaststelling agenda

3^e conformstuk -Peizerhoven- naar discussielijst;

bij agendapunt B.5 -Helderdiep- bespreking in openbaar en besloten gedeelte

A. Algemeen deel

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN

Voorstel inzake voorbereidingsbesluit "Hoendiep 2006"

Voorafgaand behandeld in extra raadsvergadering voorafgaand aan deze commissie

Voorstel inzake tussentijdse rapportage Goln Raand en herbestedingsvoorstel budget

Dhr. Vogel – geen gelukkig verlopen project – genoemde reservering niet nodig – aandacht richten op aanpak Ebbingekwartier – waardering voor rol ondernemers – eventueel amendement in de raadsvergadering eind september

Mevr. de Boer – sluit hierbij aan

Dhr. de Jong – welke vervolgstappen ?

Dhr. Prins – enig licht tussen rapportage gemeente en ondernemers

Weth. de Vries – vervolgdiscussie bij weth. Dijkstra in cie. Werk en Inkomen

Voorstel gaat als conformstuk naar de raadsvergadering van 27 september

Voorstel inzake exploitatiebegroting Peizerhoven

Naar discussielijst

A.2 RONDVRAAG

Dhr. de Jong – graag info over gevolgen invoering nieuwe wet Ruimtelijke Ordening 2007 (bijv. het niet meer kunnen heffen van leges bij bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar) – Milieueffectrapportage Meerstad is al geruime tijd klaar; hoe verloopt vervolgproces

Dhr. Schaaf – welke rol nog weggelegd voor college en raad bij kwestie "blauwe dorp"

Mevr. de Boer – ziet graag voorstel tegemoet over "blauwe dorp" van CDA, SP en GroenLinks, m.n. over de eventuele financiële gevolgen

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 13 september 2006

Dhr. Vogel – bezien of een debat in de raad zinvol kan zijn

Weth. de Vries – nieuwe wetgeving ruimtelijke ordening heeft duidelijke consequenties en hij zegt toe deze consequenties voor de raadscommissie duidelijk in kaart te zullen brengen aan de hand van een “quick scan” – ook over Meerstad zal de raadscommissie schriftelijk worden geïnformeerd over de vervolgstappen in het proces, inclusief de financiële aspecten die hieraan verbonden zijn – de Bond Heemschut heeft de monumentenstatus aangevraagd voor “het blauwe dorp” – standpunt van het college is hierin niet veranderd

B. Inhoudelijk Deel

Van conformlijst: Voorstel inzake exploitatiebegroting Peizerhoven met plankrediet

Mevr. Voortman – sceptisch over beheer natuurzone door bewoners via VVE constructie – liever bij gemeente of natuurorganisatie onderbrengen

Mevr. v. Gijlswijk – sluit hierbij aan

Mevr. de Boer – sluit hierbij aan; waarom zo lang geduurd

Dhr. de Jong – sluit eveneens aan bij GroenLinks; afspraken maken met Suikerunie over IMR-contouren anders bouwen we de komende jaren nog niets in Peizerhoven

Mevr. Wulfers – sluit aan bij GroenLinks

Weth. de Vries – overleg met SuikerUnie loopt – beheer natuurzone kan prima verlopen via vereniging van eigenaren (hoewel de meerderheid in de commissie daar anders over denkt)

Dhr. Vogel – kan zich vinden in collegestandpunt

Mevr. Voortman – blijft bij fractiestandpunt (je kunt nauwelijks afspraken maken met bewoners die er nog niet wonen...)

De voorzitter constateert dat er nog een verschil van opvatting bestaat tussen het college en de raadscommissie over het beheer en stelt voor het voorstel als discussiestuk naar de raad te zenden met toepassing van een 1-minuut interventie; commissie stemt hiermee in

B.1 Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuisvesting

Mevr. v.d. Zee (buurtver. Rivierenbuurt) – geen navraag gedaan bij bewonersorganisatie – niet blij met huidig beleid, buurt gaat qua woonomgeving achteruit – veel huizen verkocht en vervolgens bewoond door studenten – percentage studenten nu erg hoog in deze wijk.

Dhr. Vogel – overlast valt volgens het meldpunt erg mee – toch trekken veel bewoners naar elders – daarom toch graag een hoorzitting met bewoners en bewonersorganisaties – aandacht voor fietsenproblematiek.

Mevr. van Mameren – ook voorstander van een hoorzitting – destijds voor het loslaten van de norm en voor flankerend beleid – op aantal punten duidelijker afspraken maken – prijs vergunningen aan de hoge kant – exploitatievergunningen intrekken ?

Dhr. v.d.Heijdt – sluit aan bij CDA – voorstander van een hoorzitting – gerichte acties noodzakelijk op bijv. onderhoud en handhaving

Mevr. Voortman – tevreden over voortgang flankerend beleid – geen voorstander van een hoorzitting

Dhr. v.d.Wilt – niet voor flankerend beleid (te veel over één kam...) – optreden daar waar van overlast sprake is

Dhr. Antuma – verdere aanpak fietsenproblematiek nodig – handhaving bij geluidsoverlast wenselijk – niet voor intrekking exploitatievergunning (dreiging van illegaliteit)

Dhr. de Jong – alleen een hoorzitting als er iets mee gedaan wordt – destijds initiatief van ChristenUnie en GroenLinks (stop- en kapmaatregelen) – weesfietsen aanpakken ! – waarom definitie studentenwoningen aangepast – vergunning intrekken ?, info

Mevr. v. Gijlswijk – wel voor een hoorzitting – exploitatievergunning intrekken kon vorig jaar niet, nu onderzoek ?

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 13 september 2006

Dhr. Bolhuis – meer controle op studentenwoningen nodig; extra controleur aanstellen –
Weth. de Vries – aardig op de goede weg – veel aandacht voor handhaving en overlast; desnoods mogelijkheid om vergunning in te trekken – ook aandacht voor problematiek Rivierenbuurt zoals door inspreker is genoemd – geluidsnorm juridisch moeilijk te regelen; wordt nu in beeld gebracht; over enige maanden nader op terug

De voorzitter concludeert dat een ruime meerderheid in de raadscommissie voor het houden van een hoorzitting is. Voorstel is om bij de voorbereiding een aantal raadsleden te betrekken.

B.2 Voorstel inzake bestemmingsplan “Kop van Oost”

Dhr. de Jong – mooi plan – parkeren op maaiveld ? - veel appartementen in de verkoop

Dhr. Schaaf – sluit aan bij ChristenUnie – geen sociale huurwoningen ?

Dhr. Vogel – sluit aan bij ChristenUnie

Mevr. Voortman – sluit aan bij ChristenUnie – bouwhoogte in dit plan ?

Mevr. de Boer – prachtig plan – bezonning ?

Mevr. Wulfers – voor wie wordt dit gebouwd – speelvoorziening – verder akkoord

Weth. de Vries – in dit (eerste) deel geen sociale woningbouw; verderop niet uitgesloten – voor iedereen bedoeld; echter, geen winkelvoorziening – speelvoorziening op binnenterreinen – ontwikkelaar zal ongetwijfeld een positief beeld hebben bij afzet van deze appartementen

Mevr. Meijer – half verdiept parkeren in parkeerdek; slechts klein deel op maaiveld

De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad kan

B.3 Stand van zaken Bruilweering

Dhr. Kamps (Bruilweering 257) – vanaf 1998 bij de overname door gemeente Groningen bezig – zaken als riolering lopen al acht jaar (veel te lang) – niet van kastje naar de muur

Dhr. Schaaf – problematiek loopt al heel lang – raad hierover goed informeren – op korte termijn graag discussie met college

Mevr. de Boer – tolerante benadering hier wenselijk – graag binnenkort discussie

Dhr. Spakman – niet nu bespreken; eerst nadere info van college nodig

Dhr. Vogel – steunt voorstel SP – graag bespreking op korte termijn

Dhr. de Haan – bespreking op korte termijn noodzakelijk

Weth. de Vries – nadere info volgt op korte termijn – wellicht bespreking op 4 oktober a.s. of anders daarop volgende vergadering – tot die tijd geen handhaving

B.4 Collegebrief en rapportage programma's en sleutelprojecten

Dhr. Prins – bouwenveloppe vs. Eemskanaalzone – bouwopgave volgend jaar ?

Dhr. de Haan – gefaseerde parkeergarage Damsterdiep ?

Dhr. de Jong – zuidtangent – Sontbrug – Oosterhamrikzone en rol Nijestee

Weth. de Vries – bouwenveloppe mogelijk van toepassing bij gebouw Waterknoop – geen gefaseerde bouw parkeergarage Damsterdiep; in één keer – volgend jaar meer dan 1000 woningen bouwen – zuidtangent is een gepasseerd station

dhr. Popken – met bijdrage Meerstad is Sontbrug dekkend geworden – voor aanvullende infrastructuur moet nog subsidie aangevraagd worden

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 13 september 2006

B.5 Stand van zaken bouwontwikkelingen Helperdiep

De voorzitter wijst vooraf op de vertrouwelijke collegebrief over dit onderwerp waardoor een deel van de discussie in openbaarheid gevoerd kan worden en het overige in beslotenheid

Mevr. de Boer – nadere eisen volgen het college nu niet bindend – in de stukken van 2003 staat iets anders: gericht sturen om de kwaliteit te behouden c.q. te versterken – bouwplan: bevoegdheid, geen verplichting van het college – deze bebouwing is te fors voor deze omgeving – niet conform de wensen van de raad gehandeld – informatie van het college was wel voldoende helder maar achteraf gezien onjuist – graag reactie overige fracties

Dhr. Antuma – sluit aan bij VVD – in nadere eisen hoort geen ruimte voor interpretatie

Mevr. v. Gijlswijk – vraag is of de raad hierin (bewust of niet) op het verkeerde been is gezet – in vorige collegeperiode is aangegeven dat deze nadere regels afdoende zouden zijn – handhaven eerder standpunt: afspraak is afspraak !

dhr. v.d.Wilt – sluit geheel aan bij de woorden van de VVD-fractie – nu voor voldongen feit gesteld – vertrouwen van de raad is geschaad

mevr. Voortman – nadere eisen blijken nu geen status te hebben omdat het college in een vergelijkbaar geval al maximale vrijstelling heeft toegestaan – definitief standpunt hangt af van collegereactie op vragen over het bouwplan

dhr. Prins – destijds besluit genomen over nadere eisen die nu geen afdwingbaar karakter blijken te hebben; doet afbreuk aan de intentie van de raad en is zeer betreuenswaardig - had de raad wellicht ook zelf moeten weten – situatie is nu zoals deze in de brief wordt toegelicht

dhr. Vogel – kern van de zaak is de vraag: zijn wij destijds verkeerd geïnformeerd of niet en het antwoord op deze vraag moet luiden: ja

dhr. de Jong – heeft ontbroken aan juridisch control – college had moeten aangeven dat een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk was om dit te voorkomen

weth. de Vries – vanavond grote woorden gebruikt, niet terecht – dit college heeft de raad wel goed geïnformeerd – wel degelijk zorgvuldig omgesprongen met nadere eisen bij dit bouwplan – nadere regels hebben nooit dezelfde betekenis als het bestemmingsplan zelf – straks in vertrouwelijkheid nadere toelichting op het bouwplan

mevr. de Boer – was chique geweest om te erkennen dat het achteraf niet goed gelopen is – nu wordt er een bouwplan gerealiseerd waarvan we destijds raadsbreed hadden afgesproken dat we dit zo niet wilden.

dhr. Antuma – voelt de wethouder zich politiek en staatsrechtelijke verantwoordelijk ?

weth de Vries – ja !

de voorzitter rondt hierna de discussie in openbaarheid af, die straks in beslotenheid wordt voortgezet

C.0 Procedure Lokaal Akkoord

De fracties van ChristenUnie, D66, SP, VVD, Student en Stad en CDA hebben allen een voorkeur om een hoorzitting te houden, voorafgaande aan de formele besluitvorming in december 2006.

De PvdA heeft twijfels bij het nut van een dergelijke hoorzitting, evenals GroenLinks

C.1 Lange termijn agenda

Voorzitter: onderwerp “scholieren bouwen scholen” wordt toegevoegd

Mevr. de Boer – welstandscie. op agenda plaatsen en voorzitter (of lid) uitnodigen

C.2 Ingekomen stukken

Geen

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 13 september 2006

C.3 Vaststelling verslag

5 juli 2006: ongewijzigd vastgesteld

11 juli 2006: ongewijzigd vastgesteld

de voorzitter sluit vervolgens het openbare deel van de vergadering (23.20 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zal de consequenties van de nieuwe wetgeving ruimtelijke ordening 2007 voor de raadscommissie inzichtelijk maken aan de hand van een “quick scan”.**
- **Het college zal de raadscommissie informeren over de vervolgstappen in het proces rond Meerstad, inclusief de financiële aspecten die hieraan verbonden zijn.**

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

Aan de raad.

Groningen, 2006.

In uw vergadering van 28 april 2004 heeft u besloten voor de duur van twee jaar een voorbereidingsbesluit te nemen voor het industrieterrein Hoendiep. Door middel van een dergelijk besluit wordt door uw raad verklaard dat (een herziening van) een bestemmingsplan wordt voorbereid. De rechtsgevolgen van een voorbereidingsbesluit zijn, dat een aanvraag om bouwvergunning, die wordt ingediend nadat het voorbereidingsbesluit van kracht is geworden, dient te worden aangehouden. Daarmee kan doorkruising van het nieuwe bestemmingsplan door bouwactiviteiten, die daarin niet passen, worden voorkomen.

De directe aanleiding voor het voorbereidingsbesluit was een uitspraak van de rechtbank Groningen naar aanleiding van een beroep, dat door Rofra Meubelen Project B.V. was ingesteld tegen een door ons college geweigerde vrijstelling voor meubeldetailhandel op het perceel Protonstraat 20 en een daartegen gerichte preventieve last onder dwangsom. De rechtbank verklaarde dit beroep gegrond, omdat volgens hem het in het geldende bestemmingsplan gemaakte onderscheid tussen enerzijds detailhandel in meubels en woninginrichting en anderzijds de overige detailhandel in volumineuze goederen (ook wel perifere detailhandel of kortweg PDV genoemd), zoals bouwmarkten of keuken-speciaalzaken, niet geoorloofd is. In het huidige bestemmingsplan Hoendiep, vastgesteld in 1998, wordt namelijk overal op het industrieterrein perifere detailhandel toegestaan, echter detailhandel in meubels en woninginrichting uitsluitend op de meubelboulevard (de zone langs de weg Hoendiep, in het bestemmingsplan aangeduid met 'detailhandel in woninginrichting toegestaan'). Een dergelijk onderscheid is volgens vaste jurisprudentie weliswaar aanvaardbaar, maar dan moeten daaraan ruimtelijke motieven ten grondslag liggen. De rechtbank achtte deze niet aanwezig en kwam derhalve tot de conclusie dat de regeling in het bestemmingsplan in strijd is met de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hij verklaarde de bepaling in het bestemmingsplan, die woninginrichting alleen toelaat op de strook die in het bestemmingsplan is aangegeven met de aanduiding 'detailhandel in woninginrichting toegestaan', daarom onverbindend.

