

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 1 november 2006

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

Datum: woensdag 1 november 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 1 november 2006](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 1 november 2006](#) (pdf)

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg
 - [Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg](#) (pdf)
- B.2. Evaluatie en jaarrekening 2005 van NV Wonen boven Winkels Groningen
 - [Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels \(evaluatie en jaarrekening 2005\)](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Planschade A-weg](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag (d.d. 4 oktober 2006)

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 1 november 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 06/07
Vergadering: woensdag 1 november 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

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg
- B.2 Evaluatie en jaarrekening 2005 van NV Wonen boven Winkels Groningen

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Vaststelling conformstukken:
 - * Voorstel inzake verzoek planschade art. 49 WRO (A-weg)
 - * Voorstel inzake verzoek planschade art. 49 WRO (Westerhaven)
 - * Voorstel inzake wijziging verordening openbaar vaarwater
- A.2 Rondvraag

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname *n.v.t.*
- C.3 Vaststelling verslag (*d.d. 4 oktober 2006*)

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 1 november 2006

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 1 november 2006

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 22.30 uur

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

Overige aanwezigen: B. Popken, J. Dijkstra en R. van Vliet (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- Datum hoorzitting gemeenteraad flankerend beleid studentenhuysvesting vastgesteld op donderdag 30 november 2006

Mededelingen wethouder

- Bezinnen over de vorm van kwartaalrapportages, incl. nota "Minder en Beter"
- Op vrijdag 3 november heeft college gesprek met bewoners Bruilweering; in december hier terug op agenda
- Rapport aangeboden aan provinciale staten en gemeenteraad inzake "grondverwerving Meerstad"; uitkomst van onderzoek geeft aan dat er geen sprake is van aantoonbare benadeling van personen of instanties (maar evenmin van uitsluiting hiervan). Onderzoek is uitgevoerd in opdracht van private partijen, betrokken bij de ontwikkeling van Meerstad en aangeboden aan de betrokken publieke partijen

Vaststelling agenda

3^e conformstuk: verordening openbaar vaarwater naar discussielijst verder ongewijzigd vastgesteld

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORTGANG PLANONTWIKKELING KEMPKENSBERG

De voorzitter wijst op het bijzondere karakter van deze bijeenkomst, die opiniërend van aard is, gezien het moment tussen de informatiefase en de formele besluitvorming door de raad met de daarbij behorende inspraakmogelijkheid

Weth. de Vries wijst op een positief vertrekpunt in de discussie: zowel de Belastingdienst als de Informatie Beheer Groep heeft te kennen gegeven graag in Groningen te willen blijven. Om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken zijn er verschillende bouw- en volumestudies uitgevoerd die ook aan de raadscommissie beschikbaar zullen worden gesteld.

Vervolgens wordt een film getoond waarin driedimensionaal wordt weergegeven hoe een camera door een maquette van de volumestudie loopt.

Mevr. Schreuder (namens buurtver. Helpman) benadrukt de waarde van het huidige Sterrebos. Blij dat het geplande fietspad *door* het Sterrebos is verdwenen. Zorgen ook om de problematiek van de grondwaterstand, om de verkeersaansluiting met de Verl. Hereweg en de woonkwaliteit langs het Helperdiep.

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 1 november 2006

Dhr. van Weperen (namens buurtver. Herepoort) sluit hierbij aan en toont een filmpje waarin de schaduwwerking van de hoogste van de vier volumes (92 meter) wordt weergegeven.

Dhr. Schaaf – meer duidelijkheid over de omvang van de volumestudies en de tot standkoming hiervan – meer aandacht nodig voor de rol van de bewoners in dit gebied – ook meer duidelijkheid gewenst over de invulling van de noord- en zuidpunt van het plangebied – info over de gevolgen voor de bouw voor de grondwaterstand in het Sterrebos

Dhr. Vogel – wat is de status van dit plan – welke risico's voor gemeente bij huidige aanbesteding – twijfel of hoogbouw van dergelijke omvang op deze locatie wenselijk is – info over werkgelegenheidsaspect bij dit plan – info over huidige en toekomstige positie van het Sterrebos – verslagen van bewonersavonden beschikbaar voor raadscommissie ?

dhr. Spakman – info over ecologie en extra groen in dit gebied – mogelijkheid voor woningbouw op prachtige locatie in fraai vormgegeven studie – wel zorgen over toekomst Sterrebos

dhr. de Jong – ook hier weer kantooruimte gepland na Europapark; waarom kan realisatie van dit plan niet in het Europapark plaatsvinden

mevr. Voortman – hoe wordt verkeersproblematiek, m.n. aansluiting op Verl. Hereweg geregeld – niet tegen hoogbouw, maar kan hoogste deel bijv. langs het spoor (i.p.v. Sterrebos) – onherstelbare schade aan het Sterrebos is voor GroenLinks ook onaanvaardbaar – graag inzage in alle bouw- en volumestudies die de revue zijn gepasseerd

dhr. Antuma – kan goed leven met dit plan – aandacht nodig voor ecologie en Sterrebos

mevr. de Boer – sluit aan bij vraag van ChristenUnie – is een plan als dit ook goed in te passen in de toekomstplannen rond de Zuidelijke Ringweg ? – bezonning, info

dhr. Spieker – uitgangspunt: hoogbouw waar dat kan en is hier in beginsel mogelijk – wel goed met bewoners overleggen – waarom niet mogelijk op Europapark – info over parkeerruimte

dhr. v.d.Wilt – positieve uitgangspunten in dit plan – een offer in de zin van het Sterrebos is voor zijn fractie te hoog; eerst milieumaatregelen treffen

weth. de Vries – positief signaal dat zowel de Belastingdienst als de Informatie Beheer Groep in Groningen gehuisvest willen blijven – vestiging op Europapark is niet mogelijk vanwege de opzet; de huisvesting zou dan erg versnipperd raken – de afwegingen die tot dusver zijn gemaakt kunnen met de raadscommissie gewisseld worden – hij zegt toe de beschikbare bouw- en volumestudies aan de raadscommissie beschikbaar te stellen; dat geldt ook voor de beschikbare bezonningsdiagrammen en voor de verslagen van de infoavonden voor bewoners – een van de uitgangspunten bij deze ontwikkeling is dat het Sterrebos een vitale toekomst gegarandeerd krijgt; problemen met de grondwaterstand zijn volledig oplosbaar – om het parkeerprobleem op te lossen is een halfverdiepte parkeervoorziening opgenomen van ca. 900 plaatsen – alle aanbestedingsrisico's, voor zover daar nu sprake van is, komen voor rekening van de Rijksgebouwendienst.

De voorzitter rondt hierna de discussie af en verwijst naar het formele vaststellingstraject rond de Kempkensberg wat over enige maanden zal plaatsvinden.

B.2 EVALUATIE EN JAARREKENING 2005 “NV WONEN BOVEN WINKELS”

Dhr. Spieker – resultaat qua aantal mager – hoe om te gaan met lege kantoorpanden ?

Dhr. Vogel – benieuwd naar (totale) gemeentelijke financiële bijdrage bij dit project – waarom niet meer mogelijk ?

Dhr. de Jong – sluit hierbij aan

Dhr. v.d. Heijdt – zou eigenlijk bredere visie op de binnenstad moeten zijn, meer dan alleen wonen – waarom niet meer projecten ?

Mevr. de Boer – aantal projecten aan de magere kant

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 1 november 2006

Weth. de Vries – aantal projecten beperkt door beperkte financiële middelen – vaak ook “hoge moeilijkheidsgraad” bij projecten door bijv. ontbreken van een eigen opgang – ombouw kantoorpanden vaak gepaard met (te) hoge kosten – gemeentelijke bijdrage uit zowel de ruimtelijke als de culturele hoek, afhankelijk van bestemming.

De voorzitter rondt hierna de discussie af.

B.3 VOORSTEL INZAKE WIJZIGING VERORDENING OPENBAAR VAARWATER.

Dhr. Belgraver (namens buurtvereniging Oosterhamrikkanaal) – niet akkoord met nieuw artikel 3A waarin het nemen van een voorbereidingsbesluit zich ook kan uitstreken over schepen

Dhr. Tiel – bezwaren tegen de voorgestelde bepalingen omtrent afmetingen van schepen – Kwetsbaarheid in art. 1 betekent in feite “aanzien” van woonschepen, waarover regelgeving wettelijk is vastgelegd – uitbreiding aantal ligplaatsen tot dusver zeer teleurstellend

Mevr. v.d. Velde – wel uitzondering gemaakt voor authentieke schepen, hoewel marginaal – hoe staat het met vergunning voor *varende* schepen; is bij periodieke afwezigheid de ligplaats gegarandeerd – wijze waarop beoordeling van vergunningaanvraag plaatsvindt zeer discutabel: geen inhoudelijke beoordeling maar eerder abstract (kans op precedentwerking !)