De Raad van State heeft de uitspraak van de rechtbank het vorig jaar bevestigd. Ook hij vond dat het in het bestemmingsplan gemaakte branche-onderscheid niet was gebaseerd op overwegingen, die uit oogpunt van ruimtelijke ordening relevant zijn. De door de gemeente aangedragen argumenten (ruimtelijke concentratie, waardoor een aantrekkelijk woonthema-centrum ontstaat, waarin ondernemers bereid zijn te investeren) kon de rechtbank niet overtuigen. Overigens sprak hij daarmee niet uit, dat meubeldetailhandel overal in het plangebied moest worden toegestaan. Het was aan de planwetgever, uw raad, om te om te bepalen welke

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

consequenties aan de onverbindheid van de gewraakte bestemmingsplanbepaling dienden te worden verbonden. Met andere woorden: uw raad zou het bestemmingsplan moeten herzien. De Raad van State overwoog daarbij 'dat niet is uitgesloten dat de planwetgever bij een herziening van het bestemmingsplan zal kiezen voor het toestaan van detailhandel, inclusief detailhandel in woninginrichting, die in de periferie gangbaar is, en wel op die plaatsen in het plangebied waar deze detailhandel thans al wordt uitgeoefend'.

Een voorontwerp voor een dergelijke herziening (het bestemmingsplan 'Hoendiep 2006') is intussen gereed (een exemplaar van dit voorontwerp bevindt zich bij de ter visie liggende stukken). In de komende tijd zal over het bestemmingsplan inspraak en vooroverleg met provincie en enkele andere instanties worden gevoerd. Daarna kan het definitieve ontwerp in procedure worden gebracht en aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

Gevolg gevend aan de uitspraak van de Raad van State is in het nieuwe bestemmingsplan het onderscheid tussen detailhandel in woninginrichting en de overige vormen van perifere detailhandel vervallen. Wel is het gebied, waar perifere detailhandel (inclusief de meubeldetailhandel) is toegestaan, beperkt tot het huidige concentratiegebied, de bestaande meubelboulevard Hoendiep. Daarbuiten is perifere detailhandel slechts toegelaten op percelen, waar deze functie thans voorkomt, met inbegrip van detailhandel in meubels en woninginrichting. Als consequentie van de uitspraak van de Raad van State kan dat in het bestemmingsplan niet worden uitgesloten. Uitbreiding van de meubeldetailhandel over andere percelen, gelegen buiten de meubelboulevard, is echter niet mogelijk.

Intussen was Rofra begonnen in het pand Protonstraat 20 kantoormeubelen te koop aan te bieden. Althans de advocaat van dit bedrijf deelde ons college per brief mee, dat zijn cliënt vanaf dinsdag 4 april 2006 is geopend ten behoeve van detailhandel in kantoormeubilair. Geconstateerd is, dat het assortiment in het pand is gewijzigd en nu bestaat uit bureaus's, boekenkasten en overigens ook uit leren fauteuils, alles onder vermelding 'kantoormeubelen'. Verder is gebleken, dat de zaak inderdaad open is voor publiek. Volgens het geldende bestemmingsplan is detailhandel in kantoorinterieur ter plaatse toegestaan. Omdat het tegendeel moeilijk valt te bewijzen, moet worden aangenomen dat Rofra thans niet in strijd met het bestemmingsplan handelt. Omdat het pand daarmee, conform het huidige bestemmingsplan, feitelijk een PDV-bestemming heeft gekregen, is aan dit perceel in het voorontwerp alsnog een dergelijke functie toegekend. Volgens vaste jurisprudentie dient bestaand gebruik namelijk in beginsel positief te worden bestemd, tenzij aannemelijk kan worden gemaakt dat dit gebruik (bijvoorbeeld door aankoop of onteigening) binnen de planperiode van 10 jaar wordt beëindigd. De subbestemming perifere detailhandel beperkt zich overigens tot dat deel van het pand, waarin de kantoormeubelen zijn uitgesteld.

Behalve met de uitspraak van de Raad van State is in het nieuwe plan ook rekening gehouden met het gewijzigde detailhandelsbeleid (de nota 'Detailhandel en Leisure in Groningen'). Dit beleid en de uitkomsten van recent distributie-planologisch onderzoek zijn ook aanleiding geweest de perifere detailhandel te concentreren en geen verdere uitwaaiing en uitbreiding over het industrieterrein Hoendiep meer mogelijk te maken.

Tevens zijn in het nieuwe bestemmingsplan de reconstructie van de westelijke ringweg, voor zover deze op het plangebied betrekking heeft, en de aanleg van een parallelweg langs Hoendiep-zuidzijde in het kader van de Actie Terreinwinst meegenomen.

De bovenstaande wijzigingen gaven aanleiding om het huidige bestemmingsplan niet gedeeltelijk te herzien, maar een geheel nieuw bestemmingsplan te maken. Daarmee is tevens de samenhang gediend en kan worden beschikt over een volledig geactualiseerd bestemmingsplan.

Om te voorkomen dat zich in de komende tijd nog ontwikkelingen kunnen voordoen, die in strijd zijn met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, stellen wij u voor om voor het plangebied Hoendiep nogmaals een voorbereidingsbesluit te nemen. Omdat dit gebied behoort tot de bebouwde kom en in het structuurplan voor dit gebied aanwijzingen voor de bestemming zijn gegeven, kan de werkingsduur van dit voorbereidingsbesluit worden gesteld op maximaal twee jaar.

Voorstel

Z.12.0001.04

- 2 -

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit 'Hoendiep 2006'

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor:

- I te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit voorstel behorende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit 'Hoendiep');
- II te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag van terinzagelegging;
- III de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De loco-secretaris,

J. Wallage.

H. Bakker

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

Groningen, 20 juli

Tussentijdse rapportage Goln Raand en bestedingsvoorstel van het restant budget

Aan de raad,

Uw raad heeft op 18 mei 2004 besloten tot de aanpak van Goln Raand. Vervolgens heeft de dienst RO/EZ in samenspraak met de ondernemers de uitvoeringsmaatregelen Goln Raand opgesteld en grotendeels uitgevoerd. Wij leggen u de tussentijdse rapportage voor en een bestedingsvoorstel voor het restantbudget.

De hieronder op te sommen maatregelen moesten in 3 jaar uitgevoerd zijn. Zij dragen bij aan het opnieuw positioneren van het gebied rondom Boterdiep/Ebbingestraat. Na die periode zullen marktprocessen tot verdere ontwikkelingen moeten leiden in het gebied. Daaraan zullen de bouw op CiBoGa, de realisering van het bronpunt CiBoGa (incl. garage), de komst van hoogwaardig Openbaar Vervoer en de herinrichting van het Ged. Boterdiep op termijn positief bijdragen.

Goln Raand is daarmee een gebied met interessante ontwikkelingspotenties. In het kader van het nieuwe structuurplan voor de stad zullen we voor het gebied onze visie op de toekomst verder ontwikkelen en concretiseren. Daarbij zal met name aandacht worden besteed aan de positie van Goln Raand ten opzichte van de binnenstad, Ciboga en HOV-as CS-Zernike.

Het plan van aanpak

In de gebiedsvisie welke ten grondslag ligt aan het plan van aanpak voor Goln Raand wordt uitgegaan van een drietal programmatische concepten: *de Makerij*, *Club Noord en Stop & Shop*
1. *De Makerij* is het gekozen thema voor het zuidelijk deel van het actiegebied: ambachtelijkheid, kwaliteit, service en vakkennis zijn de dragers voor consumentgerichte activiteiten. Ook voor de commerciële functie voor de nieuwbouw op de schotsen 8 en 9 uit het plan CiBoGa - het "bronpunt"-lijkt *de Makerij* een interessant thema. Binnen dit thema is een aantal ideeën voor grotere winkelformules beschikbaar. *De Makerij* biedt plaats aan beginnende ondernemers. Realisering van dit concept heeft samen met de herinrichting van de dwarsstraten tussen Boterdiep en Ebbingestraat de hoogste prioriteit.

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

2. *Club Noord* in het middengedeelte. Jongeren zijn doelgroep voor dit thema. Voor deze doelgroep zal een combinatie gezocht kunnen worden van activiteiten op het gebied van sport en cultuur. Het aanwezige Platformtheater en Simplon kunnen als aanjager fungeren.

3. *Stop & Shop* aan de noordkant van het actiegebied, met voorzieningen voor de consument met weinig tijd, die gemak op prijs stellen. De goede bereikbaarheid en het aanwezige winkelcentrum op de Kop Korreweg, bepalen de keuze voor dit thema.

Aan het Boterdiep komen enkele wanddelen voor herontwikkeling in aanmerking. Grootschalige herontwikkeling van complete bouwblokken is niet nodig (behalve wellicht het zogeheten "blauwe lotus" blok aan de noordkant van de Nieuwe Ebbingestraat). Herinrichting van een aantal verbindingstraten in oost-westelijke richting, evenals te zijner tijd de herinrichting van het Boterdiep en de afronding van de o.v.-infrastructuur verbeteren de randvoorwaarden voor het functioneren van het plangebied.

Keuzes in het raadsvoorstel voor uitvoering van het volgende

- 1) Een 10-tal concrete projecten, waarvan een aantal al zijn uitgevoerd of binnenkort worden afgerond. De uitvoering van herinrichting van de tussenstraten Ebbingestraat-Boterdiep aansluitend aan sanering van vervuilde grond en riolering, is voor de Brouwerstraat in juli uitgevoerd en de andere drie straten worden direct na de bouwvak aangepakt.
- 2) Los van deze projecten, krijgt de NV Wonen boven Winkels Groningen voor het bevorderen van de woonfunctie evenals fysiek en functioneel herstel, een belangrijke rol toegedicht voor het gebied.
- 3) Een vijftal ontwikkelprojecten worden genoemd ter verdere verbetering van de fysieke kwaliteit van het gebied.

Nadere prioritering projecten, fasering en verantwoordelijkheden.

De volgende projecten zijn reeds in 2004/2005 en 2006 gerealiseerd of worden rond deze zomer afgerond.

- Interim beheer openbare ruimte
 - nog een reservering voor aanpak graffiti, verplaatsen container en huur bloembakken
- Inrichtingsaspecten Stop& Shop
 - vnl. het aanbrengen van extra parkeerplaatsen in de Nieuwe Ebbingestraat e.o.
- Herinrichting van de vier tussenstraten Ebbingestraat- Boterdiep
- Planvorming vijf Strategische Ontwikkelprojecten
- Bijdrage aan de ondernemersclub Goln Raand in de organisatiekosten en marketing

Nog niet uitgevoerd

- Kunst op Straat
- Ontwikkelprojecten in gang zetten
- Openluchttheater
- Tijdelijk gebruik lege panden
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte aansluitend aan herinrichting Boterdiep

Totaal Krediet	€ 720.250 *1
Uitgaven t/m 010606	€ 122.800
Planvoorbereiding, VAT kosten	20.000
Uitvoering herinrichting tussenstraten zomer 2006	175.000
Totaal	€ 317.800

Nog staande reserveringen:

Interim beheer: graffiti, container e.a.	9.000
Wonen boven Winkels	100.000
Jaarprogramma ondernemers	
Goln Raand 2006 *2	115.000
Totaal reserveringen	€ 224.000

Restant per 01-07-2006 € 178.450

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Golin Raand (herbesteding budget)

* 1. Het totaal krediet was € 700.000. Er zijn meer parkeerplaatsen aangelegd dan oorspronkelijk voorzien, daarvoor is uit het budget Verkeer en Vervoer € 20.250 extra beschikbaar gesteld.

* 2. Golin Raand heeft een voorstel gedaan voor herbesteding van middelen in 2006. De nog niet uitgevoerde projecten, vermeld onder 5 t/m 9, voor een bedrag groot € 115.000 worden door Golin Raand volgens bijlage ingevuld. Grotendeels past dit binnen de vastgestelde thema's. Binnen de projectgroep is dit voorstel geaccordeerd. Het is in het verlengde wat we wensten, n.l. dat ondernemers zich actief in zetten voor het gebied en hiermee aandacht genereren.

Zie bijlage Projecten Ebbingekwartier 2006

Projectplanning en -fasering

De gelden zijn beschikbaar gesteld voor de jaren 2005 t/m 2007.

Ondernemers activiteiten

In het Convenant is ook de ondernemersverantwoordelijkheid vastgelegd. Men draagt bij door uitvoering van hun projecten uit het Plan van Aanpak (voor de organisatie en marketing, excl. de investeringen aan eigen onroerend goed).

Maatregel uitvoering in jaar	2005	2006	2007
1 Interne communicatie	x	x	x
2 Promotiecampagne	x	x	x
3 Beeldmerk	x		
4 Servicegids	x		
5 Website	x		
6 Gevelaanpak		x	
7 Mentorraad	x	x	x
8 Fabriekspijp		x	x
9 Gemakshalie Stop&Shop		x	

In het gebiedsconvenant dat met de belanghebbenden uit het gebied is aangegaan, zijn de financiële inspanningen voor bovenstaande acties van ondernemerszijde vermeld. Volgens het Plan van Aanpak, zouden de ondernemers totaal 174.000 bij moeten dragen. Hiervan zou ca. 147.000 (verdeeld over 3 jaar) d.m.v. lidmaatschap gegenereerd moeten worden. Dit bedrag blijkt te hoog gegrepen, geeft de ondernemersvertegenwoordiging aan. Het kost moeite dit geld te innen. Buiten de reguliere contributie is 16.000 euro extra ontvangen.

Daarnaast moeten de ondernemers ook tijd investeren voor de uitvoering van voorgenomen projecten uit het PvA. Vanwege het uitblijven van voldoende directe extra bijdrage is uit het gemeentelijk budget in 2005, € 20.000 bijgedragen aan de organisatie- en proceskosten aan ondernemerszijde.

De verantwoording van de inspanningen van ondernemerszijde vindt u als bijlage.

Conclusie

In gezamenlijk overleg van ondernemers en projectgroep is de wens tot herverdeling van het restant budget besproken. Om tot een duurzame versterking in het gebied en een wezenlijke bijdrage in de vernieuwing te komen gaat de prioriteit vooral uit naar de Vastgoedontwikkeling in het gebied. Een versnipperde inzet van het beperkte restant budget achten wij niet effectief genoeg. Het blijkt dat in de afgelopen jaren de vijf strategische projecten zoals die zijn vastgesteld in het eerdere projectplan niet goed van de grond komen. Het was de verantwoordelijkheid van de ondernemers om dit te realiseren. Om nu toch voortgang te boeken stellen wij voor om enkele projectontwikkelaars actief te benaderen met het verzoek tot herontwikkeling. Vaak zijn hier nog enkele kosten mee gemoeid welke wij willen dekken met de voorgestelde middelen. De volgende verdeling van het restant budget, groot € 178.450, stellen wij daarom voor 2007 als volgt voor:

Reservering Vastgoedfonds € 128.450

Z12.000104

- 3 -

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

Evaluatie & Onvoorzien 50.000

Op deze manier lijkt het zinvol het geld nadrukkelijk alleen nog op de thematisering Vastgoed in te zetten. Omdat de werkzaamheden zich toespitsen op de Vastgoedontwikkeling wordt de organisatie daarop toegerust en de projectgroep opgeheven.

Voorstel

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

1. kennis te nemen van de verantwoording besteding middelen Goln Raand tot juli 2006;
2. het voorstel van herverdeling van het restantbudget groot € 178.450 vast te stellen;
3. de cindevaluatie in 2007 tegemoet te zien.

Bijlages

Bestedingsvoorstel 2006 activiteiten ondernemers, groot € 115.000
Rapportage ondernemerszijde

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Golin Raand (herbesteding budget)

Bijlage: overzicht gemeentelijke uitgaves

1. Interim Beheer € 36.600

Eenmalige schoonmaakactie graffiti
Afsluiten van onderhoudscontract tussen MD en ondernemers
Bloembakken huur 2 jaar
Opschonen van paaltjes etc. Boterdiep - tussenstraten
Verplaatsen bovengrondse container
Vervangen en uitbreiden fietsstallen Ebbingestraat 100 stuks
Fietsstallen Boterdiep (parkeerplaats omzetten + vak aanpassen)

2. Parkeren Stop & Shop € 19.000

Kosten voor het aanleggen van extra parkeerplaatsen, plus de maatregelen Noorderbinnensingel en het verplaatsen van een centrale parkeermeter.