Dhr. Dulfer (namens Woonschepencomité) – veel overleg geweest, niet altijd met elkaar eens – Watergang zou integrale aanpak zijn, maar alleen de gemeentelijke behoeftes (VOV, wallenkantenregeling, authentieke schepen) worden geregeld – eisen aan uiterlijk van schepen mag wettelijk niet – ligplaatscompensatie, laat staan uitbreiding hiervan, schiet maar niet op; waarom niet gefaseerd invoeren ? – onbekend wat met Woonschepenhaven gaat gebeuren !

Mevr. de Boer – college zou voorstel eigenlijk moeten terugnemen vanwege gering draagvlak – college besluit termijnen van voorbereidingsbesluiten van toepassing te verklaren op woonschepen, kan dat ?

Mevr. v. Gijlswijk – verwijst naar brief woonschepencomité inzake handhaving aantal ligplaatsen op minimaal 431 – dat betekende ook dat ca. 32 nieuwe ligplaatsen moesten worden gecreëerd (Hoendiep, Boterdiep en Brailleweg) – waarom niet gefaseerd invoeren ? – blij met voorgestelde maatvoering van schepen (geen pakhuisen)

Dhr. de Jong – info over vervallen van ligplaatsen in de woonschepenhaven – ook graag info over mogelijkheden van nieuwe ligplaatsen aan de Brailleweg – aanpak met voorbereidingsbesluit voldoende rechtszeker ? – waarom geen handhaving VOV 2002 ?

Dhr. de Haan – info over nieuw te nemen voorbereidingsbesluiten die zich ook kunnen uitstreken over schepen; welke gevolgen voor bijv. hypotheekverstrekking – vragen bij plannen rond de woonschepenhaven en vergunningen aan woningcorporaties

Dhr. Prins – sluit aan bij GroenLinks – aandacht voor voortgang Watergang

Dhr. Vogel – sluit aan bij ChristenUnie

Dhr. Spieker – sluit aan bij SP – info over gang van zaken bij verkoop boot

Dhr. v.d. Wilt – sluit aan bij ChristenUnie – info over consequenties hypotheek

Weth. de Vries – verwijst naar collegebrief d.d. 30 juni 2006 inzake voortgang Watergang; wat is afgesproken gebeurt nu – college zal schriftelijk reageren op de voortgang van Watergang, de brief van het Woonschepencomité van 30 oktober j.l. en in deze schriftelijke reactie ook ingaan op de nog openstaande vragen zoals van de insprekers inzake de wijze van beoordeling van vergunningaanvragen voor ligplaatsen – handhaving blijkt in de praktijk niet altijd even gemakkelijk; voor de regelgeving wel mogelijk, voor het uiterlijk niet

De voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raadsagenda gaat met de kanttekening dat van het college van B&W nog aanvullende informatie wordt verwacht.

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 1 november 2006

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN

1^e conformstuk: Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (A-weg)

ongewijzigd vastgesteld

2^e conformstuk: Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Westerhaven)

ongewijzigd vastgesteld

A.2 RONDVRAAG

Mevr. de Boer – info over omgevingsvergunning – info over stand van zaken ontwikkelingen locatie Noorderkerk en v.m. Boerhoflocatie

Dhr. de Jong – info over geluidwerende voorzieningen langs A7 (n.a.v. aanvaarde motie in de raad) – info over uitwerking bestemmingsplan Vinkhuizen (wat nu ter inzage ligt) en m.n. de ontwikkeling hoek Arduinlaan en Goudlaan; buurt wel goed op de hoogte? – Meerstad: als er niets aan de hand is waarom dan deze spoed; gemeente doet zelf ook mee aan grondhandel – wanneer jaarrekening GEMM

Dhr. de Haan – wel blij met rapportage Meerstad – rapportage Twentse bouwers?

Dhr. Vogel – sluit aan bij ChristenUnie – externe kritiek op MER Meerstad (groene alg. verkeer) – info over woningproductie (volg. vergadering?)

Dhr. Prins – blij met rapportage Meerstad – info over verkeerssituatie bij Europapark

Mevr. v. Gijlswijk – info over rol gemeente in proces Meerstad (zie blz. 9)

Weth. de Vries – wel wat aan de hand; vooral probleem van marktpartijen onderling – alle publieke partijen delen de conclusies – info omgevingsvergunning mogelijk bij volgende vergadering – schriftelijk terug op kwestie rond v.m. Boerhoflocatie, Noorderkerk en geluidschermen langs A7 – Vinkhuizen: komt bij definitieve vaststelling hier op agenda terug – jaarrekening GEMM: nagaan

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

Wordt binnenkort opnieuw herzien

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

Geen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

Het verslag van 4 oktober 2006 wordt ongewijzigd vastgesteld

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering (22.30 uur)

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 1 november 2006

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zegt toe de beschikbare bouw- en volumestudies Kempkensberg aan de raadscommissie ter beschikking te stellen en desgewenst toe te lichten; ook de bezonningsdiagrammen en de verslagen van de infoavonden voor bewoners die hebben plaatsgevonden zijn voor de raadscommissie beschikbaar.**
- **Het college zal schriftelijk ingaan op de huidige voortgang van de nota Watergang, de brief van het Woonschepencomité van 30 oktober 2006 en de openstaande vragen waaronder de vraag over de wijze van beoordeling van vergunningaanvragen voor ligplaatsen, zoals aangegeven door één van de sprekers.**
- **Het college komt schriftelijk terug op de gestelde vragen met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige Boerhoflocatie, de Noorderkerk en geluidwerende voorzieningen langs de A7.**

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Telefoon (050) 367 83 20/ J.H. Dijkstra
Onderwerp Kempkensberg/Engelse Kamp, voortgang herontwikkeling

Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum Bijlage(n) 3 Ons RO06.1337002
Uw brief van Uw

Geachte heer, mevrouw,

Op 28 februari 2006 heeft ons college besloten om het stedenbouwkundige concept voor de herontwikkeling van het plangebied Kempkensberg/Engelse Kamp uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig plan. Tevens is toen aangegeven dat bij deze uitwerking met name de effecten van het voorgenomen bouwplan op de aanwezige ecologische kwaliteiten en de grondexploitatie nader onderzocht moesten worden. De raad is over dit besluit op 17 maart 2006 per brief geïnformeerd (bijlage 1). Hierbij presenteren wij u nogmaals de voorgeschiedenis van de planvorming en de uitkomsten van de nadere onderzoeken.

Voorgeschiedenis

Na jaren van onderzoek en discussie binnen het Rijk is vorig jaar vanuit de ministeries zekerheid verkregen over het realiseren van volledige nieuwbouw voor de Belastingdienst en IB Groep. Eerdere modellen waarbij sprake was van renovatie en/of intensivering zijn daarmee van de baan.

Er zijn voor de gemeente grote belangen in het geding:

1. Het nu geldende bestemmingsplan Kempkensberg/Engelse Kamp biedt ruimte voor bijna 160.000 m² kantoren. Dat is het dubbele van het huidige aantal kantoren. Door van deze potentiële ruimte nu slechts een klein deel in te vullen (in casu beslaat de voorgenomen nieuwbouw 75.000 m²) en tevens een nieuw bestemmingsplan op te stellen, wordt voorkomen dat de Rijksgebouwendienst (RGD) gebruik maakt van haar huidige bestemmingsplanrechten. Indien de Rijksgebouwendienst deze rechten zou benutten hoe ook, zou voor de ontwikkeling van andere gemeentelijke kantoorterreinen een uiterst ongewenste situatie ontstaan.
2. De RGD bouwt meer m² kantoorruimte dan gevuld kan worden met Belastingdienst en IB Groep. Dit betekent dat de gemeente hiermee een belangrijk acquisitie-instrument in handen heeft bij toekomstige herhuisvesting van Rijksdiensten. De RGD zal geen ruimte leeg laten staan en moet in principe alleen aan rijksdiensten verhuren.
3. De IB Groep en de Belastingdienst zullen voor langere tijd aan de stad gebonden blijven. Hiermee zijn 2.500-3.000 arbeidsplaatsen gemoed. Een verhuizing naar buiten Groningen voor met name de Belastingdienst heeft tot nu tot de reële mogelijkheden gehoord.
4. Het investeringsvolume van de beoogde nieuwbouw van 170-200 mln. zorgt voor een stevige impuls in de stedelijke economie.

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Volgvel I

5. Een stuk stad dat nu geïsoleerd ligt, zal als gevolg van de nieuwe plannen weer onderdeel gaan uitmaken van de stad en het stedelijk netwerk.
6. De herontwikkeling biedt de mogelijkheid om het Sterrebos in te bedden in het stedelijke ecologische netwerk.
7. Door de herontwikkeling ontstaat ruimte voor woningbouw op een zeer gewilde plek.

De afgelopen jaren hebben de Rijksgebouwendienst en de gemeente veelvuldig overleg gevoerd over de mogelijkheden, die de herontwikkeling zou kunnen bieden voor het gebied. De ideeën zijn uiteindelijk vertaald in een stedenbouwkundig schema. Uitgangspunt was om door een menging van functies in een stedelijke omgeving het gebied onderdeel laten worden van de stad. Daarbij is meegenomen, dat deze locatie vanuit de nota Hoogbouw is aangewezen als mogelijke hoogbouwlocatie. Er zijn diverse stedenbouwkundige modellen uitgewerkt. Uiteindelijk bleek het nu voorliggende plan (bijlage 2) haalbaar en realiseerbaar. De hoogbouw heeft voldoende afstand tot de bestaande woonwijken en kan worden gerealiseerd, terwijl de huidige kantoren tijdens de bouwfase in bedrijf blijven. Bovendien past de situering van de hoogbouw in de stedelijke bebouwing langs de ringweg. Zoals hiervoor is aangegeven, heeft ons college na weging van diverse alternatieven op 28 februari 2006 gekozen voor het nu voorliggende plan.