Het toenmalige (2004) aantal parkeerplaatsen in het gebied was in totaal rond de 180 plekken.

Uitbreiding werd gevonden:

- Tussen Noorderkerkstraat en Noorderplantsoen
- Uitbreiding parkeren Nieuwe Ebbingestraat straat, (Violenstr.- N. Kerkstraat)
- Parkeren uitbreiden in Noorderbinnensingel (gele band, inrit, laden en lossen).
- Legalisatie Noorderbinnensingel kort stukje

Meer gerealiseerd aantal parkeerplaatsen = 12

Nog meer parkeerplaatsen extra € 20.000

De ondernemers hielden zich vast aan de letterlijke tekst van 20 extra parkeerplaatsen in de gehele Nieuwe Ebbingestraat. Er is gekeken of het mogelijk is het parkeren uit te breiden tussen Noorderkerkstraat en Zuider Kerkstraat.

Daar zijn in twee blokjes ca. 12 plekken aan te leggen en de kosten zijn geraamd op € 34.000. Voor de dekking van de kosten zijn geen middelen beschikbaar. Een gesprek tussen de wethouder en de ondernemers gaf uitsluitsel over de uitvoering. Er is gekozen voor iets minder, nl voor € 20.000 waarvoor als aanvullende dekking middelen verkeer en Vervoer zijn aangewend.

3. Herinrichting tussenstraten € 175.000

Volgens het Plan van Aanpak ligt de prioriteit bij de Korenstraat en de Brouwersstraat. Maar er is gekozen voor alle vier de straten i.s.m. sanering riolering. De sanering van de vervuiling wordt eerst onder verantwoordelijkheid uitgevoerd.

Over profiel en materialisatie is overleg geweest met de ondernemers en een proefstukje aangelgd.

Uitvoering maatregelen 1, 2 en 3

Er is één bestek uitgewerkt voor de maatregelen genoemd onder 1, 2 en 3. Dit pakket is zo veel mogelijk geclusterd aanbesteed om de kosten zo laag mogelijk te houden.

4. Strategische projecten

Er is onderzoek gedaan naar de in het Convenant genoemde locaties waar ontwikkeling denkbaar is. Het gaat dan om de volgende strategische Ontwikkelprojecten :

- Bloemsingel 10 , is reeds in onderzoek binnen CiBoGa. Planvorming geschiedt door Nijstee i.s.m. COB 10.
- BIM benzinepomp, monument
- “Blauwe Lotus” blok, Chinees restaurant
- Boterdiep westzijde

Raadsvoorstel - Tussenrapportage Goln Raand (herbesteding budget)

- Looproute CiBoGa via Korenstraat

De volgende conclusie's zijn getrokken. Van de vijf blijven er drie over want *Bloemsingel 10* is reeds opgenomen binnen CiBoGa. Planvorming geschiedt door Nijestee i.s.m. COB 10. De *Korenstraat* wordt meegenomen in de herinrichting zijstraten. Aandacht zou dan nog moeten uitgaan naar de woon- of commerciële functie's in de verschillende panden. Dit wordt meegenomen in de activiteiten die de ondernemers zouden oppakken volgens Convenant en waar nu een herbestedingsvoorstel voor voor ligt.

5. Bijdrage ondernemersorganisatie €
25.000

Vanwege opstartprobleem is uit de post marketing bijgedragen aan de ondernemers-organisatie.

6. Plankosten €
42.200

Kosten waar de gemeentelijke voorbereiding- en plankosten tot 1-6-06 op uitkomen.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag Peizerhoven

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Kredietaanvraag Peizerhoven

Aan de raad,

Langs de Peizerweg, aan de noordzijde van de wijk Buitenhof/Kranenburg is een initiatief voor woningbouw, in de planvorming heeft dit initiatief de naam Peizerhoven I gekregen. In het bestemmingsplan Kranenburg I (1997) heeft de strook grond, waarop de Peizerhoven wordt gerealiseerd, de bestemming 'Bijzondere Bebouwing'. Daarbinnen is o.a. de functie wonen toegestaan. Het is een bijzondere plek en het bebouwingspercentage voor het gebied is slechts 20%. Het college van B. en W. kan (o.g.v. art. 8.3, onder 1, sub a) vrijstelling verlenen voor een overschrijding van het maximum-bebouwingspercentage met niet meer dan het getal 10.

Ongeveer 50% van de te bebouwen grond is eigendom van ontwikkelaar Strukton, het overige deel is eigendom van de gemeente Groningen. De ontwikkelaar heeft ons verzocht medewerking te verlenen om ter plaatse een passend woningbouwproject te ontwikkelen. De gemeentelijke gronden willen zij graag overnemen. De onderhandelingen hierover zijn positief verlopen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Om een goed uitgewerkt plan te krijgen is met de ontwikkelaars afgesproken dat zij een stedenbouwkundige visie laten opstellen. Zij hebben Els Bet, stedenbouwkundige, hiertoe opdracht gegeven. De door haar opgestelde visie is positief ontvangen en door alle partijen, gemeente en ontwikkelaar, als uitgangspunt aangenomen. In juni 2004 is hierover overleg gevoerd met de Buitenhofbewonerscommissie.

De stedenbouwkundige visie van Els Bet is ter informatie toegevoegd. De ingediende plannen worden getoetst aan het bestemmingsplan Kranenburg I en de visie van Els Bet.

Architectonische uitwerking

Na de overeenstemming over de wijze van ontwikkelen is architectenbureau Martini aangezocht als architect. De plannen zijn nu, na een herontwikkeling, passend voor de locatie. Daarnaast is bij de herontwikkeling een studie naar de landschappelijke inpassing gedaan door LVM landschapsatelier.

planinhoud

Het plan is opgedeeld in vier op te hogen bouwkavels, deze verkaveling laat de kavelsloten intact. Het gebied tussen de sloten wordt alleen daar opgehoogd waar gebouwd gaat worden. De tussengebieden blijven laag en worden voorzien van een beplanting die de aanwezige flora en fauna ondersteunt. Alle woningen krijgen een vlonderterras aan deze natuurzone. De woningen worden redelijk dicht op de tussenstraatjes gebouwd zodat een maximaal verschil ontstaat tussen de voor- en achterkant van de woning. De natuurzone komt in beheer van de Vereniging van Eigenaren die het onderhoud gaat coördineren en laten uitvoeren

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag Peizerhoven

door een ter zake deskundig bureau. Zowel de organisatiewijze als de wijze van beheren wordt juridisch vastgelegd. Op deze wijze is de structuur van het plan gewaarborgd.

De woningen zijn zo smal mogelijk gesitueerd op de verhoogde kavel, de lager gelegen delen worden gevormd door de bestaande kavelsloot met een aan te planten bomerij aan één zijde. Hierdoor wordt privacy gegeven tussen de achtertuinen. Tussen de privétuinen wordt door de ontwikkelaar een groene afscheiding van haagbeuken aangebracht. Smalle bruggetjes maken het mogelijk om van de ene cluster naar de andere te lopen, de laatste cluster wordt via de een na laatste ontsloten middels een wat grotere brug.

Aan de Peizerwegzijde en langs de Hunsingolaan wordt, door middel van groen, privacy geboden. De hoogte van deze afscheiding wordt zo gekozen dat vanuit de woning zicht is op de omgeving, maar vanuit de omgeving geen inkijk in de tuin.

Gedetailleerde uitwerking van het landschapplan wordt door de ontwikkelaar in samenspraak met toekomstige bewoners gedaan. Langs de ontsluiting aan de zuidzijde zijn buiten de clusters op de kop van de straatjes een aantal parkeerplaatsen gesitueerd, waarbij de auto's door middel van groen aan het zicht onttrokken worden.

Om het geheel als eenheid te kunnen zien is besloten aan de noord-oostkant van het plan één woning te oriënteren op de Peizerweg. De woning hoort noch qua bouwstijl noch qua ontsluiting bij het plan Peizerhoven.

Het plan zoals het er nu uitziet past in het bestemmingsplan en stedenbouwkundige uitgangspunten.

Tussen de nieuwe woningontwikkeling en de al gebouwde woningen in Kranenburg blijft een groenstrook liggen. Zowel vanuit het projecten Kranenburg als vanuit de wijkvernieuwing de Kring moet extra waterberging in het gebied worden gerealiseerd. Het project Peizerhoven 1 heeft de verplichting op zich genomen de waterbergingen te realiseren en tegelijk een goede inrichting in het tussenliggend groengebied te realiseren. De kosten hiervoor worden uit de twee genoemde projecten (Kranenburg 1 en de Kring) betaald. De totale inrichting wordt in nauwe samenwerking met een groep bewoners uit Kranenburg opgesteld. Uitgangspunt is dat het een ecologisch hoogwaardige strook wordt die op ecologische wijze wordt beheerd. Op deze wijze is het mogelijk aan de waterschapseisen te voldoen en tegelijkertijd de wenselijke ecologische ontwikkeling in het tussenliggende groengebied te realiseren. Ook de afscherming van auto's aan de ontsluitingsroute wordt hierin meegenomen.

Een deel van het gebied, waarop ongeveer 16 woningen zijn gedacht, valt onder de zgn. IMR-zone. Ondanks uitgebreid overleg willen de suikerfabrieken niet instemmen met een beperkte inperking van de zone. Onduidelijk is op welke termijn alle woningen kunnen worden gebouwd.

Financiële stand van zaken

Deze financiële stand van zaken vormt de onderbouwing voor de kredietaanvraag benodigd voor de uitvoering van het plan.

De gemeente Groningen voert in deze geen traditionele grondexploitatie. De gemeentelijke rol beperkt zich tot het leveren van gronden, bodemonderzoek en sanering op eigen grond, planontwikkeling en monitoring van de uitvoering. De ontwikkelaar maakt bouw- en woonrijp en levert de openbare ruimte terug aan de gemeente.

Naast deze kosten ontvangt de gemeente Groningen van de ontwikkelaar een grondprijs en een vergoeding voor de plankosten. Het positieve saldo van de kosten en opbrengsten bedraagt op eindwaarde d.d. 31-12-2006 € 42.385,-.

In onderstaande tekst wordt kort ingegaan op de aannames en wordt dit kort toegelicht.

Parameters

De looptijd is 1 jaar, gehanteerde rente 4,35%, kostenstijging 2,5% en opbrengstenstijging 2%. De gehanteerde parameters binnen de exploitatie hebben echter geringe invloed gezien de korte doorlooptijd.

Kosten

Kosten bestaan uit de boekwaarde van de te leveren gronden, saneringskosten, geraamde planontwikkelingskosten, Voorbereiding en Toezicht (V&T) en rente. In tabel 1 zijn deze bedragen weergegeven.

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag Peizerhoven

- **Boekwaarde grond.**

De gemeente verkoopt aan de ontwikkelaar grond om de ontwikkeling mogelijk te maken. Deze vertegenwoordigt een waarde in de boeken. De overige grond heeft de ontwikkelaar al in eigendom.

- **Bodemonderzoek en sanering**

De gronden zijn voor ongeveer 50% in eigendom van de gemeente en voor 50% in eigendom van de ontwikkelaar. In de onderhandelingen is afgesproken dat milieuonderzoek gedeeld zou worden door partijen in de zelfde verhouding. De gemeente betaalt daardoor 50% van de kosten. Daarnaast sancert de gemeente de door haar aan de ontwikkelaar te leveren grond. De grond in eigendom van andere partijen worden niet door de gemeente gesaneerd. Ook zijn enkele historische saneringskosten meegenomen.

- **Bouw- en woonrijp maken, groenaanleg**

Alle kosten en werken die betrekking hebben hierop worden door de ontwikkelaar gedragen en uitgevoerd.

- **Planontwikkeling en V&T**

De planontwikkelingskosten die gemaakt worden bestaan uit planbegeleiding en het opstellen van de realiseringsovereenkomst. V&T kosten bestaan uit het opstellen van de Civiel Technische randvoorwaarden en toetsing.

- **Rente**

Door de boekwaarden van verschillende kostenposten is er een rentekostenpost. De kostenstijging is minimaal.

Opbrengsten

De opbrengsten bestaan uit de vergoeding van de ontwikkelaar die contractueel is vastgelegd middels de "realiseringsovereenkomst Peizerweg d.d. 19 april 2006". In tabel 1 staan deze weergegeven.

Saldo

Het resultaat van deze ontwikkeling bedraagt circa € 42.000,= positief op eindwaarde per 31-12-2006.

Tabel 1: resultaten

Omschrijving	Bedrag
Kosten	
- sanering	€ 52.751,=
- inbrengwaarde grond	€ 101.768,=
- planontwikkelingskosten	€ 100.576,=
- voorbereiding en toezicht	€ 26.020,=
- rente	€ 5.000,=
Totale kosten op e.w. 31-12-2006	€ 286.114,=
Opbrengsten	
- bijdrage boekwaarde grond	€ 101.000,=
- bijdrage planontwikkeling/v&t	€ 85.000,=
- bijdrage resultaat	€ 142.500,=
Totale opbrengsten op e.e. 31-12-2006	€ 328.500,=
Saldo per 31-12-2006	€ 42.385,=

Excl. BTW, per 31-12-2006

De raad besluit:

- I. De tentatieve exploitatiebegroting Peizerhoven I vast te stellen;
- II. Voor de uitvoering van het plan een krediet beschikbaar te stellen van € 286.114,- (exclusief BTW).

Z.12.000104

- 3 -

Raadsvoorstel - Kredietaanvraag Peizerhoven

- III. De gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.
- IV. In te stemmen met de voorgenomen grondverkoop aan Strukton

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

Evaluatie Flankerend Beleid Studentenhuisvesting
24-05-06

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	2
2. INSPECTIE KAMERVERHUURPANDEN	3
3. CONTROLE KAMERVERHUURPANDEN.....	3
4. BESTRIJDEN OVERLAST FIETSWRAKKEN	3
5. PLAATSEN VAN FIETSKLEMMEN	4
6. SCHOON, HEEL EN VEILIG	4
7. BESTRIJDING (GELUIDS)OVERLAST.....	4
8. BROCHURE VOOR HUURDERS EN VERHUURDERS	5
9. MELDPUNT OVERLAST	6
10. KAMERVERHUUR EN GELUIDSISOLATIE.....	6
11. FINANCIËN	7
12. SAMENVATTING.....	7

1. Inleiding

In 2005 is door de gemeenteraad besloten het maximale percentage kamerverhuurpanden per wijk los te laten. Een belangrijke voorwaarde hierbij is toen het ontwikkelen van flankerend beleid geweest. Dit betreft het totale pakket aan maatregelen om het overleg tussen bewoners en studenten in buurten met een aanzienlijke studentenpopulatie te stimuleren en het realiseren van fysieke voorzieningen om zo de eventueel ervaren overlast te beperken.

Bovendien moest de voorraad illegale kamerverhuurpanden worden weggewerkt en middels nieuwbouw het aantal beschikbare studentenwoningen worden uitgebreid. Eind november 2005 hebt u reeds een tussenstand van de voortgang van het Flankerend Beleid Studentenhuisvesting ontvangen.

De lijst van maatregelen is opgesteld aan de hand van een ingediend initiatiefvoorstel van Groen Links en de Christen Unie (KAP- en STOP-maatregelen) en op basis van twee bijeenkomsten voor wijkbewoners en studentenorganisaties in maart 2005.

Op de wijkbijeenkomsten is ons gebleken dat buurtbewoners zich het meest zorgen maken over de brandveiligheid van hun buurpand, in dit geval het studentenhuis. Zij vragen zich nog al eens af of het pand wel de nodige vergunningen heeft en daarmee aan de brandveiligheidseisen voldoet.

Op de tweede plaats storen buurtbewoners zich aan de vele fietsen op het trottoir. Deze belemmeren de doorgang en halen het aanzien van het straatbeeld naar beneden.

Op de derde plaats staat geluidsoverlast. Door de verschillende levensstijlen hebben buurtbewoners daar wel eens last van.

Het 'plan van aanpak flankerend beleid' is op 27 mei 2005 door de gemeenteraad goedgekeurd. Afgelopen jaar is hard gewerkt aan de uitvoering. In deze evaluatie wordt aan de raad teruggekoppeld welke activiteiten in gang zijn gezet en wat er is bereikt. Per maatregel volgt hierna de stand van zaken.

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

2. Inspectie kamerverhuurpanden

Dit betreft het verstrekken en driejaarlijks verlengen van de benodigde vergunningen aan de eigenaar van een kamerverhuurpand.

Het gaat om het treffen van brandveiligheidsvoorzieningen en het wegwerken van achterstallig onderhoud.

- In totaal zijn er 2.363 (stand juni 2006) panden in de stad met een exploitatievergunning voor kamerverhuur. Dit is een toename van 397 vergunningen sinds 2003. Deze toename is inclusief de panden die zijn aangeschreven om te legaliseren. Dit betekent een bruto toename van ruim 2.000 kamers in panden met een kamerverhuurvergunning
- Sinds begin 2005 zijn er 550 panden met kamergewijze verhuur zonder vergunning "opgespoord" en de eigenaren hiervan aangeschreven. 350 hiervan hebben inmiddels de benodigde vergunningen. De overigen zijn in behandeling of waren niet vergunningplichtig omdat er minder mensen woonden dan verondersteld.

3. Controle kamerverhuurpanden

Kamerverhuurpanden worden niet alleen om de drie jaar geïnspecteerd, ze worden ook elk jaar gecontroleerd. De jaarlijkse controles hebben vooral betrekking op het brandveilig gebruik van het pand en richten zich, in tegenstelling tot de inspecties, in het bijzonder op de bewoners. Gelet wordt op het vrij zijn en houden van de vluchtwegen, het gebruik van de brandblussers, het omgaan met zelfsluitende deuren, de hygiëne in de keuken en gemeenschappelijke ruimtes enz.

- Per jaar worden er 1.600 panden gecontroleerd.
- Er zijn inmiddels twee controleurs aangesteld die de onaangekondigde jaarlijkse controles uitoefenen met betrekking tot het brandveilig gebruik van de panden.
- Door zowel de inspecties als de controles wordt aldus ieder kamerverhuurpand elk jaar bezocht door een gemeentelijke inspecteur/controleur.

4. Bestrijden overlast fietswrakken

- In de Oosterpoort, Zeeheldenbuurt, Schilderswijk, Noorderplantsoen zijn het afgelopen jaar fietswrakken opgeruimd. Andere wijken volgen nog. De oogst valt vaak tegen. In de Zeeheldenbuurt bijvoorbeeld ging het slechts om vier fietswrakken.
- Er is een verschil van interpretatie geconstateerd tussen buurtbewoners en gemeentelijk diensten over het begrip fietswrak. Voor de gemeente valt een fietswrak onder het begrip afval. Fietswrakken worden met zekere regelmaat, evenals elk ander soort afval, door de Milieudienst van de straten verwijderd. Voor de Milieudienst bestaat er geen aanleiding om hier specifieke acties op te ondernemen. Wat buurtbewoners echter een wrak noemen, noemen de gemeentelijke diensten in het merendeel van de gevallen een weesfiets. Dit zijn fietsen die door de eigenaar kennelijk achtergelaten zijn, min of meer lastig geparkeerd staan of een tijdje niet worden gebruikt. Deze fietsen kunnen niet zondermeer door de Milieudienst worden verwijderd. Dit kan slechts gebeuren na een aanpassing in de Algemeen Plaatselijke Verordening door de gemeenteraad. In de tweede helft van dit jaar zal worden onderzocht onder welke voorwaarden dit mogelijk is en wat de financiële consequenties hiervan zijn (tijdelijke opslag, extra personeel).
- De gemeentelijke inzet mbt. fietswrakken is tijdens de bouwwerkzaamheden geconcentreerd op de stationsomgeving.
- Het afvoeren en opslaan van hinderlijk geparkeerde of achtergelaten fietsen (weesfietsen) is alleen mogelijk in het door de raad aangewezen gebied rond het hoofdstation.

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

5. Plaatsen van fietsklemmen

- Het plaatsen van extra klemmen gebeurt in zeer nauw en intensief overleg met vertegenwoordigers van de buurt. In de regel worden er alleen klemmen geplaatst in de openbare ruimte, c.q. het trottoir. Als experiment zijn er in de Zeeheldenbuurt ook voor 60 fietsen voorzieningen getroffen op particulier terrein, c.q. de voortuin.
- In de Oosterpoort zijn 100 extra klemmen geplaatst, buiten de reeds aanwezige 500 stuks.
- Aan de Paterswoldseweg zijn/worden 30 extra klemmen geplaatst.
- In de Zeeheldenbuurt zijn er 130 klemmen geplaatst.
- In de Rivierenbuurt/Parkweg zijn er 60 geplaatst.
- In de Herepoortbuurt zijn er in het kader van de herinrichting 150 klemmen geplaatst. Er wordt nog naar een oplossing gezocht voor de fietsenoverlast in de Anna Paulownastraat.
- Voor de Korrewegwijk wordt nog gezocht naar een oplossing die past bij het ruimtelijk streefbeeld.
- Op verzoek van individuele eigenaren en in nauw overleg met de wijkpost van Stedelijk Beheer en Ruimtelijke Plannen van ROEZ zijn aan de Kraneweg en de Nieuwe Boteringestraat 20 klemmen bij studentenpanden geplaatst. Er liggen nog individuele verzoeken vanuit de Oosterparkwijk, Eendrachtskade, Oranjewijk, Schilderswijk. Deze individuele aanvragen zullen worden gehonoreerd als de trottoirs breed genoeg zijn en als het passend is in het door ons gewenste straatbeeld.
- Soms ook ligt het probleem niet zozeer bij de gemeente alswel bij eigenaren die hun gemeenschappelijke achterom en bergingen weigeren op te knappen of toegankelijk te maken.

6. Schoon, Heel en Veilig

Uit gesprekken met de stadsdeelbeheerders van de oudere wijken rond de binnenstad kwam naar voren dat men zich ergert aan vervuiling van brandgangen en (voor)tuinen bij studentenpanden. Bij de jaarlijkse wijkshow, waarbij studentenbewoners met enige moeite betrokken kunnen worden, wordt gelet op fysieke overlast bij studentenwoningen. Bij de wijkshow blijken fietswrakken en rondslingerende fietsen het meest storend te zijn. Hier worden gerichte acties op ingezet.

Van 18 tot 29 april 2006 werd de actie "Lentekriebels" gehouden. Studentenhuisen uit vijf "studentenwijken" deden hier ook aan mee. Als extra attractie werd er een competitie gehouden tussen twee studentenhuisen in de Schilderswijk. Er werd gelet op omgaan met afval(zakken), hygiëne in keuken, gangen en woonkamer, aanzien van de (voor)tuin, omgang met fietsen stallingen, inbraakpreventie, brandblussers, nooduitgangen en last but not least de verstandhouding met de burens.

In dit kader maakte OOG/TV drie afleveringen tijdens de competitieweken van de twee studentenhuisen. Op 26 april werd de prijs aan de winnaars uitgereikt door mw. J. Cuperus, directeur Stadsbeheer. OOG/TV maakte opnames. De actie leverde weer de nodige publiciteit op. Alles met als doel het gedrag van de studenten ten opzichte van de buurtbewoners positief te beïnvloeden en wederzijds begrip te kweken.

7. Bestrijding (geluids)overlast

Om er voor te zorgen dat de onderlinge overlast beperkt blijft, is er een campagne gestart onder de noemer: "Doe Normaal Ja!".

Deze actie richt zich op studenten, buurtbewoners en huiseigenaren. De actie roept iedereen op rekening met elkaar te houden en eventuele problemen samen op te lossen.

(Nieuwe) kamerbewoners worden gewezen op het feit dat de gemeente Groningen actief beleid voert om te bereiken dat het gezellig blijft in de buurt, dat studenten veilig en niet te duur kunnen wonen, en dat onderlinge geen overlast getolereerd wordt.

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

De campagne doet een appèl op het verantwoordelijkheidsgevoel van zowel studenten als pandeigenaren en buurtbewoners.

Er is een internetsite onder deze naam gemaakt en divers publiciteitsmateriaal. Zo zijn er duizenden (bier)viltjes en posters gedrukt, advertenties geplaatst en komt er binnenkort een boekje uit.

Op de internetsite "DoeNormaalJa" is veel gedetailleerde informatie te halen met betrekking tot het wonen op kamers.

Per maand wordt er een actueel onderwerp voor het voetlicht gebracht.

Er kunnen elektronische kaarten worden verstuurd, met de oproep rekening met elkaar te houden. Er staan veel links op naar andere sites, zoals de gemeentelijke site over kamerverhuur.

De site "Doe Normaal Ja" wordt vanaf januari dit jaar gemiddeld 550 keer per maand bezocht.

Op de KEI-markt in augustus 2005 werd gestart met het onder de aandacht brengen van de actie "Doe Normaal Ja". Er werden duizenden bierviltjes verspreid onder het studentenpubliek.

Naast het uitdelen van de viltjes op de KEI-markt, heeft tegelijkertijd verspreiding bij studentenverenigingen en studentencafés plaatsgevonden.

Tijdens de Kiezelweek in februari 2006 zijn er ook weer honderden bierviltjes verspreid bij studentenverenigingen.

Middels raamposters wordt uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor de verschillende vormen van overlast.

Er zijn drie posters ontwikkeld die respectievelijk aandacht vragen voor geluidsoverlast, overlast van gestalde fietsen en brandveiligheid. De poster is begin november 2005 in een oplage van 25.000 stuks huis-aan-huis verspreid in de wijken rond het centrum.

Via een persbericht werd de actie (incl. prijsvraag) onder de aandacht gebracht. Dit heeft niet alleen plaatselijk, maar zeker ook landelijk zeer veel publiciteit opgeleverd. Er zijn interviews geweest met dagbladen en radio- en TV programma's, onder andere

Dagblad van het Noorden, Gezinsbode, Leeuwarder Courant, Universiteitskrant, Volkskrant, Krant van Woningcorporatie In, Groninger Studentenkrant.

NOS-headlines, Vara's Ontbijtradio, Teleac Radio, Vara's Radio Spijkers Met Koppen, Vara's TV De Wereld Draait Door,

Aan de posteractie was een prijsvraag gekoppeld, zodat buurtbewoners werden gestimuleerd de poster zichtbaar achter een raam op te hangen. Op 19 december 2005 heeft wethouder W. Smin op het stadhuis de geldprijzen uitgereikt aan zowel een student als een buurtbewoner. Ook dit leverde weer de nodige publiciteit op, onder andere in het Dagblad v/h Noorden.

Advertenties zijn geplaatst in de Studietoelichting en de UK-krant.

Er wordt gewerkt aan freecards (gratis briefkaarten die in rekjes worden aangeboden bij horecagelegenheden, bioscopen, onderwijsinstellingen), posters in bushokjes, bioscoopreclames, reclame op OOG/TV en Radio.

De posters hebben we éénmalig in de wijken huis-aan-huis verspreid. De komende jaren willen we deze op andere manieren onder de aandacht brengen.

De publiciteit heeft een piekmoment meteen na de zomervakantie, wanneer nieuwe studenten de stad in komen. De rest van het jaar wordt met zekere regelmaat aandacht voor de actie gevraagd.

Ondanks de campagne is er soms sprake van situaties waarbij bewoners aanhoudende klachten hebben over geluidsoverlast. We onderzoeken de juridische mogelijkheid om in dergelijke situaties de exploitatievergunning in te kunnen trekken.

8. Brochure voor huurders en verhuurders

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

De gemeente heeft een reclame- en marketingbureau opdracht gegeven een brochure te maken met daarin een toelichting op de rechten en plichten van verhuurders en huurders van kamerverhuurpanden. In deze brochure komen onderwerpen ter sprake zoals brandveiligheid, betaalbare kamers, omgang met de buurt enz.

De brochure richt zich op kamerbewoners om overlast voor de burens te voorkomen en op eigenaren om hun verplichting na te komen tot het naleven van de voorschriften. Er wordt verwezen naar internetsites waarop wordt aangegeven hoe een eigenaar aan de benodigde vergunningen kan komen, aan welke bouwkundige en technische eisen een kamerverhuurpand moet voldoen, hoe er door de gemeente wordt gecontroleerd, wat redelijke huurprijzen zijn, hoe je een kamer kan vinden, dat je rekening met de burens moet houden en wat je kunt doen bij overlast.

Uit een onderzoek van de Groninger Studentenbond is gebleken dat veel studenten méér huur betalen dan wettelijk is toegestaan. In de brochure wordt het bestaan van de Huurcommissie van VROM nadrukkelijk onder de aandacht gebracht. Middels een puntensysteem kan de huurprijs bij de commissie worden getoetst en bezwaar gemaakt worden bij de verhuurder tegen de te hoge huurprijs.

Buurtbewoners worden opgeroepen contact te zoeken met de studentbewoners en worden bekend gemaakt met het meldpunt Overlast.

Deze brochure is in juni van dit jaar gereed voor verspreiding en wordt naar alle eigenaren en bewoners van (vergunningplichtige) studentenpanden gestuurd in een oplage van 10.000 stuks.

Uit contacten met makelaars is gebleken dat zij heel graag bereid zijn dit boekje uit te reiken aan (potentiële) kopers van studentenpanden.

Verder wordt het boekje ter verspreiding aangeboden aan woningcorporaties, gemeentelijke balie's, studentenorganisatie's, Juridisch Loket, universiteit en hogescholen.

9. Meldpunt Overlast

Op 21 december 2005 is er een bijeenkomst geweest in Huis de Beurs om meer bekendheid te geven aan het meldpunt. Uitgenodigd voor deze avond waren vertegenwoordigers van 7 oudere wijken rond de binnenstad en studentenorganisaties. Vertegenwoordigers van het Meldpunt en de stadswachten/politie waren aanwezig om toelichting te geven.

Er waren 9 bewoners aanwezig uit 5 wijken.

Op eerdere bijeenkomsten was gebleken dat veel buurtbewoners niet weten hoe het meldpunt werkt, met wat voor soort klachten ze er terecht kunnen en wat er vervolgens met hun klacht gebeurt.

Duidelijk werd gemaakt dat alle klachten worden geregistreerd. Er wordt bijgehouden hoe het verdere verloop van de afhandeling geschiedt in geval van doorverwijzing.

Veelal betreft het in dit verband klachten over het gedrag van studenten. Wanneer men er onderling met een gesprek niet uitkomt, kan in het uiterste geval de buurtagent worden ingeschakeld.

Veel buurtbewoners zitten, in verband met angst voor brand, met de vraag of hun huurpand een vergunning voor kamerverhuur heeft of niet. Hiervoor is afgesproken dat ze met deze vraag terecht kunnen bij de inspecteurs kamerverhuur.

Afgesproken is, dat de medewerkers van het Meldpunt zich graag uit laten nodigen op een wijkbijeenkomst om meer uitleg te geven over het meldpunt en zich meer bekend te maken. Ook zijn ze bereid artikelen voor de wijkkranten aan te leveren. Er wordt gewerkt aan een nieuwe folder en er zal een artikel in de Gezinsbode worden geplaatst.

Er komt een directe link van de internetsite "DoeNormaalJa" naar de site van het meldpunt. Klachten kunnen binnenkort op de site van het meldpunt worden ontvangen en verwerkt.