Ecologische effectrapportage

Door de nabijheid van de voorgenomen bebouwing en het Sterrebos is reeds vroegtijdig onderkend, dat de risico's en effecten van het bouwblok, inclusief de daarbij behorende bouwactiviteiten, op het Sterrebos in beeld moeten worden gebracht. In overleg met externe adviseurs zijn de diverse risico's benoemd en vervolgens door een vijftal externe bureaus met elk hun specifieke deskundigheid onderzocht. De totale ecologische effectrapportage is door bureau Grontmij gecoördineerd en verwoord (bijlage 3, samenvattend advies). Hierbij is niet alleen gekeken naar de effecten, maar ook naar mitigerende en compenserende maatregelen.

Uiteindelijk is onderzoek gedaan naar vijf mogelijke risico's voor het Sterrebos:

- verstoring van de grondwaterbalans
- intensivering van het ruimtegebruik
- schaduwwerking
- windworp
- verstoring waterbalans (en de daarmee samenhangende effecten voor de aanwezige bomen)

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat het risico door 'verstoring van de grondwaterbalans' grote gevolgen kan hebben voor het voortbestaan van het Sterrebos. Aangezien deze effecten voor ons college onaanvaardbaar zijn, is een pakket van uitvoeringsmaatregelen benoemd waaraan de nieuwbouw zal moeten voldoen. Het gaat hierbij onder andere om een specifieke wijze van bouwen en het bewaken van de grondwaterstanden. Indien alsnog wijzigingen in de grondwaterstromen worden vastgesteld, zullen direct maatregelen worden getroffen om de fluctuaties te niet te doen. Ons college is van mening dat op deze wijze het risico op verstoring van de grondwaterbalans beheersbaar is.

Meer kantoorpersoneel en meer bewoners van de nieuwe woonwijk kan leiden tot meer gebruiksdruk op het Sterrebos. Door in het ontwerp van de omgeving van de kantoren en woningen voldoende alternatieven te bieden blijven de risico's als gevolg van 'intensivering van het ruimtegebruik' acceptabel. Wij zullen met het oog hierop de nodige eisen aan het ontwerp stellen, bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte.

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Volgvel 2

De risico's als gevolg van 'schaduwwerking', 'windworp' en de cumulatie van alle verschillende effecten zijn niet exact te kwantificeren. Realisatie van de bouwplannen brengt een aantal risico's met zich mee voor de ecologische functie van het Sterrebos, onder meer voor de oude eiken in het bos. De effecten zullen in eerste instantie gelden voor de aangrenzende randzone van ca. 60 meter in het Sterrebos.

Om de ecologische kwaliteiten van het Sterrebos te beschermen en te versterken zullen wij verschillende maatregelen treffen die wij vastleggen in een inrichtings- en beheerplan. Deze maatregelen vloeien rechtstreeks voort uit de integrale gebiedstoets Engelse Kamp/Kemkensberg en de door Grontmij hierop gebaseerde aanbevelingen. Belangrijk onderdeel hiervan is de verzorging van de oude eiken met als doel deze zo lang mogelijk in stand te houden. Daarnaast behoort ook permanente monitoring van de grondwaterstand tot het maatregelenpakket. Tenslotte is het voor een optimaal resultaat nodig dat sommige maatregelen op zeer korte termijn getroffen worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor het aanplanten van mantelbegroeiing lands de Kemkensberg.

Naast deze noodzakelijke maatregelen zullen wij ook in de omgeving van het bos aanvullende maatregelen treffen. Zo komt er tussen het Sterrebos en de Helperzoom een nieuwe ecologische verbinding en zal de barrière van de Helperzoom worden doorbroken door middel van faunapassages. De ecologische inrichting van het Helperdiep en de ringvijver om de Mesdagkliniek wordt verder versterkt. Hierdoor wordt het Sterrebos opgenomen in de stedelijke ecologische structuur.

Conclusie

Realisatie van de bouwplannen brengt risico's voor het Sterrebos met zich mee. Met een omvangrijk maatregelenpakket worden deze risico's zoveel mogelijk beperkt. Als compensatie van de ingrepen in het gebied worden ook nieuwe ecologische kwaliteiten aan het gebied toegevoegd en wordt het stedelijk ecologisch netwerk uitgebreid.

Alles overziend wordt vastgesteld dat:

- a) het Sterrebos een kwetsbaar ecologisch systeem herbergt;
- b) er een volledig en compleet onderzoek is uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen nieuwbouw op het ecologische systeem van het Sterrebos;
- c) uit de onderzoeken naar voren komt, dat zekere negatieve effecten niet te voorkomen zijn. Deze treden met name op in de randzone van het bos;
- d) er een uitgebreid pakket aan mitigerende en compenserende maatregelen wordt voorgesteld om de ecologische kwaliteiten in het gebied te behouden en te versterken.

Ons college heeft de economische en stedenbouwkundige belangen, die zijn gekoppeld aan de herontwikkeling van Kempkensberg, afgewogen tegen het risico op aantasting van de vitaliteit van met name de randzone van het Sterrebos. Op basis van deze afweging stelt ons college zich op het standpunt om door te gaan met het huidige stedenbouwkundig schema. Om de risico's voor aantasting van de vitaliteit in de randzone te voorkomen c.q. te beperken is het een belangrijke voorwaarde, dat alle afspraken over monitoring, mitigeren en compenseren ook hard worden vastgelegd. Dit geldt ook voor het beheerplan. Deels ligt dat bij de Rijksgebouwendienst en bouwers (verstoring grondwaterbalans, aanleg windsingel, bouwkundige aanpassingen) en deels ligt dat bij de gemeente (inrichtingsmaatregelen om ruimtegebruik af te leiden, ontwikkelen van nieuwe ecologische zones, opstellen en uitvoeren

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Volgvel 3

beheerplan voor het Sterrebos). Dit zal in de diverse interne plannen en de bouw- en ontwikkelcontracten tussen gemeente, Rijksgebouwdienst en de uiteindelijke bouwers juridisch worden vastgelegd.

Grondexploitatie

In de collegenotitie van februari 2006 is aangegeven dat de grondexploitatie bij de start een negatieve (contante) waarde van 3,5 miljoen euro kent. Tevens is aangegeven dat gezocht zal worden naar externe financiering en ruimtelijke optimalisatie om zo het aanlooptekort in te lopen.

Inmiddels is duidelijk geworden dat door ruimtelijke optimalisatie circa 2,8 miljoen euro van het aanlooptekort kan worden ingelopen. Door verdere aanscherping van de exploitatie onderzoeken we de mogelijkheid om ook de resterende 0,7 miljoen euro te dekken. Bovendien loopt nog een subsidietraject in het kader van de regeling 'spoorse doorsnijdingen'. In het kader van de projecten Europapark en Kempkensberg/Engelse Kamp is een beroep gedaan op deze subsidieregeling. Medio oktober 2006 wordt een eerste uitspraak verwacht over het ingezette subsidietraject.

Naast het terugdringen van het aanlooptekort, zal een aantal zaken duurder uitpakken dan begroot. Deze extra kosten zijn met name gelegen binnen het pakket aan maatregelen om de aanwezige ecologische kwaliteiten te behouden en te versterken. Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, worden er meer compenserende en mitigerende maatregelen voorgesteld dan in februari was voorzien. Het zwaartepunt van deze maatregelen is direct gekoppeld aan de nieuwbouw en komt dus voor rekening van de Rijksgebouwdienst. De extra gemeentelijke maatregelen zijn vooral gelegen in inrichtingsmaatregelen ten behoeve van de nieuwe ecologische zones. Hiervoor is tussen de 0,5 tot 1,0 miljoen euro aan extra investeringen noodzakelijk. Het voorstel is om de investeringen ten laste te brengen van de grondexploitatie.

Uitgaande van de keuze om de extra investeringen als gevolg van compenseren/mitigeren op de grondexploitatie te laten drukken, zal het aanlooptekort tot 1,7 miljoen euro oplopen. Hierin zit de 0,7 miljoen euro als restant van het oorspronkelijke aanlooptekort van 3,5 miljoen euro en tot een maximum van 1,0 miljoen euro aan extra ecologische maatregelen. Zoals hiervoor reeds aangegeven zal via aanscherping van de grondexploitatie, het ingezette subsidietraject en verdere ruimtelijke optimalisatie worden gezocht naar dekking voor dit aanlooptekort.

Planning en communicatie

De Rijksgebouwdienst heeft haar aanbestedingstraject voor de nieuwbouw van fase 1 (in casu 45.000 m² voor IB Groep en Belastingdienst) reeds gestart. Daarbij is zij zich bewust van de noodzakelijke procedures die nog doorlopen moeten worden. Bedrijven kunnen inschrijven op het gehele traject van 'design, build, finance, maintain and operate': het zogenaamde DBFMO-traject. Een dergelijk traject zal combinaties van bouwers, banken en onderhoudsbedrijven aantrekken. Via een aantal selectiestappen blijft uiteindelijk één combinatie over die het gebouw mag realiseren en voor de komende 25 jaar mag exploiteren met het rijk als vaste huurder.

De start van fase 1 is medio september 2008 voorzien en zal tot eind 2010 duren. Vooruitlopend hierop zal de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied presenteren. De verwachting is dat het bestemmingsplan in het eerste kwartaal van 2007 voor

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Volgvel 4

de eerste formele inspraakronde gepresenteerd kan worden. Op 21 september 2006 is een tweede informatieavond voor de buurt georganiseerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Raadsvoorstel - Voortgang planontwikkeling gebied Kempkensberg

Formulier uitgaande brief



In te vullen door de opsteller

Opsteller J.H. Dijkstra
Dst/afd. RO/EZ PRO/PRO
Telefoon (050) 367 83 20
Datum 20-10-2006

In te vullen door archief

Reg.nr. RO06.1337002

Class.nr. _____

Overleg gepleegd met _____

Inliggende reg.nrs. _____

N.a.v. de brief d.d./kenmerk _____

Geadresseerde _____

De gemeenteraad
Grote Markt 1
9712 HN GRONINGEN

Onderwerp (beknopt)

Kempkensberg/Engelse Kamp, voortgang
herontwikkeling

Afschrift aan _____

Mieke Bos, RO/EZ (2x)

Bijlagen (aantal) 3

Paraaf voor akkoord

Naam	Paraaf	Datum
S. Postma	_____	_____
B. Popken	_____	_____

In te vullen door	_____	_____	_____
gemeentesecretaris	_____	_____	_____
B en W besluit	_____	_____	_____
Burgemeester	_____	_____	_____
Wethouder	_____	_____	_____
Wethouder	_____	_____	_____

Diskette bijgevoegd Ja Nee

Bestandsna(a)m(en)

Par. TVW _____

Par. Coll _____

Aanwijzingen voor typekamer, repro, verzending etc.

Soort afhandeling door

terug naar afdeling _____
 naar archief _____
 voorleggen aan _____
op _____

Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 1 november 2006

onderwerp: NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

Aan de raad,

Evaluatie van de NV Wonen boven Winkels Groningen

0. Inleiding

In 2004 heeft U ingestemd met de oprichting van de NV Wonen boven Winkels, met als doel het ombouwen van leegstaande ruimte in de binnenstad tot geschikte woonruimte. De NV heeft inmiddels een tweetal grote projecten gerealiseerd en werkt op dit moment aan de realisatie van het project Gelkingestraat.

Met dit voorstel schetsen we U de stand van zaken rond de NV, stellen we enkele aanpassingen voor ten aanzien van het financiële raamwerk en leggen we U de jaarrekening over het jaar 2005 voor.

1. Historie, uitgangspunten en doelstelling oprichting van de NV

Begin 2004 besluit uw Raad tot oprichting van de NV conform het model Maastricht.

In de NV zijn 2 partijen, te weten de gemeente Groningen en woningstichting In.

Het aandelenkapitaal bedraagt € 2 miljoen, waarvan 50% gestort is door de gemeente en 50% door woningstichting In.

Risico's binnen de NV ter hoogte van aandelenkapitaal: wederom fifty-fifty gemeente/In.

Risico's financiering NV: borgstelling gemeente i.c. gemeentegarantie met 50% achtervang van In, dus ook fifty-fifty.

In geldt als de werkorganisatie voor de NV gezien de know how en expertise op gebied van verwerven, beheren en verhuren van onroerend goed in de binnenstad, de gemeente zit in de zgn. 'regierol'. Uitgangspunt is, dat In de projecten zelfstandig ontwikkelt en ten uitvoering brengt. Ter voorkoming van extra kosten volgt de administratieve organisatie van de NV zo veel mogelijk die van In.

Doelstelling van de NV volgens het raadsbesluit: 200 wooneenheden in 10 jaar, hetgeen neerkomt op 20 eenheden (=10 onzelfstandige kamers, 6 zelfstandige eenheden en 4 appartementen) per jaar. Daarnaast realisatie van gewenste commerciële m2 via EZ-

Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

bijdragen. *Gemiddelde* onrendabele top becijferd op ca € 40.000 per eenheid (variërend van appartementen € 70.000, zelfstandige eenheden € 40.000 tot kamers € 27.500).

Gemeentelijke bijdrage t.b.v. de onrendabele top ca € 25.000,- per eenheid, dus voor de eerste twee jaren (40 eenheden) budget vastgesteld van € 1 miljoen. In zou minimaal de beheerskosten (ca € 10.000 per eenheid) voor zijn rekening nemen.

Daarnaast worden vanuit Economische Zaken strategisch middelen ingezet om gewenste en verantwoorde investeringen in WbW-verband uit te lokken, niet alleen in de binnenstad maar tevens in Gol'n Raand. In totaal is € 680.000 beschikbaar ten behoeve van ca 2000 m2 in 10 jaar, e.e.a. conform de Algemene Subsidieverordening.

Actiegebieden in eerste instantie Museumroute (A-kerkhof), Gelkingestraat en Gol'n Raand (Nieuwe Ebbingestraat/Ged.Boterdiep). Tevens was er de wens van de raad de actiegebieden uit te breiden.

2. De projecten NV WbW

Binnen de hierboven genoemde 'actiegebieden' zijn inmiddels drie projecten begonnen, waarbij de twee aan het A-kerkhof nagenoeg zijn voltooid.

A-kerkhof 12.

In het voormalig Baby Pander-pand worden, naast de renovatie van twee commerciële ruimtes ten behoeve van Noorderzon en Noorderlicht, 10 nieuwe wooneenheden en 6 ateliers gerealiseerd.

Eerste besprekingen over het voormalig 'Baby Pander-pand' vond plaats in aanwezigheid van wethouder Dekker en gedeputeerde Gerritsen medio 2003. Na groen licht inclusief gezamenlijke subsidiëring OCSW en Provincie om zowel de huur ten behoeve van Noorderlicht en Noorderzon in het pand alsmede de vestiging van ateliers mogelijk te maken, is in 2004 het pand aangekocht door de NV.

Deze commerciële ruimtes en de ateliers zijn inmiddels opgeleverd en in gebruik genomen. Ook de achter het pand gerealiseerde nieuwe 10 studio's zijn inmiddels bewoond.

A-kerkhof 10

Omdat gemeente al jaren op zoek was naar een geschikte locatie in de omgeving van de A-kerk voor het invalidentoilet, heeft de NV zich er voor ingezet deze te realiseren in één van de panden aan het A-kerkhof. Toen dit niet mogelijk bleek bij Noorderlicht, is (mede) met het oog op de betere ontsluiting van de nieuwe eenheden van nummer 12 aansluitend het buurpand nr 10 gekocht. Het invalidentoilet zal volgens planning eind juni 2006 in gebruik genomen kunnen worden.

Inmiddels is de winkel beneden na renovatie verhuurd aan het Centrum voor Beeldende Kunst. Omdat vestiging van het toilet mogelijk ten koste gaat van de verhuurbaarheid van de commerciële ruimte ernaast is de Milieudienst 'achtervangende huurder' ten behoeve van het marktkantoor.

De drie nieuwe wooneenheden zullen bovenop het bestaande kamerverhuurbedrijf worden gerealiseerd. Ook daarvan vindt de oplevering binnenkort plaats.

Gelkingestraat 46/48 en Donkersgang 3

Het eerste project binnen het WbW-actiegebied Gelkingestraat.

In 2005 aangekocht om in de al jaren leegstaande maar beeldbepalende panden 8 hoogwaardige appartementen alsmede 4 zelfstandige éénpersoonseenheden aan de Donkersgang te realiseren. Subsidiëring vindt ook plaats vanuit de afdeling Monumenten om de waardevolle –soms middeleeuwse- elementen te restaureren c.q. te behouden. Oplevering van de panden is gepland eind 2006.

Gezien de grote onrendabele top van het project kreeg het project van woningstichting In een extra substantiële bijdrage ineens.

Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

Naast de functie Wonen 'in monumenten' worden de twee bestaande winkelsruimtes gerenoveerd. Volgens planning vindt de oplevering van de commerciële ruimte, waarin de kapperszaak is gevestigd, plaats in juli van dit jaar.

Opsomming van het bezit van de NV en de aard van de projecten.

- 5 commerciële ruimtes
- 24 nieuwe wooneenheden, waaronder 8 hoogwaardige appartementen
- 7 ateliers
- 1 invalidentoilet
- renovatie en update van 8 bestaande onzelfstandige eenheden.

In totaal is conform de uitgangspunten ca € 7 ton aan WbW-subsidie verstrekt.