10. Kamerverhuur en geluidsisolatie

De raad heeft op 20 juli 2005 een motie aangenomen om een geluidsnorm voor kamerverhuurpanden weer op te nemen in de Groninger bouwverordening. Deze geluidsnorm betreft de geluidsisolatie tussen kamerverhuurpanden en aangrenzende woningen.

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

Naar aanleiding van het collegevoorstel en de raadsnotie heeft de dienst RO/EZ advies gevraagd bij de stadsadvocaat of de betreffende geluidsnorm in de bouwverordening opgenomen mag worden.

De stadsadvocaat heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is, maar dat er mogelijkheden bestaan om de geluidsnorm in een aparte gemeentelijke verordening te regelen.

Op dit moment is de dienst RO/EZ bezig met de ontwikkeling van een verordening kamerverhuur, waarin onder meer de geluidsnorm opgenomen zal worden. Begin 2007 kan de raad een separaat voorstel hierover tegemoet zien.

In de verordening zullen naast het geluidsaspect de volgende items worden opgenomen:

- Wijziging van de definitie kamerverhuur waardoor ca 1200 panden extra onder de regelgeving zullen gaan vallen;
- Toepassing van de kamerverhuurregelgeving op de woningcorporaties;
- Het bundelen van technische voorschriften brandveiligheid kamerverhuurpanden;
- Indieningsvereisten.

Deze onderdelen vergen een zorgvuldig vooroverleg met betrokken partijen en na voorlopige vaststelling door ons college aansluitend een inspraaktraject, dat in november/december a.s. staat gepland.

Ten aanzien van het "geluidsdossier" en de motie die hierover door uw raad is aangenomen merken wij op, dat deze niet 1 op 1 kan worden overgenomen, zonder dat dit onaanvaardbare uitvoerings- en handhavingsconsequenties zal hebben voor de gemeente en de betrokken verhuurders. Wij zoeken hier derhalve naar een creatieve, juridisch houdbare en werkbare oplossing.

11. Financiën

Door de raad is vanaf 2005 een structureel jaarlijks krediet van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het flankerend beleid.

In 2005 is € 69.000,- besteed aan projectleiding en voorlichtingsmateriaal en zijn er voor € 26.000,- verplichtingen aangegaan (m.n. fietsklemmen en voorlichtingsmateriaal). In 2006 is tot juni € 41.000,- besteed. In de komende jaren zal het accent verschuiven van het ontwikkelen van voorlichtingsmateriaal naar het breder bekend maken van de actie 'Doe Normaal Ja' en het realiseren van stallingsmogelijkheden voor fietsen ed.

Het budget voor het flankerend beleid is voor de komende jaren toereikend om de gewenste maatregelen uit te voeren.

12. Samenvatting

Het afgelopen jaar is er veel in gang gezet. Inhoudelijk is de actie "Doe Normaal Ja" ontwikkeld. Vooral in de beginfase is er veel actie- en promotiemateriaal ontwikkeld. Dit materiaal is zodanig vorm gegeven dat het de komende jaren weer kan worden gebruikt. De komende jaren wordt de nadruk gelegd op het promoten van de diverse producten van de actie 'Doe Normaal Ja'. In de KEI-week in augustus wordt veel reclame voor de actie gemaakt onder de nieuwe studenten.

De internetsite wordt verder uitgebouwd en per maand geactualiseerd.

Het inspecteren van de kamerverhuurpanden is al jarenlang een gemeentelijke taak en loopt soepel. De bestaande voorraad is bekend en beheersbaar.

Illegale kamerverhuurpanden zijn gelegaliseerd. Per kwartaal wordt het bevolkingsregister geraadpleegd om eventuele illegale kamerverhuurpanden te traceren.

Nieuwe aanmeldingen worden binnen de daarvoor geldende procedure verwerkt.

Raadsvoorstel - Evaluatie flankerend beleid inzake studentenhuysvesting

Het plaatsen van fietsklemmen op trottoirs bij kamerverhuurpanden geschiedt minder snel dan verwacht. De reden hiervan is, dat elke aanvraag van zowel een particulier als van een wijkorganisatie, ter plaatse moet worden beoordeeld. Dit is erg arbeidsintensief. Wij onderzoeken de mogelijkheid dit proces te versnellen door extra personele inzet. Rivierenbuurt, Hortusbuurt en Korreweg vragen om actie.

Voor de gemeente is de definitie van een fietswrak veel beperkter dan voor de buurten (een weesfiets is geen fietswrak). Daardoor kan voor buurtbewoners het wrakkenprobleem slechts in bescheiden mate door de gemeente worden opgelost. De gemeentelijke aanpak moet duidelijker aan de buurten worden gecommuniceerd.

Het verwijderen van fietswrakken geschiedt in overleg met en wordt uitgevoerd door de Milieudienst. Onderzocht zal worden wat de juridische mogelijkheden en de financiële consequenties zijn van een aanpassing van de APV met betrekking tot weesfietsen.

Het probleem van verweerde fietsen (achtergelaten fietsen) is buiten het stationsgebied vooralsnog niet op te lossen. Hiervoor is een aanpassing van de APV noodzakelijk. Dit wordt komend jaar onderzocht.

Alle activiteiten konden de afgelopen periode binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet worden uitgevoerd. Komende jaren zal de uitvoering van het plan van aanpak Flankerend Beleid worden gecontinueerd.

Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en . . .

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en kredietaanvraag

Kop van Oost: bestemmingsplan, grondexploitatie en kredietaanvraag

Aan de raad,

Hierbij vindt u het raadsvoorstel inzake de vaststelling van het bestemmingsplan Kop van Oost en de daarbij horende grondexploitatie en kredietaanvraag.

In het raadsvoorstel wordt kort op de inhoud van het bestemmingsplan ingegaan en worden een aantal ontwikkelingen geschetst, dat zich sedert de inspraakprocedure in het plan heeft voorgedaan. In de grondexploitatie zijn opgenomen de afspraken met de ontwikkelaar Heijmans en de uitvoeringskosten van het openbaar gebied voor zover dat buiten de eigendomsgrens van Heijmans ligt.

Inleiding

Aan de oostkant tegen de binnenstad en grenzend aan het Eemskanaal ligt de vml. Houtunie-locatie. De locatie is na enige overnames in eigendom van en ontwikkeld door Heijmans Vastgoed-ontwikkeling. Op dit moment is het nog een kaal terrein van circa 4,5 ha.

De gedachte bebouwing zal uit twee grote bouwblokken, blok 'West' en blok 'Oost' bestaan. In beide bouwblokken komen appartementen en commerciële ruimten en daarnaast grondgebonden woningen aan de kade. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door middel van een op maaiveldniveau aangelegd parkeerterrein.

Het totale project omvat rond de 353 appartementen, 57 grondgebonden woningen, 2375m2 commerciële ruimte en circa 500 parkeerplaatsen.

Binnen de grote hoeveelheid appartementen is gezocht naar een zeer gedifferentieerde verdeling in verschillende segmenten. Dit resulteert in een goed afgestemd aanbod voor verschillende doelgroepen. De boulevard aan de Eemskanaal-zijde wordt een langzaam verkeersroute en zorgt hierdoor voor verbinding met de binnenstad. Aan deze boulevard zijn de kadewoningen gelegen met uitzicht over het water aan de voorzijde en een privé-tuin aan de achterzijde op het parkeerdek. De commerciële ruimten bevinden zich aan de drukke Sontweg en kunnen plaats bieden aan kleinschalige dienstverlenende bedrijven zoals b.v. een makelaarskantoor, bank of restaurant.

Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en . . .

Vanuit de visie op de gehele ontwikkeling van de Eemskanaalzone komt naar voren dat hoogte-accenten gewenst zijn in de zone. Tegenover de Rabobank is een eerste accent van ca 60 meter voorzien en aan de uiteinden van de blokken komt een iets minder hoog accent terug.

Openbare ruimte

Het gebied om de bouwblokken, de ventweg en de kade is in opdracht van Heijmans door de gemeente ontworpen. Dit deel zal na oplevering overgedragen worden als openbaar gebied aan de gemeente.

Start verkoop en bouw

Het westelijk blok is het eerst ontwikkeld. Dit blok bestaat uit ca. 25 grondgebonden woningen en ca. 170 appartementen. De appartementen zijn uitgewerkt volgens het Wenswonen-concept van Heijmans (referentie Reitdiep). Dit betekent dat er voor de kopers een verregaande keuzevrijheid is voor afmeting en invulling van de appartementen. Hoewel de kadewoningen, in vier bouwlagen, veel samenhang vertonen is er op detailniveau veel verschil in de woningen aangebracht.

Heijmans is mei 2006 gestart met de verkoop van de eerste woningen. Zsm na verlening bouwvergunning vindt start bouw plaats, nog steeds onder voorbehoud van het verkrijgen van de provinciale medewerking.

Het bestemmingsplan

Algemeen

De Kop van Oost maakt deel uit van het bedrijfengebied Zuidoost. Dit is een zogenaamd gezoneerd industrieterrein. Dit houdt in dat er rondom het industrieterrein op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone is vastgesteld, zodat zich in dit gebied ook grote industriële lawaaimakers kunnen vestigen. Op grond van het feit dat de locatie in de thans geldende, overigens verouderde, bestemmingsplannen bestemd is voor handel en industrie en ze deel uitmaakt van het gezoneerde industrieterrein is de bouw van woningen hier op dit moment niet toegestaan.

In diverse gemeentelijke beleidsstukken, o.a. het structuurplan en de Visie Eemskanaalzone, is echter aangegeven, dat de locatie kan worden herontwikkeld voor woningbouw. Door de ligging nabij de binnenstad biedt de Kop van Oost een aantrekkelijke mogelijkheid voor centrumstedelijk wonen. Daarnaast draagt woningbouw op deze plek bij aan het creëren van een sociaal-veilige route naar Meerstad. Door de afname van zware bedrijvigheid in de omgeving en de afgenomen geluidsproductie (o.a. door het verdwijnen van de Hunzecentrale) is transformatie naar een woonfunctie mogelijk.

Een voorwaarde hiervoor was overigens wel, dat het bestaande Q8 (City)tankstation aan de Europaweg diende te worden verplaatst. Omdat het hier om een LPG-tankstation gaat, dienen op grond van de regelgeving met betrekking tot externe veiligheid (het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, kortweg BEVI) risico-contouren in acht te worden genomen. Deze contouren liggen over een groot gedeelte van het plangebied. Inmiddels is met de eigenaar overeenstemming bereikt over de verplaatsing van het tankstation naar een locatie elders in de stad en over afkoop van de LPG (bij het nieuwe verkooppunt vindt om veiligheidsredenen geen distributie van autogas plaats).

Om de formele beletselen voor de beoogde woningbouw weg te nemen is een bestemmingsplan opgesteld, waarin de bestemming van het gebied wordt gewijzigd van handel en industrie in woondoeleinden. Tevens wordt hiermee de locatie onttrokken aan het gezoneerde industrieterrein. Hierdoor kunnen de benodigde bouwvergunningen worden verleend.

De gevolgde procedure tot dusver

Over het bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevoerd. In het kader hiervan heeft het voorontwerp van 9 mei tot en met 6 juni 2005 ter inzage gelegen en bestond de mogelijkheid om schriftelijk te reageren. Tevens is op 23 mei 2005 een inspraakavond gehouden. Insprekers bleken zich te kunnen vinden in woningbouw op de locatie, maar uitten bezwaren tegen de hoogte van de bebouwing (de geplande woontoren). Naar aanleiding hiervan heeft op 19 september 2005 nog een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden, waarin aan omwonenden een nadere toelichting is gegeven op de onderzoeken naar mogelijke schaduweffecten als gevolg van de voorgestelde bouwhoogten. Voor de inhoud van de inspraakreacties en de standpuntbepaling door ons college wordt verwezen naar het eindverslag van inspraak, dat als bijlage bij de toe-

Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en . . .

lichting van het bestemmingsplan is opgenomen (een exemplaar van het bestemmingsplan bevindt zich bij de ter inzage liggende stukken).

Voorts is in genoemde periode vooroverleg gevoerd met diverse instanties, zoals provincie, waterschap en brandweer. De gemaakte opmerkingen hadden onder meer betrekking op de externe veiligheid. In nader overleg is gewerkt aan een oplossing, die uiteindelijk de instemming van alle betrokken partijen kreeg (zie hierboven).

Verwerking van de diverse reacties heeft geleid tot het voorliggende ontwerp, dat u thans ter vaststelling wordt aangeboden.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang 13 april 2006 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden schriftelijk en mondeling zienswijzen naar voren worden gebracht. In deze periode zijn een 23-tal gelijkkluidende brieven met zienswijzen ontvangen, alle gedateerd 20 mei 2006. Deze zijn afkomstig van:

1. G. Zieleman, Zagerij 72, Groningen;
2. Mw. S.J. Jolman, Zagerij 62, Groningen;
3. E.G. Sikken, Eemskanaal ZZ 13, Groningen;
4. S.J. Nieuw Beerta, Holtstek 30, Groningen;
5. B. en R. Veenstra, Zagerij 58, Groningen;
6. Meta Berrelkamp, Holtstek 34, Groningen;
7. T. de Vries Buma, Eemskanaal NZ 26, Groningen;
8. W.A. Berrelkamp, Holtstek 34, Groningen;
9. A.C. Broekema, Zagerij 52, Groningen;
10. M. Kaddouri, Holtstek 40, Groningen;
11. A. Wilkens, Zagerij 70, Groningen;
12. C.E.M. van der Burg, en M.R. Doortmont, Holtstek 4, Groningen;
13. G. Bruggink en P. van der Woude, Zagerij 74, Groningen;
14. E. Renkema, Holtstek 20, Groningen;
15. Gerbien Ebbinga, Holtstek 38, Groningen;
16. C.M. Walstra, Holtstek 34, Groningen;
17. P.R. Jansen, Zagerij 56, Groningen;
18. F.A.J. Camping Boltendal, Eemskanaal Z.Z. 7, Groningen;
19. C. Bodewes, Eemskanaal Z.Z. 5, Groningen;
20. Agnita Egberts, Holtstek 22, Groningen;
21. Corina Blaauwwickel, Eemskanaal N.Z. 4, Groningen;
22. G. van Ewijk, Holtstek 28, Groningen;
23. W.J. van Bakkum, Holtstek 36, Groningen.

Alle zienswijzen zijn ingekomen op 24 mei jl., dus tijdig ingediend.

Inhoud zienswijzen

De indieners van de zienswijzen maken bezwaar tegen de in het bestemmingsplan aangegeven bouwhoogtes van de geplande hoogbouw. Als redenen voeren ze daarvoor aan:

- De slagschaduw van de hoogbouw op de 'Kop van Oost', die gedurende een groot deel van het jaar hun huis treft.
- De windveranderingen als gevolg van deze hoogbouw, waardoor hun woongenot zal worden aangetast.

Commentaar

Allereerst moet worden opgemerkt dat de locatie 'Kop van Oost' deel uitmaakt van een gebied, dat in de door uw raad vastgestelde Beleidsnota Hoogbouw is opgenomen als hoogbouwzone. Ook in de visie Eemskanaalzone is het plangebied aangegeven als een gebied waar hoogbouw (tot 70 m.) mogelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet, zoals inleidend al werd opgemerkt, in de bouw van een aantal grondgebonden woningen (kadewoningen) en appartementen, al of niet in combinatie met commerciële ruimten. De

Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en . . .

maximale bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt volgens het bestemmingsplan 14 meter. De bouwhoogte van de appartementen is overwegend 20 meter. Op de hoeken van beide blokken kunnen aan de zijde van de Sontweg echter hoogte-accnten worden gerealiseerd. In het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, dat deze woontorens een bouwhoogte van maximaal 70 meter (de toren op de hoek van de Europaweg-Sontweg), 50 meter (de beide torens aan het begin van het verblijfsgebied tussen de beide blokken) en 75 meter (de toren naast de Bereden Politie) zouden mogen krijgen. Naar aanleiding van de inspraakreacties is dit in het ontwerp-bestemmingsplan aangepast in: 60-50-50-70 m.