Met de aankoop van het complex aan de Gelkingestraat tracht de NV het broodnodig gewenste 'sneeuwbaaleffect' in die omgeving (ook de Donkersgang hoort daar bij) te realiseren. De eerste resultaten daarvan zijn zichtbaar. Daarnaast hebben de aankopen aan het A-kerkhof gezorgd voor een upgradung van de museumroute. Bovendien is het 'na jaren zoeken naar een locatie' gelukt onderdak te bieden (tegen geringe kosten voor de gemeente in vergelijking met voorzieningen elders) aan het invalidentoilet.

De aangekochte panden laten zien, dat het 'algemeen belang' wordt gediend en dat het meerdimensionale projecten zijn, waarbij meerdere gemeentelijke disciplines betrokken zijn. Dat het 'beeldbepalende' raakvlakken heeft met monumenten en archeologie is inherent aan bouwen in de binnenstad; maar ook zijn er relaties met OCSW (7 hoogwaardige ateliers alsmede onderdak voor Noorderlicht en Noorderzon in A-kerkhof 12 en het CBK in A-kerkhof 10. Per saldo wordt derhalve niet alleen het wonen in de binnenstad met de 'WbW-projecten' bevorderd, waardoor het mes aan meerdere kanten snijdt.

EZ is mede-initiator van het project Wonen boven Winkels en heeft met name bij de invulling van A-kerkhof 12 een belangrijke rol gespeeld. Desalniettemin is het niet mogelijk gebleken het door EZ ten behoeve van de NV geormerkte budget weg te zetten, aangezien de inzet van het geld gekoppeld is aan de regeling steun aan het midden- en kleinbedrijf. Deze is vastgesteld in 1996 en opgenomen in de subsidieverordening. Omdat de regeling slecht aansluit bij de praktijk van WbW, wordt de bestaande regeling geanalyseerd en mogelijk aangepast. Is dat laatste het geval, dan zullen voorstellen daartoe separaat ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

3. WbW-projecten zijn lastige projecten die leiden tot nieuwe afspraken tussen gemeente en In.

Het werkterrein van de NV is de binnenstad van Groningen. Inherent daaraan blijken de door de NV geïnitieerde projecten uiterst lastig te realiseren. Wij hebben dat vorig jaar bij de presentatie van de eerste jaarrekening reeds aan u gemeld. Bouwen in de binnenstad houdt in, dat wil een project überhaupt tot uitvoering komen, er met vele partijen - die allen stuk voor stuk menen rechten te hebben op het stukje binnenstad waar de projecten zich bevinden - dient te worden overlegd en onderhandeld. Dat blijkt niet eenvoudig en kost tijd en geld. Ook is gebleken dat in opdracht van de NV gemaakte haalbaarheidsonderzoeken, die vooraf gaan aan de aankoop van een pand, niet voldoende houvast geven om de kosten van de benodigde investeringen juist in te kunnen schatten. Bovendien biedt de expertise van een ingehuurd architect evenmin deze garantie.

Mede daardoor is er niet voldoende grip op de te verwachten risico's en de daarmee samenhangende projectkosten. Dat komt aan de oppervlakte bij alle drie bovengenoemde projecten. Het was al geconstateerd bij A-kerkhof 10 en 12, maar ook het in 2005 van start gegane project Donkersgang/Gelkingestraat 46/48 laat hetzelfde beeld zien.

Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

Met als gevolg, dat positief ingeschatte/begrote projecten temauwernood of net niet kostendekkend zijn.

Dat alles heeft geleid tot een 'Herijking Afsprakenkader Wonen boven Winkels', welke als bijlage is toegevoegd. Daarbij gaat het om nieuwe afspraken over zowel de organisatie van de NV als met betrekking tot het financiële raamwerk van de NV. De belangrijkste aanpassingen volgen hieronder. Voor meer detailleringen binnen het 'afsprakenkader' verwijzen wij naar de bijlage.

3.1. *Een aanscherping van de administratieve organisatie van de NV*

Om bij nieuwe projecten maximaal te kunnen inspelen op dit soort problemen heeft de NV (binnen de samenwerkingsvorm en conform de uitgangspunten) de administratieve organisatie tegen het licht gehouden.

Uitgangspunt bleef dat In de projecten van 'aanbesteding t/m oplevering en exploitatie' ter hand neemt. Nieuw is dat een duidelijker afbakening van de opdrachtgeversrol (NV) en opdrachtnemerrol (In) tot stand is gebracht: deze was tot nu toe te diffuus, waardoor verantwoordelijkheden en risico's tussen gemeente, In en NV niet adequaat apart waren toe te rekenen.

Als gevolg daarvan zet de gemeente nog sterker in op de beleidskant van het wonen boven winkels en de bepaling van de actiegerieden, terwijl In voornamelijk expertise levert met betrekking tot de projectontwikkeling en -uitvoering. Over aankoop van nieuwe panden beslissen beide partijen gezamenlijk.

Daarnaast is er een meer duidelijke scheiding opdrachtgever (NV) en -nemer (In) aangebracht. In zal nog veel meer dan nu het geval is de projecten van de NV zelfstandig realiseren en er volledig op aanspreekbaar zijn c.q. het risico van dragen. Daarvoor ontvangt In van de NV een 'ontwikkelingsfee' van 5% van de aanneemsom. Op die manier blijft de NV gevrijwaard van niet begrote c.q. ingecalculeerde rekeningen en tegenvallers achteraf.

3.2. *Een aanpassing van het financiële raamwerk om overheidsgeld doelmatig en efficiënt te besteden.*

Overeenkomstig de in het verleden gemaakte afspraken rekende de NV volgens de WSW-methodiek met algehele afschrijving van het pand binnen die termijn. Op basis daarvan werden de aankoopbesluiten genomen en werden de onrendabele toppen vastgesteld, die vervolgens leidraad waren voor subsidiëring vanuit de gemeente. Inherent aan deze 'voorzichtige' rekenmethode is, dat de hoogte van de benodigde subsidie in gevallen substantieel is. Want hoe voorzichtiger, hoe meer subsidie.

In en gemeente binnen de NV hebben gemeend deze methodiek enigszins aan te passen, waardoor minder subsidie benodigd is zonder dat het risico veel groter wordt.

Bij WbW-projecten niet alleen rekenen en rekening houden met een zeer voorzichtige 50-jarige exploitatie van panden, maar ook met varianten die tussentijdse of zelfs directe verkoop na oplevering doorrekenen. Ook woningcorporaties rekenen volgens deze drie varianten. Er zal gerekend worden met de toekomstige marktwaarde van de panden en met meer dynamische, aan de markt conforme parameters. Dat impliceert ook, dat indien de aannames niet worden gehaald het risico toeneemt. Zowel In als gemeente menen, dat dit risico ruimschoots binnen de perken blijft.

De gezamenlijke standaard- bijdrage van In én de gemeente Groningen voor iedere te realiseren wooneenheid zal € 40.000 bedragen. Daarmee blijft de gemeentelijke bijdrage in de pas lopen met hetgeen de Raad met het oog op de te realiseren doelstelling ten tijde van de oprichting beschikbaar heeft gesteld (doelstelling 200 eenheden in 10 jaar, en een gemiddelde onrendabele top van eveneens ca. € 40.000). Voor In betekent het, dat in plaats van de contant gemaakte beheerkosten gedurende 50 jaar (ca € 10.000) de subsidie standaard wordt verdubbeld.

4. Toekomstperspectief

Raadsvoorstel - NV Wonen boven Winkels (evaluatie en jaarrekening 2005)

Vóór dat de NV werd opgericht heeft het Maastrichtse bureau Meertens&Steffens de leegstand in de binnenstad van Groningen geïnventariseerd. Het onderzoek vond plaats medio 2002. Als een van de onderzoeksresultaten kwam naar voren, dat er in bestaande leegstaande verdiepingen boven winkels/bedrijfsruimten of in geheel leegstaande panden zo'n 300 wooneenheden zijn te realiseren.

De NV heeft sinds haar oprichting een 50-tal leegstaande panden onderzocht op mogelijkheden tot aanpak en verbouw tot woonruimte. Veel panden vielen af omdat de eigenaar zelf koos voor het opknappen van het betreffende pand. We constateren tot ons genoegen dat door de stijgende woningprijzen particulieren, ontwikkelaars en bouwers steeds meer brood zien in het opknappen van binnenstadspanden.

Voor de NV resteren dan de panden die zo slecht zijn dat het voor de markt niet haalbaar is, zoals de genoemde Gelkingestraatpanden. Daarnaast blijven we onze aandacht richten op leegstaande verdiepingen boven winkelpanden. Doordat de opgang naar boven is komen te vervallen staan degelijke ruimten vaak leeg.

Op dit moment wordt de leegstand opnieuw geïnventariseerd, waarbij met name de focus is gericht op de mogelijkheid van clustergewijze ontsluitingen van meerdere leegstaande panden/verdiepingen. Een update dus van het onderzoek uit 2002.

Daarnaast vindt vanuit de NV in samenwerking met EZ onderzoek plaats binnen de actiegerieden Golin Raand en Damsterdiep.

Golin Raand kent veel leegstand, maar biedt ook volop perspectief voor de herontwikkeling van leegstaande winkelpanden. Over de ontwikkelingsmogelijkheden van Golin Raand hebben we U recente gerapporteerd.

Ook het Damsterdiepgebied vraagt onze aandacht. Door de bouw van de parkeergarage en de tijdelijk slechte bereikbaarheid ontstaat onzekerheid bij pandeigenaren en leegstand. Ook hier kan de NV een rol spelen in het aankopen en herontwikkelen van panden om daarmee te voorkomen dat het gebied in verval raakt.

Tot slot zullen we onze aandacht de komende tijd richten op leegstaande kantoorruimte. We zijn de laatste jaren geconfronteerd met relatief hoge leegstandspercentages bij kantoorruimte. Veel van die leegstaande kantoren treffen we aan in de binnenstad. Omdat het hier vaak gaat om gedateerde panden is de verhuurbaarheid slecht en valt herontwikkeling tot woonruimte te overwegen. In veel gevallen pakken marktpartijen dit op, maar waar de markt het laat liggen kan de NV een rol spelen.

5. Besluitpunt

Opgrond van het bovenstaande stellen wij u voor: akkoord te gaan met enkele aanpassingen van het financiële raamwerk (het zgn. nieuwe afsprakenkader), zoals geformuleerd door de directie van de NV en vastgesteld door de aandeelhouders van de NV.

Raadsvoorstel - Planschade A-weg

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: Inovember 2006

onderwerp: Planschade A-weg

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 25 augustus 2005 en ingekomen op 29 augustus 2005 heeft de heer C. Groeneveld, A-weg 6a te Groningen voor zijn eigen woning (A-weg 6a) en voor Kootstra het Groninger Paardensporthuis (A-weg 6) een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft op 31 juli 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek betreft de vergoeding van schade in verband met de nieuwbouw van een winkelcentrum aan de Westerhaven te Groningen en wordt ingediend in verband met het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." Verzoeker is van oordeel dat de nieuwbouw de waarde van zowel A-weg 6 als A-weg 6a negatief heeft beïnvloed en noemt de navolgende schadeveroorzakende factoren:

Voor zover het verzoek betrekking heeft op Kootstra het Groninger Paardensporthuis, A-weg 6, is er volgens verzoeker sprake van de volgende schadeveroorzakende factoren:

- De winkel is door de bouw van het winkelcentrum volledig aan het zicht onttrokken.
- De winkel is minder goed bereikbaar.
- De parkeermogelijkheden zijn aanzienlijk verminderd, met name voor een auto met paardentrailer.
- De voetgangersstroom is afgebogen en komt nu niet meer langs de winkel.
- De verkoopprijs dan wel verhuurwaarde van het pand is negatief beïnvloed.

Voor zover het verzoek betrekking heeft op de woning, A-weg 6a, zijn de volgende schadeveroorzakende factoren door verzoeker naar voren gebracht:

- Het wijde uitzicht in zuidoostelijke richting is verloren gegaan.
- De karakteristieke panden aan de Westerkade zijn volledig aan het zicht onttrokken.
- Er is sprake van privacyschending door inblik in de woning vanuit het stripmuseum.
- Het geluid is toegenomen door het verkeer en door de op het gebouw geplaatste afzuig- en luchtverversingsinstallaties. Dit wordt als hinderlijk ervaren.
- Het aanzicht van het gebouw is door voornoemde apparatuur aangetast en dit is van nadelige invloed op de omgeving.
- De afzuiginstallatie verspreidt onaangename etensluchten van het daar beneden gevestigde restaurant.

Raadsvoorstel - Planshade A-weg

Verzoeker vraagt vergoeding van de ontstane schade. Hij noemt in zijn verzoek geen schadebedrag. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 25 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 31 juli 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker als belanghebbende aan te merken. De commissie heeft vervolgens de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken.

Voor de nieuwbouw van het winkelcentrum op de Westerhaven is op 19 november 1997, onder nr. 5v, vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Op grond hiervan is op 21 november 1997 bouwvergunning verleend. Hiertegen zijn indertijd bezwaren ingediend. Vrijstelling en bouwvergunning zijn sinds 8 april 1999 onherroepelijk. Het winkelcentrum is later opgenomen in het bestemmingsplan "Westerhaven e.o.", vastgesteld op 21 juli 1999. Dit bestemmingsplan is op 8 maart 2000, onder nummer 00/00390/1, door Geëerde Staten van Groningen goedgekeurd en op 27 juli 2000 – d.i. de dag na afloop van de beroepstermijn – in werking getreden. Aangezien de planologische situatie zoals die met genoemde vrijstelling destijds is beoogd in dit bestemmingsplan is verwerkt is de commissie van oordeel dat genoemd bestemmingsplan hier als relevante planologische wijziging moet worden aangemerkt. De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Binnenstad Groningen 1976" (vastgesteld op 6 februari 1978 onder nummer 32, en goedgekeurd op 24 april 1979, onder nummer 12078/17/1D 2e afdeling).

Het verschil ten opzichte van de oude rechtstoestand manifesteert zich duidelijk. Hier is op basis van het thans vigerende bestemmingsplan "Westerhaven e.o." sprake van de mogelijkheid tot het realiseren van intensieve bebouwing – die inmiddels grotendeels is gerealiseerd – op gronden waarop voorheen slechts bebouwing van ondergeschikte betekenis mogelijk was. In de bebouwing zoals deze thans mogelijk is worden bovendien geheel andersoortige functies ondergebracht ten opzichte van de verkeers- en verblijfsfunctie in de vorm van wegen en parkeerterrein die de betreffende gronden voorheen op grond van hun bestemming (openbare ruimte) hadden. De verkeersfunctie van de Westerhaven direct voor de woning en het bedrijf van verzoeker is gehandhaafd.

Vervolgens heeft de commissie beoordeeld of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker. De commissie heeft de woning van verzoeker en het bedrijfspand afzonderlijk van elkaar beoordeeld.

A-weg 6 (Bedrijfsruimte)

Ten aanzien van het zicht op het bedrijf is de commissie van mening dat geen sprake is van een planologische verslechtering aangezien het bedrijf, gezien de afstand tot het voormalige parkeerterrein en de geringe geveloppervlakte van het bedrijf, op ongeveer dezelfde afstand zichtbaar is als in de oude situatie. De gewijzigde parkeersituatie leidt evenmin tot een planologische verslechtering. De parkeercapaciteit is nagenoeg hetzelfde gebleven. Bovendien was het ook onder het oude planologische regime mogelijk de ontsluiting op dezelfde manier te realiseren. Ditzelfde geldt voor het kleiner maken van de laad- en losstrook. De commissie is daarnaast van mening dat in een binnenstedelijke situatie zoals de onderhavige verzoeker er niet vanuit mocht gaan dat de specifieke parkeerbehoefte van zijn klanten (paardentrailers) gewaarborgd zou zijn. Voor wat betreft de voetgangersstroom geldt dat deze inderdaad gedeeltelijk is omgeleid, maar dat het verkeer, de fietsers en nog een aanzienlijk deel van de voetgangers de route langs het bedrijfspand van verzoeker zal blijven nemen. Bovendien is het bedrijf vanuit de tegenoverliggende horeca en het stripmuseum goed zichtbaar. De commissie is derhalve van oordeel dat hier geen sprake is van een planologische verslechtering.

De commissie is op grond van het vorenstaande van oordeel dat er voor het bedrijfspand A-weg 6 geen sprake is van een planologische verslechtering voor verzoeker. Hieruit volgt dat er geen sprake is van schade veroorzaakt door de planologische wijziging. De commissie merkt ten overvloede op dat naar het oordeel van de commissie de nieuwbouw een aantrekkelijke werking heeft op het winkelpubliek. De commissie is derhalve van mening dat het bedrijfspand eerder meer dan minder waard is geworden.

A-weg 6a (De woning)

Het uitzicht vanuit de woonkamer in zuidoostelijke richting is goeddeels verdwenen. Er kan langs de nieuwbouw gekeken worden, maar het uitzicht in oostelijke richting op de gevelwand aan de Westerkade is aanzienlijk verminderd. De commissie is dan ook van mening dat hier sprake is van een planologische ver-

Raadsvoorstel - Planschade A-weg

slechtering. Ten aanzien van de aantasting van de privacy door inkijk in de slaapkamer merkt de commissie op dat, de aard van dit vertrek en de ligging van het pand in een stedelijke omgeving als de onderhavige in aanmerking nemende, het niet aannemelijk is dat de aanwezigheid van de nieuwbouw noopt tot extra maatregelen boven de gebruikelijke ter bescherming van de privacy in dit vertrek. Dit is anders bij de woonkamer. De mogelijkheid tot inkijken is daar sterk toegenomen. De commissie is van oordeel dat hier sprake is van een planologische verslechtering. Ten aanzien van bezonning en daglichttoetreding is naar de mening van de commissie geen sprake van een planologische verslechtering.