Naar de effecten van deze hoge bebouwing op de omgeving, zowel voor de woningbouw binnen het plangebied zelf, als daarbuiten, is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan onderzoek gedaan. Wat de gevolgen voor de bezonning betreft heeft TNO Apeldoorn een studie verricht op basis van het bouwplan. De gemeente heeft eenzelfde onderzoek verricht uitgaande van de bouwhoogten, die thans in het bestemmingsplan zijn aangegeven. Uit deze onderzoeken blijkt dat er over de woningen aan de overzijde van het kanaal in de wintertijd (21 december-begin maart) gedurende circa één à anderhalf uur per dag een slagschaduw valt. Anders dan in de zienswijzen wordt gesteld is er dus maar gedurende een beperkt gedeelte van het jaar sprake van enige schaduw. Bovendien doet zich dit voor in de winter, een periode met weinig zon. De belendende woningen aan Eemskanaal-zuidzijde ondervinden in de winter schaduwwerking en in voorjaar-zomer (maart tot oktober) alleen 's morgens tussen 9 en 11 uur slagschaduw in de achtertuinen. De in het bestemmingsplan voorziene bouwhoogten leiden volgens ons dan ook niet tot onaantvaardbare gevolgen voor de bezonning van de omliggende woningen.

Voorts is een windhinderonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt de richtlijn voor windgevaar niet wordt overschreden. Wel is er op een aantal plaatsen sprake van windhinder. Deze hinder beperkt zich echter tot het plangebied zelf en heeft geen invloed op de woningen in de omgeving. Door aanpassing van het ontwerp van de gebouwen en inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte rondom de blokken kan het windklimaat aanzienlijk worden verbeterd. Van een aantasting van het woongenot van omwonenden als gevolg van windeffecten zal dan ook geen sprake zijn.

Wij stellen derhalve voor de zienswijzen ongegrond te verklaren en tot vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten.

De grondexploitatie

In de bijlage vindt u tevens de gemeentelijke grondexploitatie en de aanvraag van een uitvoeringskrediet. Daarin wordt ingegaan op de financiële stand van zaken van het project. Voor een uitvoerige beschrijving hiervan en toepassing van het gehanteerde boxenmodel wordt daar naar verwezen.

Resultaat

In deze paragraaf wordt in grote lijnen de financiële stand van zaken (box 1 en 2) aangegeven en de eventuele kansen en risico's (box 3) die daaruit voortvloeien.

De totale investeringskosten van het project Kop van Oost worden geraamd op € 887.000,- op eindwaarde (31 december 2009). De bijdragen worden geraamd op € 887.000,- op eindwaarde (31 december 2009). Het geraamde resultaat is daarmee budgettair neutraal.

Kansen en risico's

Binnen het project moet rekening worden gehouden met het optreden van een aantal risico's en kansen. De risico's bestaan uit een lagere bijdrage vanuit het project Q8 en een toename van de plankosten. De financiële kansen voor dit project bestaan uit de volgende posten: lagere uitvoeringskosten van de kade en een toename van de bijdrage vanuit het project Q8.

Indien één of meerdere van deze kansen en/of risico's zich voordoet, melden wij dit conform de afspraken omtrent de € 45.000,- meldingen aan de raad. Daarnaast stellen wij voor het vereveningsprincipe, zoals vastgelegd in de visie "Eemskanaalzone – verbinding in de stad", van toepassing te verklaren op de grondexploitatie Kop van Oost. Dit houdt in dat een eventueel positief resultaat terugvloeit naar de overige projecten die deel uitmaken van de visie.

Bijlage

Z.12.0001.04

- 4 -

Raadsvoorstel - Kop van Oost bestemmingsplan, grondexploitatie en . . .

Overeenkomst 22 juli 2005
Bestemmingsplan
Grondexploitatie

Voorstel

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

1. de zienswijzen van G. Zieleman e.a. ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan 'Kop van Oost', zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen, vast te stellen;
3. de bijbehorende exploitatiebegroting Kop van Oost vast te stellen;
4. voor de planontwikkeling en uitvoering een netto krediet beschikbaar te stellen van € 887.000,= (exclusief BTW), met als dekking de in de financiële paragraaf aangegeven middelen;
5. in te stemmen met het toepassen van het vereveningsprincipe zoals is vastgelegd in de Visie "Eemskanaalzone – verbinding in de stad";
6. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 13 september 2006

onderwerp: Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Rapportage Van Nu naar Straks: programma's en sleutelprojecten

2^e kw. 2006

In deze notitie wordt verslag gedaan van de voortgang in het eerste halfjaar 2006 van de programma's Van Nu naar Straks en de sleutelprojecten. In de bijlage bij deze notitie vindt u de uitgebreide rapportages van de sleutelprojecten terug.

1. Programma's

Algemeen

De Nederlandse economie zit in de lift. Volgens de eerste voorlopige cijfers van het CBS groeide de economie in het eerste kwartaal met 2.9%. Voor het hele jaar verwachten ze een groei van 3%. In tegenstelling tot voorgaande jaren zullen de totale binnenlandse bestedingen (consumptie, investeringen en overheidsuitgaven) weer een substantiele bijdrage leveren. Ook in de Stadsmonitor 2006 zien we de eerste tekenen van herstel. De stad heeft op het gebied van werk en werkloosheid het afgelopen jaar redelijk tot goed gepresteerd, dit ondanks een daling van het aantal arbeidsplaatsen van 2.6%. De werkloosheid is weer gedaald, een goed teken. Uit de vergelijking met de regio en de rest van Nederland blijkt dat we de landelijke lijn volgen en dat we sinds 1998 een flink stuk van onze achterstand op de rest van Nederland hebben ingelopen. In 1998 was het werkloosheidspercentage in Groningen ruim 25% en in de rest van Nederland 11%. Per 1 januari 2006 is dat verschil fors kleiner: 13.6% voor de stad en 8,9% voor Nederland. Opvallend is de forse daling van de jeugdwerkloosheid.

Het binnenstadbezoek vertoonde in 2005 ook tekenen van licht herstel: van 30 naar 31 miljoen bezoekers. Mede hierdoor een stijging van de omzet van niet-dagelijkse goederen, die groeide van 757 miljoen naar 847 miljoen. In vergelijking met andere referentiesteden doet Groningen het bijzonder goed. We zitten echter nog steeds onder het niveau van 2003. Dit ondersteept de noodzaak om te blijven investeren in het aantrekkelijk en bereikbaar houden van de binnenstad. De nieuwe Oostwand, het Groninger Forum, de CiBoGa-garage en de geplande bouw van de Damsterdiepgarage zullen daar een bijdrage aan leveren.

Structuurplan

Ten behoeve van het nieuwe structuurplan zijn we het afgelopen half jaar druk bezig geweest met het vervolg van Stad op Scherp. De geselecteerde thema's uit de ideeënfase zijn door "dwarsdenkers" en "rechtdenkers" uitgewerkt in een aantal essays en interviews. Dit leverde een bont geheel van enthousiaste en inspirerende verhalen op, die in het tijdschrift "Stad op Scherp: Vuur" zijn gepubliceerd en waarover we op 24 mei een uitgebreid debat hebben gevoerd. Dit alles heeft ons gevoerd met nieuwe

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

denkrichtingen, die we de komende periode gaan vertalen in concrete ideeën en schetsen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Groningen.

Verkeer

Het afgelopen half jaar is gestaag gewerkt aan de planvorming en uitvoering van het programma verkeer zoals dat al een paar jaar bestaat. Belangrijke projecten: by-passes ZRW, WRW/Hoendiep, Berlagebrug, besluitvorming Noordzeebrug. De komende periode zullen er een aantal cruciale beslissingen aankomen op het gebied van bereikbaarheid. Meest in het oogspringend zijn natuurlijk de tram CS – Zernike en een hernieuwde verkenning voor oplossingen op het bestaande tracé van de zuidelijke ringweg. Tevens krijgen fietsprojecten een nieuwe investeringsimpuls in het programma.

In mei is het meerjarenprogramma verkeer en vervoer door de raad vastgesteld. In het meerjarenprogramma geven wij jaarlijks een update van de uitvoering van verkeer- en vervoerprojecten en laten onze voornemens voor de komende periode zien. Bij het analyseren van de bereikbaarheidsproblemen en oplossingen kijken de diverse wegbeheerders (rijk, provincie, gemeente) steeds vaker over elkaars grenzen. Afgelopen jaar is daarom hard gewerkt, samen met onze regiopartners, aan de netwerkanalyse. Deze netwerkanalyse bevindt zich in de eindfase. Zonder vooruit te willen lopen op de behandeling in de Raad (na de zomer) is op hoofdlijnen zichtbaar dat het grootste verkeersknelpunt, zoals verwacht, bij de Zuidelijke Ringweg ligt en veel andere problemen daarmee verwant zijn. Ook lijkt het (toekomstig) afkalven van de kwaliteit van het OV alleen te stoppen met een forse kwaliteitsimpuls. Afgelopen periode hebben gemeente en provincie Groningen daarom regelmatig aangegeven samen te gaan voor zowel Kolibri als de aanpak van de Zuidelijke Ringweg. De tweede helft van dit jaar worden de uitkomsten uit de netwerkanalyse omgezet in een regionaal maatregelenpakket met bijbehorende financiële dekking. Het ambitieniveau is daarbij echter sterk afhankelijk van hoeveel en in welke vorm het rijk bijdraagt.

In februari is het rapport 'een drukte van belang' over de tram CS-Zernike door college vastgesteld en ter kennis aan de raad gebracht. Hiermee is de ambitie van een tram en de realiteit daarvan onderstreept. Het komende half jaar is essentieel voor eventuele rijksbijdrage (netwerkanalyse, zuiderzeelijd-discussie) en het bepalen van een regionaal bereikbaarheidspakket (regiofonds). We liggen op schema om in 2007, conform het collegeprogramma, een definitief besluit over de tram te nemen. Echter, er zal nog heel wat lobbywerk moeten gebeuren om het verhaal financieel rond te krijgen.

Het afgelopen half jaar is parallel en in afstemming met de netwerkanalyse gewerkt aan een Verkenning Alternatieven Zuidelijke Ringweg (VAZ). Deze verkenning laat zien wat mogelijk is op bestaand tracé van de Zuidelijke Ringweg voorzien. Met dit gegeven en gesteund door de analyse van de NWA wordt na de zomer een voorstel richting het rijk gedaan om wederom een tracéstudie te starten naar de problematiek en oplossingen voor de zuidelijk ringweg. Daarbij ligt de focus op oplossingen op bestaand tracé, een oplossing middels de Zuidtangent is in ieder geval voor de komende decennia buiten beeld.

De ambitie uit het meerjarenprogramma verkeer en vervoer van 2006 – 2009 om dit jaar tot afronding van de planvorming van de fietsbruggen ACM en Aduarderdiep te komen, geldt onverkort. Deze ambitie wordt gerealiseerd met de middelen zoals destijds voorzien. In het collegeprogramma wordt € 6 mln. extra ingezet op fietsinfrastructuur. Momenteel wordt gewerkt aan een overzicht van de gerealiseerde onderdelen uit de fietsnota en een investeringsvoorstel voor deze € 6mln.

Economische bedrijvigheid/EBP

De economische ontwikkeling laat voor de eerste helft van het jaar na lange tijd weer een positief beeld zien. Dit komt ook tot uitdrukking in een afname van de werkloosheid. Zowel het aantal mensen met een werkloosheidsuitkering, als het aantal niet werkende werkzoekenden (NWW-ers) is afgenomen. Over de eerste maanden van dit jaar is het aantal met 4.4% afgenomen tot 11.708 werkzoekenden. Met name onder jongeren is de jeugdwerkloosheid zodanig afgenomen dat er zelfs tekorten dreigen aan jongeren op de arbeidsmarkt. Projecten als Groningen@work en de MKB leerbanen acties on-

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

derstreden deze constatering. In de ICT-sector komt het gunstiger economische klimaat ook duidelijk naar voren. De ICT sector kent een groei van 4%, zowel in omzet als in personeel. Het arbeidsmarktbeleid zit goed in de uitvoering, waarbij o.a. het project Groningen Wérkt voor de integrale afstemming zorgt.

Ten aanzien van het ondernemersklimaat heeft de stad Groningen goed gepresteerd. Dit is vorig jaar niet alleen gebleken uit het onderzoek toplocaties van Bureau Louter (zie artikel Elsevier) en de titel voor de Beste Binnenstad. Dit jaar heeft de afdeling EZ meegedaan aan VIP-EZ (Verbeter- en Innovatie Programma Economische Zaken) dat mede geïnitieerd is door het Ministerie van EZ en de VNG. De dienstverlening van EZ en het Bedrijvenloket in de gemeente Groningen is vergeleken met steden als Arnhem, Zaanstad en Haarlem. Uit het onderzoek blijkt dat Groningen een 7.3 scoorde voor dienstverlening (Arnhem 5.8 en Nijmegen 6.1) en hoog scoorde in algemene tevredenheid, waardering door het lokale bedrijfsleven, betrouwbaarheid, kennis van het ambtelijke apparaat en beschikbaarheid van bedrijfsruimte.

Dit jaar zijn we begonnen met het vermarkten van de titel Beste Binnenstad. In Akkoord van Groningen verband werken we steeds intensiever samen met onze partners RUG en Hanzehogeschool. Ook biedt het Collegeprogramma prima kansen om Energy Valley te verbinden met duurzaamheid in de stad.

De ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantoorlocaties gaat volop door. Europapark krijgt steeds meer vorm en met de aanleg van Westpoort is begonnen. Op Eemspoort worden de laatste kavels uitgegeven. Er zijn op dit moment geen grote vrije kavels meer beschikbaar. Begin 2008 komt er weer ruimte (Eemspoort Zuid en Westpoort). Naast de reeds bekende commerciële kantoorontwikkelingsprojecten (Kempkensberg en Bodenterrein) zijn er op dit moment weinig nieuwe ontwikkelingen te melden.

De revitalisering loopt goed. Hoediep 1^e fase is afgesloten evenals Euvelgunne. Aan de Ulgersmaweg wordt gewerkt evenals aan Winschoterdiep-Eemskanaal.

Op het gebied van ESF zijn via de gemeente Groningen 4 projecten ingediend en geschikt. In totaal gaat het hier om 9,2 mln euro dat vanuit ESF-werkenden wordt ingezet op het scholen van personeel. Tevens wordt hard gewerkt aan de vormgeving en het toepasbaar maken van nieuwe grote regionale economische subsidieprogramma's voor Groningen op dossiers als EFRO, FES Waddenfonds, als transitie alternatief voor de ZZL.

Wonen.

Het programma Wonen heeft door tegenvallers in plannings van een aantal marktpartijen te maken met een daling van de verwachte woningbouwproductie. Dachten we in het eerste kwartaal nog te kunnen koersen op een maximale woningbouwproductie van ca. 700 woningen in 2006, in het tweede kwartaal zijn er indicaties dat deze productie niet volledig wordt gehaald.

Ook moeten we nog steeds constateren dat het aanbod in verkoop zijnde woningen te beperkt is ten opzichte van de vraag naar met name grondgebonden woningen. Ondanks voldoende plannen en voldoende vraag en een aantrekkelijke economie, zijn veel marktpartijen nog steeds veel voorzichtig met het op de markt brengen van nieuwe plannen. Begin 2006 hebben we een stuurgroep ingesteld die er voor zorgt dat knelpunten die zich voordoen bij lopende projecten, worden aangepakt. We zitten er bovenop, desondanks wordt er nog te weinig gebouwd omdat marktpartijen onvoldoende tempo maken.