Voor de woning A-weg 6a is wel sprake van een planologische verslechtering ten aanzien van het uitzicht en de privacy voor verzoeker. De geconstateerde vermindering van privacy leidt naar het oordeel van de commissie tot een waardevermindering van het perceel van verzoeker. Ook de geconstateerde vermindering van uitzicht is zodanig dat deze consequenties heeft voor de waarde van het pand. Op grond van het vorenstaande valt te verwachten dat verzoeker als gevolg van genoemde waardevermindering schade lijdt. Er zijn de commissie geen andere feiten of omstandigheden, noch wettelijke gronden bekend die zouden moeten leiden tot een andersluidend oordeel.

Het vorenstaande in aanmerking nemende is de commissie van oordeel dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van verzoeker van € 12.500,--. Hieraan ligt de volgende waardebepaling ten grondslag: waarde onmiddellijk vóór 27 juli 2000 (datum waarop het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." rechtskracht verkreeg) € 185.000,-- en onmiddellijk na genoemde datum € 172.500,--.

De commissie is in dit geval van oordeel dat de aanwezigheid van het nieuwbouwcomplex met de daarin aanwezige publiekstreckende functies niet een zodanige ruimtelijke en functionele opwaardering van de omgeving met zich meebrengt dat dit een waardevermeerderend effect heeft op de woning van verzoeker, welk effect zou moeten worden verrekend met de hiervoor geconstateerde waardevermindering. Kortom, er is geen aanleiding voor voordeelstoerekening op basis van het bestemmingsplan. De commissie is derhalve van mening dat genoemde waardedaling moet worden aangemerkt als schade die redelijkerwijs niet ten laste van verzoeker behoort te blijven.

Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 16 augustus 2006, nr. RO06.1330344 aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker geen gebruik gemaakt.

Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie van 31 juli 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. De overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 31 juli 2006 over te nemen;
- II. Aan de heer C. Groeneveld een schadevergoeding van €12.500,-- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 26 augustus 2005;
- III. De onder II genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2006.

Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 1 november 2006

onderwerp: Planschade Westerhaven

Groningen, 26 september 2006

Advies van de raadscommissie
voor de beroep- en bezwaarschriften
aan de gemeenteraad van Groningen

Samenstelling van de commissie:

Mevrouw L.G.J. Voortman, voorzitter

Mevrouw J. Kinds, lid

De heer E. Eikenaar, lid

De heer D. Jager, lid

De heer N. Tromp, lid

Mevrouw G. Klasen, lid

De heer K. van Smeden, lid

De heer J. Groot, secretaris

Bezwaarschriftnummer:

200604518

Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven

2

Indiener:

De heer C.H. Wolf

Onderwerp:

Toegekende planschade

Advies van de commissie:

Niet-ontvankelijk verklaren wegens termijnoverschrijding

Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven

3

1. Inleiding

De raadscommissie voor de beroep- en bezwaarschriften brengt hierbij advies uit over het bezwaar van de heer C.H. Wolf (hierna te noemen: bezwaarde) van 29 juli 2006, door de gemeente ontvangen op 27 augustus 2006.

Het bezwaar is per e-mail ingediend, en gericht tegen het raadsbesluit van 31 mei 2006, bekendgemaakt bij schrijven van 28 juni 2006, waarbij aan bezwaarde een planschadevergoeding is toegekend van € 19.000, vermeerderd met kosten. In zijn e-mail verzoekt bezwaarde ook om de bezwaarfase over te slaan en zijn zaak rechtstreeks aan de rechter voor te leggen.

2. Ontvankelijkheid

Artikel 6:7 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken bedraagt. Op grond van het bepaalde in artikel 6:8 Awb vangt de termijn aan met ingang van de dag na die waarop het besluit is bekend gemaakt. Bekendmaking geschiedt volgens art. 3:41 Awb door het besluit aan de aanvrager toe te zenden.

Een bezwaarschrift dat niet binnen de genoemde termijn is ingediend is niet-ontvankelijk. Dit betekent dat er dan geen inhoudelijke beoordeling van het bezwaarschrift plaatsvindt. Art. 6:11 Awb bepaalt dat ten aanzien van een niet tijdig ingediend bezwaarschrift de niet-ontvankelijkverklaring op grond daarvan achterwege blijft indien redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.

Het bestreden raadsbesluit is op 28 juni 2006 door het college van burgemeester en wethouders aan bezwaarde bekendgemaakt. De commissie heeft geconstateerd dat in het bestreden besluit op correcte wijze de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is genoemd.

Gezien de bovenstaande datum van bekendmaking kon uiterlijk tot en met 9 augustus 2006 bezwaar gemaakt worden. Het bezwaar is weliswaar gedateerd op 29 juli 2006, doch eerst op 27 augustus 2006 door de gemeente ontvangen. De commissie stelt derhalve vast dat het bezwaar niet binnen de wettelijke termijn van zes weken is ingediend. Gelet op art. 6:11 Awb staat de commissie nu voor de vraag of er een reden is om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten.

Bij brief van 12 september 2006 heeft de commissie bezwaarde in de gelegenheid gesteld om aan te geven wat de reden van de termijnoverschrijding is. Hierbij is vermeld dat indien dit wordt nagelaten of er geen geldige reden voor de termijnoverschrijding kan worden aangevoerd, het bezwaarschrift (kennelijk) niet-ontvankelijk verklaard kan worden.

Op 25 september 2006 heeft de commissie een brief van bezwaarde ontvangen, waarin hij aanvoert dat de brief van 28 juni 2006 is verzonden aan zijn advocaat. Die heeft de brief naar het huisadres van bezwaarde doorgestuurd, echter is deze brief terechtgekomen op het adres van de burens, op het adres Westerhaven 12. Aangezien

Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven

4

dit pand leeg staat, heeft bezwaarde eerst na zijn vakantie kennis kunnen nemen van de brief. Direct daarna heeft hij gereageerd.

De commissie is van mening dat het door bezwaarde aangevoerde geen reden kan zijn om de termijnoverschrijding verschoonbaar te achten. Bezwaarde heeft zich tijdens de planschadeprocedure laten vertegenwoordigen door zijn advocaat, derhalve is de bekendmaking van het raadsbesluit terecht geschied aan het adres van de advocaat. Het feit dat de brief bezwaarde niet tijdig heeft bereikt moet dan ook voor zijn rekening en risico blijven. Het feit dat bezwaarde geen gebruik meer maakt van de diensten van zijn advocaat doet in dit verband verder niet ter zake, omdat hij dit niet voor de bekendmaking van het besluit aan de gemeenteraad had doorgegeven. Ook overigens is niet gebleken van feiten en/of omstandigheden die de te late indiening van het bezwaarschrift rechtvaardigen.

Op grond van het bovenstaande komt de commissie tot de conclusie dat het bezwaar te laat is ingediend, en derhalve niet-ontvankelijk verklaard moet worden. Het verzoek om in te stemmen met rechtstreeks beroep op de rechter komt derhalve niet voor inwilliging in aanmerking.

Op grond van artikel 7:3, sub a Awb kan van het horen worden afgezien indien het bezwaarschrift kennelijk niet-ontvankelijk is. Er is om deze reden dan ook geen uitnodiging verstuurd voor een hoorzitting.

Raadsvoorstel - Planschade Westerhaven

5

3. Advies van de commissie

De commissie adviseert om het bezwaar van de heer C.H. Wolf niet-ontvankelijk te verklaren en niet in te stemmen met het verzoek om rechtstreeks beroep op de rechter.

De ambtelijke commissie voor de
beroep- en bezwaarschriften,

de voorzitter

de secretaris

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN griffier van de raadscommissie henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl tel 050-367 7724
<u>VERGADERSTUK</u>
vergaderdatum: 1 november 2006
onderwerp: Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Motivering

Aan de Raad,

U wordt voorgesteld om een gewijzigde verordening voor het openbaar vaarwater vast te stellen, voortaan te noemen Verordening openbaar vaarwater 2006. Hierna treft u de motivering voor deze wijziging aan.

Onder A wordt de voornaamste aanleiding om over te gaan tot dit voorstel uit de doeken gedaan. Onder B worden verdere aanleidingen opgesomd. Onder C worden alle wijzigingen gepresenteerd, alsmede het commentaar erop.

Ten slotte is als bijlage toegevoegd de integrale tekst van de Verordening openbaar vaarwater 2006, inclusief toelichting, zoals de verordening na vaststelling door uw Raad eruit zal komen te zien.

Ondertekening directeur(en)

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

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

A - Tot op heden geldt voor het openbaar vaarwater van de gemeente Groningen de Verordening openbaar vaarwater 2002. De voornaamste aanleiding om de voorgestelde wijzigingen over te nemen, is de volgende.

Zoals u bekend, is de combinatie van woningcorporaties In en Nijestee bezig met het voorbereiden van een plan om de bestaande woonschepenhaven grondig op te knappen en om op het belendende grondgebied woningbouw te ontwikkelen en te realiseren. Dit laatste is niet alleen nodig om de benodigde middelen voor de opknapbeurt van de haven te verdienen, maar dient ook om een woongebiedje te realiseren dat in combinatie met de bestaande haven voldoende draagvlak voor voorzieningen heeft.