In 2007 komt de productie weer in de buurt van ruim 1.000 woningen. De stuurgroep zal na de zomer met voorstellen richting college en raad komen om deze verwachting waar te maken. In het tweede kwartaal zijn daarnaast met alle grote ontwikkelaars voortgangsgesprekken gehouden en is de planning voor de komende jaren weer geactualiseerd. Daarbij is het grote belang van een hogere bouwproductie voor de komende jaren benadrukt.

Ook in het tweede kwartaal is weer specifiek aandacht gevraagd voor de website (www.nieuwbouw.groningen.nl). Onder meer tijdens de open dag van de gemeente op 17 juni 2006.

Wijkvernieuwing/stadsdelen.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Het lopende programma wijkvernieuwing kan naar verwachting in 2010 worden afgerond. Met de besluitvorming over de Grunobuurt is in deze een belangrijke stap voorwaarts gezet. Over de Randwoningen ontstaat binnenkort duidelijkheid. De uitvoering van de plannen voor de overige wijken ligt op schema. Veel energie wordt besteed aan het Nieuwe Lokaal Akkoord, dat voor de zomer moet leiden tot een *gezamenlijke Intentieverklaring van gemeente en corporaties*. Eind 2006 zou dit tot een definitief Akkoord in de vorm van een Samenwerkingsovereenkomst met een Uitvoeringsprogramma voor de periode 2007-2017 moeten leiden. Het Akkoord kenmerkt zich o.a. door een verbreding met het sociale programma en een gerichtheid op versnelling van de bouwproductie.

Tevreden zijn we met de besluitvorming over de winkelcentra Lewenborg, Beijum-Oost en Overwinningssplein. Op alle drie de locaties kunnen de werkzaamheden binnenkort daadwerkelijk beginnen.

Eind februari boden de bewonersorganisaties in de vorm van een "pamflet" hun wensen en voorstellen aan, waarmee zij tot een duidelijker positiebepaling en meer gemeentelijke faciliteiten willen komen. In het kader van het project "Vertrouwen in de Buurt" ontwikkelen we voorstellen die hiertoe moeten leiden. Omdat de wens is uitgesproken de "wijk" meer centraal te stellen in de sturing van de gemeentelijke programma's, werken we aan een nieuwe presentatie van lopend en nieuw beleid in de begroting 2007, zodat duidelijk wordt wat in dat jaar voor de diverse wijken van de gemeente verwacht mag worden.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Cultuurhistorie.

De uitvoering van het cultuurhistorisch programma (ISV-monumenten, de rijkssubsidieregeling en het jaarprogramma archeologie), alsmede de backofficefunctie vergunningverlening liggen op schema. Daarnaast zijn we druk bezig met de uitvoering van het kanjerplan (bijna gereed), de inventarisatie van de bouwhistorie binnenstad en oude boerderijen in het buitengebied. Binnen afzienbare tijd hopen we de lijst gemeentelijke monumenten uit te breiden met de aanwijzing van nog eens 250 à 300 monumenten. Hierin zijn ook een aantal gebouwen opgenomen, die de afgelopen jaren in het kader van het Kanjerplan (1996) zijn gerestaureerd. De planning is dat deze lijst met nieuwe monumenten na de zomer in procedure wordt gebracht en de panden eind 2007 definitief zullen worden aangewezen. Inmiddels is de Malta-wetgeving over de archeologie langzaam vorm aan het krijgen. De consequenties van dit nieuwe rijksbeleid zijn ingrijpend, onder andere voor de realisatie van de Damsterdiepgarage en de Grote Markt. De preciese omvang van de financiële consequenties zijn nog niet in te schatten, echter deze zijn wel fors. Dit zullen we in het najaar aan u voorleggen. De toename van het aantal monumenten en een beperkter budget dan in 2005, betekent dat we minder kunnen doen dan voorgaande jaren.

Naast genoemde productiewerkzaamheden wordt hard gewerkt aan de geautomatiseerde vorm van een Cultuurhistorische Waarde Kaart voor de gemeente. Met deze digitale kaart is het voor elke plannemaker straks mogelijk om direct inzicht te krijgen in de aanwezige cultuurhistorische waarden op locaties in de gemeente Groningen, zodat vroegtijdig deze waarden in het RO-proces kunnen worden ingebracht. Deze informatie kan voor burgers direct raadpleegbaar worden gemaakt.

De jaarlijkse Open monumentendag (2^e zaterdag van september) wordt voorbereid: vanwege het landelijk vastgestelde thema 'feest' hebben we feestnummers in de arm genomen die op 15 a 20 locaties in monumentale ruimten muziek, dans, theater, kunst, etc ten tonele zullen voeren. Daarnaast vinden de voorbereidingen plaats voor de 11^e editie van Hervonden Stad, het jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en restauratie.

BORG

De uitvoering van het BORG-programma verloopt volgens planning: projecten zijn inmiddels afgerond, danwel in uitvoering of in voorbereiding voor de tweede helft van 2006.

De grote groenonderhoud klussen in Lewenborg zijn nagenoeg gereed. Ook de aanpassingen aan de ecologisch beheerde groengebieden aan de Boterdiepstrook en het Reitdiep zijn uitgevoerd. In de Regulistraat is in samenwerking met Essent gestart met de uitvoering van het bomenstructuurplan. De uitvoering van de overige grote bomenprojecten zijn gepland na de vakantie. Bewoners hebben in alle gevallen ingestemd met de voorgestane aanpak, kapvergunningen zijn rond.

Het wegenprogramma ligt redelijk op schema ligt en verloopt financieel volgens planning. Niet alle werkzaamheden worden voor het eind van het jaar afgerond.

Voor de renovatie van de aula op het Selwerderhof is begin 2006 een intentieovereenkomst met Yarden ondertekend en wordt een samenwerkingsovereenkomst voorbereid. De samenwerking met de gemeente Ten Boer voor wat betreft de begraafplaats aldaar is op initiatief van Ten Boer (voorlopig) van de baan vanwege financiële redenen. De totstandkoming van het nieuwe uitbreidingsveld wordt in juli (openbaar) aanbesteed.

De provincie en gemeente Groningen willen een vergaande samenwerking bij het op afstand bedienen van bruggen op het Reitdiep en het Winschoterdiep. Hiertoe is een collegenota voorbereid en in procedure gebracht. De verwachting is dat de ombouw van bruggen en de herinrichting van het havenkantoor dit najaar kan beginnen. Doel is voor het vaarseizoen van 2007 gereed te zijn.

Het Beheerplan Openbare Verlichting 'Van stadslicht naar dimlicht' ligt binnenkort ter besluitvorming in de Raad.

Water/groen/ecologie

Het programma onderdeel Water bevindt zich op dit moment even in een rustiger fase, in aanloop naar een te verwachten drukkere periode als gevolg van de nieuwe Wet Watertaken en de Kaderrichtlijn Water. Op projectniveau zijn er tot nog toe goede resultaten behaald. Het PURE-project is met een geslaagde internationale slotconferentie formeel afgesloten. De verzamelde kennis en kunde op het gebied van waterbeheer in de stadsranden is gepubliceerd in een bundel (engelstalige) handboeken. Daarnaast is er de oogst in de vorm van concrete uitvoeringsprojecten. Van het waterstructuurplan

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Westrand functioneren inmiddels de twee deelgebieden (Ruskenveen/Hoogkerk en Reit-diep/Vinkhuizen) naar wens en er is nu ook zicht op de realisering van de ontbrekende schakel in het plangebied van De Held III. Het Beheer- en Inrichtingsplan voor het gebied rond Leegkerk en Dorkwerd is intussen ook vastgesteld en inmiddels zijn we gestart met de uitvoering van enkele cruciale projecten uit het plan; de aanleg van een fietsbrug over het Aduarderdiep en het kavelruilproces. Overige projecten zullen later dit jaar opgestart worden. Ook is inmiddels de procedure voor een nieuw Waterplan opgestart. In aansluiting op de komende Wet Watertaken is ook hier verbreding, onder meer door integratie van het Rioleringsprogramma, de inzet.

Op het gebied van groen/ecologie constateren we een moeizaam eerste half jaar, zowel op het gebied van planvorming als uitvoering. Er is na lange tijd een plan van aanpak voor de realisering van het Groenstructuurplan vastgesteld. Inzet is de verbreding van de betrokkenheid naar andere sectoren en het versterken van de samenhang in het groen.

2. Sleutelprojecten

CiBoGa.

De bouwaanvraag voor de eerste fase van schots 3 is verleend per 1 april. De parkeergarage wordt in één keer afgebouwd en volgens afspraak 1 april 2007 geleverd aan de gemeente. Voor het pand Bloemsingel 10 is door Nijestee en de Stichting COB een plan gemaakt voor een mix van ateliers, appartementen, culturele voorzieningen en horeca. De bouwaanvraag is door Nijestee ingediend. Met Proper Stok is overeenstemming bereikt over het definitief plan en de daarbij horende aanbidding voor een complex van starterswoningen en een commerciële ruimte op de Waterbedrijf locatie. De woningen worden in oktober in verkoop gebracht. Er is een nieuw communicatieplan in de maak. Begin juli is de website weer actief, is de informatie op de boot aangepast en zijn de nieuwe brochures gereed.

Damsterdiep Parkeergarage.

In november 2005 heeft de raad het stedenbouwkundig plan "Damsterdiep weer binnenstad" vastgesteld. Het voorlopig ontwerp van de garage en het gebouw is afgerond. Ook het ontwerp van de inrichting van het plein is gereed. Het aanvankelijk begrote kostenniveau voor de garage staat onder druk, omdat er vanwege brandweereisen meer nooduitgangen komen dan geraamd en doordat de capaciteit van de garage lager is dan het oorspronkelijk geschatte aantal van 600. Uiteraard heeft dit een negatief effect op de exploitatie. Over de gevolgen van deze tegenvallers zullen we u nader berichten na de zomer.

Een voorstel voor een nadeelcompensatieregeling voor ondernemers die onevenredig zwaar getroffen worden door de bouwwerkzaamheden is gereed en wordt getoetst, o.a. aan de praktijk in Amsterdam.

Eemskanaalzone (EKZ).

Naast de al gevorderde plannen voor de Kop van Oost wordt intensief samengewerkt met marktpartijen om te komen tot een gezamenlijke ontwikkeling van het gebied Eemskanaal Noordzijde Fase I. Gezamenlijk ook wordt gewerkt aan het stedenbouwkundige plan van de Waterknoop. De corporaties In en Nijestee zijn bezig met verkennende onderzoeken voor de aanpak van de Woonschepenhaven. De voorbereidingen voor de Berlagebrug zijn in gang gezet; enkele voorbereidende werkzaamheden zijn al gestart. Verder worden voorbereidingen getroffen voor de planvorming op de containerterminal. Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om de planvorming van de Sontbrug en de herprofilering van de Driebondsweg te versnellen. Op twee locaties aan het Damsterdiep heeft Nijestee 222 tijdelijke wooneenheden voor studenten gerealiseerd. Deze studio's zullen vijf jaar in gebruik blijven.

Teneinde de kosten voor de aanpak van de Sontbrug/Driebondsweg te dekken, is een aanvraag voor een subsidie uit het FES voor de Centrale Zone gedaan.

Europapark.

De Linie is nagenoeg afgerond. De voorbereiding van de fietstunnel in het verlengde van de Meeuwderweg start rond de zomer. Dit jaar start de verkoop van het superblok (het gecombineerde kantoor/woonblok langs het spoor) en als laatste onderdeel van de wijk worden een zestal waterwoningen langs het Oude Winschoterdiep gerealiseerd. Binnenkort ondertekenen gemeente en ontwikkelende partijen (K4) het contract dat met terugwerkende kracht van 2005 tot 2010 afspraken herbergt over

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

de kantoorontwikkelingen, met een optie tot verlenging. Dit najaar zal de schop de grond ingaan van het eerste kantoor. In oktober zal de start verkoop plaatsvinden van de twee woontorens naast de Euroborg. De openbare ruimte rond de Euroborg wordt deze zomer afgerond, inclusief een definitieve oplossing voor de infrastructuur rond de toegang van supporters.

Het voorlopig ontwerp voor het station met omgeving is gereed. In september zal het definitieve ontwerp gereed moeten zijn om de planning – opening maart 2009 – te halen. Vooruitlopend op een definitief station zal tussen 2007 en 2009 een tijdelijke halte functioneren. Het station is financieel gedekt, maar de omgeving en de ontsluiting nog niet. Een van de dekkingsmiddelen zal moeten bestaan uit Rijks- en Europese subsidies; een subsidieaanvraag bij het Ministerie van V&W voor de regeling Spoorse doorsnijding is vlak voor de zomer ingediend. Uitsluitel volgt dit najaar. Een ander dekkingsmiddel bestaat uit opbrengsten uit een vastgoedprogramma in het Helperpark.

Gebruikers van vooral de Mediacentrale hebben last van de (door de gemeente steeds zo gecommuniceerde) onaffe staat van het openbaar gebied. In overleg wordt gezocht naar een betere uitstraling, om de periode totdat een definitieve inrichting kan worden gekozen te overbruggen.

Grote Markt.

Samen met de initiatiefnemers van het Groninger Forum is de startnotitie uitgewerkt in een concept Programma van Eisen voor de onderdelen Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer, het Groninger Forum en de Parkeergarage. Deze worden per deelgebied de komende periode uitgewerkt. De gemeente is opdrachtgever voor het Groninger Forum met de parkeergarage en de Nieuwe Markt. Er zijn 7 architecten geselecteerd, die opdracht krijgen een eerste schetsontwerp te maken. De ontwerpen moeten in november gereed zijn, waarna een commissie ze beoordeelt en via een publieksenquete de Groningers hun voorkeur kunnen uitspreken. Voor de nieuwe oostwand is een ontwikkelaar geselecteerd, waarmee de gemeente samen het functioneel programma gaat invullen. Uitgangspunt voor de oostwand is een meer klassieke architectuur, hiervoor wordt een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. Ook over dit beeldkwaliteitsplan wordt een publiek debat georganiseerd. Samen met de eigenaren aan de achterkant van de Poelestraat (het derde deelgebied) gaan we kijken naar de mogelijkheden voor een nieuwe verbinding tussen de Poelestraat en het Groninger Forum. Op die manier kunnen de horecafuncties in de Poelestraat zich zowel naar de voorkant als de achterkant presenteren.

Met de uitvoering is een fors bedrag gemoeid. Binnen de gemeentebegroting is reeds een bijdrage gereserveerd van € 31,25 miljoen voor de Grote Markt oostzijde. Op basis van de huidige inzichten verwachten wij dat een bijdrage vanuit externe bronnen van een zelfde orde van grootte nodig zal zijn voor de realisatie van het project.

De Held 3.

De planning is er op gericht om na de zomer een conceptbestemmingsplan door het college vrij te laten geven voor het wettelijk vooroverleg en inspraak. Afhankelijk van de voortgang van de besluitvorming over het bestemmingsplan zal in de eerste helft van 2007 met het bouwrijpmaken worden gestart, waarna in de tweede helft de bouw van eerste woningen kan aanvangen. De wijk zal in een periode van circa 5 à 6 jaar - afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt – voltooid zijn.

Kolibri.

Nadat in februari de studie naar de inpassing en exploitatie van de lijn CS-Zernike is afgerond, heeft de stuurgroep Regiovisie recent het besluit genomen om voor de openbaar vervoeras CS-Zernike in te zetten op het realiseren van een tram, die op termijn wordt doorgetrokken naar de Eemskanaalzone en Meerstad. Nadere analyse moet helder maken of fasering middels een HOV-bus wenselijk is. Een aantal vraagstukken zullen in en na de zomer nog verder worden uitgewerkt: de definitieve trajectkeuze naar Zernike, wel/geen bussen op de Grote Markt, het definitieve tracé voor de Driebondlijn, een uitwerking voor het transferium Zernike en natuurlijk een uitwerking van de financiële aspecten.

De financiële situatie van het project maakt een forse bijdrage van rijk en/of andere partijen nog steeds noodzakelijk. Dat de tramlijn CS-Zernike (nog) niet in het regionale bereikbaarheidspakket zit in het kader van de Zuiderzeelijn discussie, verdient daarom extra aandacht.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Kaderplan Laan Corpus den Hoorn.

Op hoofdlijnen is de visie gereed, inclusief de inpassing van de verkeers- en groendimensie. De conclusie kan worden getrokken dat verdere intensivering van de zone mogelijk is en zelfs kansrijk lijkt. Echter, voor een goed evenwicht op de stedelijke markt en de risico's voor eigen gemeentelijke ontwikkelingen, is een nauwkeurige dosering en fasering op zijn plaats. Ieder initiatief zal op zijn programmatische inhoud en afzetmogelijkheden moeten worden beoordeeld. Op dit moment wordt gewerkt aan diverse individuele projecten binnen de zone. Er vinden bouwactiviteiten plaats voor de uitbreiding van het verpleeg- en verzorgingstehuis Maartenshof en voor woontoren "De Rokade". Het stedenbouwkundig plan De Meester op de voormalige Hotelschoollocatie is afgerond en inmiddels door de raad vastgesteld. Het laboratorium voor Infectieziekten heeft plannen voor herhuisvesting, daarvoor is de noordwestpunt van het Martiniziekenhuis in beeld. Er vindt overleg plaats over de herontwikkelingsmogelijkheden op de plek van het lab. Op de locatie Diaconessenziekenhuis zullen in twee fasen ca 350 woningen in het topsegment worden gerealiseerd. De ondertekening van de contracten is aanstaande. Volgens planning zal dit jaar gestart worden met het bouwrijp maken van de eerste fase en zullen de eerste woningen in de verkoop komen (oplevering in 2007).

Meerstad.

In het 2^e kwartaal hebben de gemeenten Groningen en Slochteren het Globale Plan Meerstad (inclusief MER) in procedure gebracht. Gestreefd wordt om het plan in november aan de raad te kunnen aanbieden. Parallel aan de totstandkoming van het bestemmingsplan is een begin gemaakt met de planvorming van Deelgebied 1: het westelijk recreatieve deel van het meer met woon- en groengebieden en strand. Deelplan 1 bevat volgens het programma van eisen in totaal ca. 1030 woningen, afhankelijk van de marktvaart worden alle segmenten bediend. Daarnaast maken het meer en het strand nadrukkelijk onderdeel uit van Deelplan 1, zodat Meerstad vanaf de beginfase een meerwaarde oplevert voor stad en regio.

Onder leiding van Bureau Meerstad is in het 2^e kwartaal ook een aanvang genomen met de ontwikkeling van de voorzieningen. Hiervoor is een Task-force voorzieningen opgericht: een afstemmingsoverleg waarin de ontwikkeling, realisatie en plannen van de publieke en commerciële voorzieningen plaatsvindt. Als beleidskader is door Bureau Meerstad, in samenwerking met beide gemeenten, een voorzieningenvisie opgesteld. Inmiddels is ook de visie gereed op de planning en realisatie van de Hoofdinfrastructuur.

Verder hebben de publieke partijen in Meerstad doorgewerkt aan een Gedetailleerde Bestuursafspraken, waarin nadere afspraken worden vastgelegd over het beheer van het publieke domein in het Meerstadgebied. Er wordt naar gestreefd de GBOK in het najaar gereed te hebben voor besluitvorming. Er komt tevens een onderzoek naar de mogelijkheden van een wederzijdse grenscorrectie. De gemeenteraden en de bewoners zijn hierover inmiddels geïnformeerd middels een separate brief. De verwachting is dat na de zomer meer duidelijkheid wordt verkregen over een aantal grensvarianten. Parallel aan dit traject zijn beide gemeenten met elkaar in gesprek over een intensievere samenwerking op het gebied van de publieke dienstverlening.

Oosterhamrikzone (OHZ).

Het voornemen om tezamen met Nijestee tot een samenwerkingsovereenkomst en een gezamenlijke grondexploitatie te komen voor een aantal deelgebieden binnen de Oosterhamrikzone, is op losse schroeven komen te staan. Het onderzoek naar de manier van samenwerken toonde aan dat er teveel tegengestelde belangen waren die door beide partijen als een belemmering worden gezien voor het op een efficiënte wijze samenwerken. Onder andere de aanwijzingen van het ministerie van VROM aan Nijestee m.b.t. investeringen in bedrijfsontwikkelingen speelde daarbij een rol. Na de zomer wordt een nieuw voorstel aan de raad voorgelegd.

Niet alle deelgebieden worden gelijktijdig uitgevoerd. In 2006 wordt vooral gewerkt aan de locaties De Vogels eo (Europaan-locatie), Antillenstraat en Wielewaalplein. De uitplaatsing van Simmeren is inmiddels ook een feit, waardoor kan worden gestart met de ontwikkeling van de diverse woningbouwlocaties langs het Van Starckenborghkanaal.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Schoon, Heel en Veilig.

Schoon, Heel en Veilig heeft als doel met aansprekende maatregelen en herkenbare projecten de belangrijkste ergernissen van burgers aan te pakken en hierbij bewoners actief te betrekken, zodat zij hun steentje bij kunnen dragen. Van de deelprojecten is meer dan de helft in uitvoering of voorbereiding. Het restant wordt na de zomervakantie opgepakt. Burgers en collega's kunnen zich informeren over de verschillende projecten en de voortgang daarvan via de site www.schoonheelveilig.nl. Deze site wordt nog verder ontwikkeld zodat de informatie nog toegankelijker wordt. Het succesvolle project Huis-kamer heeft onlangs haar 5 jarig jubileum gevierd. Samengevat loopt het project op schema en worden er geen significante afwijkingen verwacht.

Westpoort.

Het bestemmingsplan Westpoort is voorlopig nog niet goedgekeurd door de provincie Groningen, omdat de geluidscontour van het nieuwe bedrijventerrein niet gelijktijdig ook in de bestemmingsplannen van Leek, Noordeveld en Zuidhorn is vastgelegd. Op ambtelijk niveau zijn reeds afspraken gemaakt met de betreffende gemeenten over de start van de procedure die moet leiden tot vaststelling van de geluidscontour voor het industrielawaai, maar de medewerking verloopt traag. De eerste werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het terrein zijn afgerond (bouwweg, gronddepot). Vanwege de lange zettingstijden van de grond moet nu zo snel mogelijk worden begonnen met de op- en afritten. Gedurende de zettingsperiode zullen in 2006/2007 werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het eigenlijke bedrijventerrein plaatsvinden. In 2008 zal het terrein vervolgens voor gebruik gereed gemaakt worden en zal vanaf medio 2008 daadwerkelijk gronduitgifte en de vestiging en bouw van de eerste bedrijven mogelijk zijn. Ook heeft er een haalbaarheidsonderzoek plaats gevonden naar de aanleg van een 18-holes golfbaan ten noorden van de spoorlijn Groningen-Leeuwarden. Er is besloten medewerking te verlenen aan een milieu-effectrapportage, waarbij de "brede, groene rivier" uitgangspunt is.

Zuidelijke ringweg Groningen (Langmanmaatregelen).

Het project is in een afrondende fase beland. De zuidelijk bypass op Zuid-oost is in gebruik genomen en de laatste werkzaamheden aan de noordelijke bypass zullen tot oktober 2006 duren. De voorbereidingen voor de aansluiting van de Laan Corpus den Hoorn op de A7 zijn in volle gang en worden afgestemd met de aanleg van de bereikbaarheidsroute naar het Martini Ziekenhuis, in verband met de bereikbaarheid van het gebied. Op korte termijn zal een herziening van de grondexploitatie gemaakt worden.

Zuiderzeelijn.

Half april 2006 heeft het kabinet het besluit genomen om het planproces van de Zuiderzeelijn te stoppen. Dit riep een forse reactie op van het Noorden, met kracht bijgezet door de demonstratie in Den Haag onder het motto "hier trekken we de lijn". Dit heeft geleid tot een aangenomen motie van Hijum in de Tweede Kamer, waarin de regering wordt verzocht om met de regionale overheden naast de regio-specifieke oplossingen ook een HST-variant nader te verkennen. Daarbij is wel de voorwaarde gesteld dat tegelijkertijd een alternatief pakket wordt uitgewerkt, bestaande uit investeringen t.b.v. de transitie van de noordelijke economie naar een kennisgerichte economie en een pakket maatregelen om de bereikbaarheidsknelpunten in Noord-Nederland op te lossen. Ondanks het vallen van het kabinet Balkenende II gaan we er voorlopig vanuit dat nog steeds in oktober de tweede kamer een besluit over de Zuiderzeelijn wil nemen. Inzet van Noord-Nederland blijft primair de HST-3, waarmee de volledige 2,7 + 1 miljard gemoed is. Ook als het niet tot een HST3 komt, wordt gerekend met 2,7 miljard voor Noord-Nederland.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

3. Financiën

In het eerste kwartaal 2006 heeft een nadere prioritering van de fysieke en economische ambities voor de huidige collegeperiode 2007-2010 plaatsgevonden. In de zgn. kerksessie hebben we de totaallijst van ca. 250 mln. aan investeringsprojecten terug weten te brengen tot een prioriteitslijst van 120 mln. We denken met de betreffende projectenlijst ca. 45 à 65 mln. aan subsidies te kunnen genereren. De hoogte van de bijdragen hangt af van het resultaat van enkele grootschalige subsidie-lobbies. Hiertoe hebben we de afgelopen maanden twee grote subsidieaanvragen de deur uit gedaan, namelijk een aanvraag voor de Centrale Zone (Eemskanaalzone) uit het FES en een aanvraag voor het station en stationsomgeving Europapark/Helperzoom uit de nieuwe regeling Spoorse Doorsnijdingen van het ministerie van Verkeer en Waterstaat. Duidelijkheid hierover wordt op zijn vroegst na de zomer verwacht. Daarnaast rekenen we op een bijdrage vanuit de eigen vrije beleidsmiddelen van minimaal 45 mln. (NB. In deze lijst is slechts deels rekening gehouden met evt. nieuwe tegenvallers, zoals hierboven beschreven).

4. Conclusie

Ondanks een aantrekkende economie lijken we, zoals gebruikelijk in het Noorden, last te hebben van het najleffect van de economische laagconjunctuur. Concreet vertaalt zich dat in tegenvallende prestaties op programmaniveau (wonen, werken) en moeizame onderhandelingen en nieuwe discussies met marktpartijen op projectniveau. Er werd duidelijk dat een aantal projecten nog een forse financiële opgave kennen (Grote Markt, Meerstad, Europapark), maar ook dat een aantal projecten forse vooruitgang hebben geboekt. De effecten voor de planning en het meerjaren investeringsprogramma zullen de komende maanden duidelijk moeten worden.

Bijlage 1: de voortgangsrapportages van de sleutelprojecten

- 1) CiBoGa.
- 2) Damsterdiep Parkeergarage.
- 3) Eemskanaalzone (EKZ).
- 4) Europapark.
- 5) Grote Markt.
- 6) De Held 3.
- 7) Kolibri.
- 8) Kaderplan Laan Corpus den Hoorn.
- 9) Meerstad.
- 10) Oosterhamrikzone (OHZ).
- 11) Schoon, Heel en Veilig.
- 12) Westpoort.
- 13) Zuidelijke ringweg.
- 14) Zuiderzeelijn.

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

Telefoon (050) 367 76 64 / Linda Stol
Onderwerp Rapportage programma's en sleutelprojecten 2^e kwartaal 2006

Aan de leden van de Raad van de gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB GRONINGEN

Datum - Bijlagen - Ons kenmerk BD06.1333143
Uw brief van - Uw kenmerk

Geachte dames en heren,

Bijgevoegd ontvangt u de rapportage 'Programma's en sleutelprojecten 2^e kwartaal 2006'. Hierin is de stand van zaken per 1 juli 2006 opgenomen. Vervolgens heeft uw raad in juli nog vergaderd en hebben er bij een aantal projecten ontwikkelingen plaatsgevonden. Dit maakt dat voorliggende voortgangsrapportage grotendeels up-to-date is, echter op een paar punten is ingehaald door de actualiteit. Met deze brief willen wij de meest in het oog springende ontwikkelingen graag onder uw aandacht brengen.

Tijdens de raadscommissie Ruimte & Wonen van 11 juli j.l. en tijdens de raadsvergadering van 19 juli j.l. is de aanpak van de oostwand van de Grote Markt besproken. Uit deze bespreking zijn een aantal aandachtspunten voor de vervolgaanpak naar voren gekomen, zoals de realisatie van een fietsenstalling en verduidelijking over de wijze waarop gewerkt wordt aan extra financieringsbronnen. Aan deze zaken wordt momenteel gewerkt. Dit najaar willen wij hier graag verdere duidelijkheid over verschaffen.

Tijdens de raadscommissies Ruimte & Wonen van 14 juni en 5 juli j.l. bent u vertrouwelijk geïnformeerd over de stand van zaken van de Held III. Destijds is ook de stedenbouwkundige schets aan u gepresenteerd. Momenteel wordt gewerkt aan de vertaling van deze stedenbouwkundige schets in het bestemmingsplan. De verwachting is dat het bestemmingsplan in oktober 2006 wordt vrijgegeven voor inspraak.

In de voortgangsrapportage wordt aangegeven dat in oktober schots 3 (Trezoor) op het CiBo-Ga-terrein in verkoop gaat. Ontwikkelcombinatie IMA en de gemeente hebben de plannen - zoals dit voorjaar reeds in een ruwe versie werden gepresenteerd - verder vervolmaakt. Hierover is 10 juli j.l. een persbericht verstuurd. Het betreft in totaal 47 woningen; 20 stadswoningen en 27 appartementen. Aansluitend zullen begin 2007 de fasen vier en vijf (grenzend aan fase 3) in de verkoop gaan. De bouw van Trezoor start begin 2007. Betreffende het Bodenterrein bent u op 25 juli j.l. met een brief geïnformeerd over de nieuwe afspraken met het UMCG en de RUG. Er komt een nieuw stedenbouwkundig plan, waarin het

Raadsvoorstel - Rapportage Van Nu naar Straks (programma's en sleutelprojecten)

verplaatsen van de Antonius Deusinglaan is opgenomen. Met de RUG wordt het contract uit 2001 afgehandeld; d.w.z. de gemeente koopt gronden van de RUG (behoudens een kavel voor eigen ontwikkeling). Een deel van de gronden wordt zo snel mogelijk doorverkocht aan het UMCG. De gemeente ontwikkelt het gebied tussen de nieuwe Antonius Deusinglaan en het Oosterhamrikkanaal met woningbouw als onderdeel van CiBoGa.

De gezamenlijke intentieverklaring Nieuw Lokaal Akkoord is op donderdag 20 juli j.l. ondertekend door het college van B&W van Groningen en de woningcorporaties. Hierover heeft u eind juli een brief ontvangen. In de Intentieverklaring worden de wijkvernieuwingsplannen in 14 prioriteitswijken voor de komende jaren op papier gezet. De Intentieverklaring biedt de basis voor de formulering van een definitief Nieuw Lokaal Akkoord. Inzet is om dit eind 2006 gereed te hebben. In de Intentieverklaring is reeds aangegeven welke onderwerpen nader uitgewerkt moeten worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,