In de Verordening Openbaar Vaarwater 2002 is nu in artikel 10 geregeld dat alleen natuurlijke personen van 18 jaar en ouder houder van een ligplaatsvergunning kunnen zijn. Er kan overigens slechts één vergunning op iemands naam staan. Voor wat betreft de liggebieden in de stad is dit een prima regeling. Echter, voor het verbeteringsplan dat met betrekking tot de Woonschepenhaven wordt voorbereid, zou de regeling beter kunnen worden verruimd.

In het kader van de aanpak van de bestaande haven zal de capaciteit aan ligplaatsen wellicht teruggebracht moeten worden van nu circa 75 naar 50 à 55 plaatsen in de toekomst, onder andere om met het oog op de brandveiligheid voldoende onderlinge afstand te realiseren. Er zijn de nodige – veelal oudere - bewoners in de haven die op kortere of langere termijn hun schip willen verkopen. Het is in die situatie verreweg het best dat ze in eigendom komen bij de havencombinatie In-Nijestee.

De huidige regelgeving in de VOV 2002 staat daaraan in de weg. Het is daarom wenselijk die regelgeving aan te passen, in die zin dat ligplaatsvergunningen ook op naam van de betrokken woningcorporaties als toegelaten instellingen kunnen worden gesteld, en dat een woningcorporatie er ook meer dan één op haar naam mag hebben. Tot dat doel wordt u dan ook voorgesteld om aan het huidige artikel 10 van de Verordening openbaar vaarwater 2002 twee nieuwe artikelleden toe te voegen. Deze toevoeging maakt het mogelijk dat woningbouwcorporaties meer dan één ligplaatsvergunning op naam mogen hebben, zodat de herontwikkeling van de Woonschepenhaven voortgezet kan worden.

In nauw overleg met de projectleider Woonschepenhaven alsmede met vertegenwoordigers van het bestuur van het Woonschepencomité Groningen is besloten om in de tekst van de verordening op te nemen dat woningbouwcorporaties enkel meerdere ligplaatsvergunningen op naam mogen hebben voor schepen die een ligplaats hebben in de woonschepenhaven. Een andere beperking is dat een toegelaten instelling (lees: woningbouwcorporatie) alleen meerdere ligplaatsvergunningen op naam mag hebben voor de duur van de ontwikkeling van de woonschepenhaven. Bovendien moet het gaan om de woningbouwcorporaties die zich bezighouden met de ontwikkeling van de woonschepenhaven – t.w. In en Nijestee.

Voor een verdere uiteenzetting over wat deze wijziging precies inhoudt, verwijzen wij naar de uitleg in het onderstaande, onder C VI.

B - Naast de wijziging van artikel 10 wordt u voorgesteld om met nog een aantal andere wijzigingen in te stemmen.

In een aantal gevallen betreft het redactionele onvolkomenheden (bv. de wijziging artikel 20). Daarnaast is een aantal instrumenten uit de Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing verklaard in deze verordening. De centrale wetgever heeft namelijk geoordeeld dat schepen niet onder de werking van de Woningwet vallen, zodat instrumenten als een voorbereidingsbesluit niet toegepast konden worden op het verlenen van ligplaatsvergunningen. Dit is nu ondervangen door invoering van een nieuw artikel 3A.

Een ander voorbeeld is het voorstel tot wijziging van artikel 3, waarbij enige bestaande onduidelikheden omtrent het nemen van vrijstellingsbesluiten worden opgeheven – i.c. beslistermijnen en de rechtsbescherming.

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

Een beleidsinhoudelijke wijziging betreft de aanpassing van artikel 7. In concreto betekent dit dat in de toekomst niet-authentieke schepen (lees: woonarken) in plaats van 38 meter niet langer dan 26 meter mogen zijn. Hiermee willen we voorkomen dat in allerlei kanaalvakken lange, massieve wanden in het vaarwater komen te liggen. Een beperking tot 26 meter is ook in die zin verdedigbaar, dat er in de praktijk geen arken voorkomen die langer dan 26 meter zijn. De woonarken die wel langer zijn dan 26 meter liggen daar onder overgangsrecht. Dit betekent dat wanneer deze vervangen worden, een nieuwe ark zal moeten voldoen aan de bepalingen van deze nieuwe verordening.

Voor het getal 26 is gekozen met het oog op een aantal gevallen waarin het casco van een voormalig turf-schip is gebruikt als onderbouw voor een woonark. Deze turfschepencasco's hebben namelijk een standaardlengte van 26 meter.

Voor de overige wijzigingen en voor een uitvoeriger uitleg verwijzen wij naar onderdeel C.

C - Voorgestelde wijzigingen en commentaar

I - Kwetsbaarheid.

Artikel 1 onder n (kwetsbaarheid) wordt als volgt gewijzigd:

- n. niet-kwetsbaar schip:
schepen als bedoeld onder p en q van dit artikel
in geval van andere schepen: een schip
- dat van staal is gebouwd;
 - waarvan de hoogte boven water van de waterlijn tot het laagst gelegen punt waarboven de romp van een vaartuig niet meer waterdicht is (vrijboord) tenminste 60 cm is;
 - waarvan de bovenbouw aan beide zijden tenminste 40 cm binnen de grootste breedte van de romp van het schip blijft (gangboord);
 - dat is voorzien van deugdelijke bolders, die zowel vanaf de wal als vanaf het water bereikbaar zijn;
 - dan wel een anderszins gebouwd schip dat aan de criteria onder 3° en 4° voldoet, en waarvan door een scheepsbouwkundig expertisebureau aan de hand van een constructiebeoordeling en een sterkteberekening wordt aangetoond dat de niet-kwetsbaarheid gelijkwaardig is aan dat van een schip dat (ook) aan de onder de 1° en 2° genoemde criteria voldoet;

In afwijking van het gestelde onder 1 en 2 gelden voor een schip dat ligplaats inneemt in het Noord-Willemskanaal de volgende eisen:

- a) Het schip moet gebouwd zijn van staal
- b) de hoogte boven water van de waterlijn tot het laagst gelegen punt waarboven een schip niet meer waterdicht is, moet tenminste 100 cm bedragen
- c) de dikte van het staal van het onderwaterschip en het gedeelte boven water tot in ieder geval 100 cm, dient tenminste 3 mm te bedragen
- d) de bovenbouw van het schip moet aan beide zijden tenminste 40 cm binnen de grootste breedte van het schip blijven
- e) de bovenbouw mag niet langer zijn dan 90% van de lengte van het schip, waarbij de bolders goed bereikbaar dienen te blijven.

Commentaar: in artikel 1 onder n VOV2002 waren bepalingen opgenomen over de niet-kwetsbaarheid van schepen. In sommige kanaalvakken is het namelijk belangrijk dat daar enkel niet-kwetsbare schepen ligplaats innemen. Door deze kanaalvakken, die zijn opgesomd in het Aanwijsbesluit, vaart namelijk tot op de dag van vandaag beroepsvaart. Dit kunnen stevige, grote schepen zijn, zodat het van belang is om nadere eisen te stellen aan de stevigheid van de schepen die daar ligplaats innemen.

De oude regeling bleek in de praktijk te kort te schieten. Zo bestond er in de oude regeling het vereiste van een vrijboord van minstens 60 centimeter. In de praktijk blijken er echter authentieke schepen te bestaan die een kleiner vrijboord hebben. Deze schepen voldeden in de praktijk echter volledig aan het vereiste van

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

niet-kwetsbaarheid – er is immers jarenlang mee gevaren als beroepsvaart - terwijl ze naar de letter van de verordening daaraan niet zouden voldoen.

Om aan deze onpraktische en ook onwenselijke situatie een eind te maken, is de huidige regeling opgenomen.

II - Artikel 3 (beslistermijnen) wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 3 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning of ontheffing binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing voor ten hoogste acht weken verdagen.
3. Indien de aanvraag voor een vergunning of ontheffing slechts kan worden ingewilligd na verlening van een vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, beslissen burgemeester en wethouders
 - binnen 12 weken nadat de in artikel 19a vierde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening juncto artikel 3:16 eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht bedoelde termijn (van 6 weken) voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken;
 - in geval een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is vereist: binnen 12 weken na ontvangst van die verklaring.
4. De verlening van de vrijstelling wordt geacht voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht deel uit te maken van de beschikking waarop zij betrekking heeft.

Commentaar: aan artikel 3 zijn twee extra leden toegevoegd. Lid 3 heeft betrekking op beslistermijnen in geval er voor een te verlenen ligplaatsvergunning of – ontheffing een vrijstelling als bedoeld in de artikelen 15, 17 of 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening noodzakelijk en wenselijk blijkt te zijn. Het gaat voor alle duidelijkheid om vrijstellingen van bestemmingsplanvoorschriften.

Lid 4 is toegevoegd om onduidelijkheid met betrekking tot de rechtsbescherming (bezwaar en beroep) op te heffen. Per 1 juli 2005 is namelijk de zogenaamde Uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. Deze voorbereidingsprocedure is ook van toepassing verklaard op vrijstellingsbesluiten – en brengt onder meer met zich mee dat een belanghebbende burger tegen een vrijstellingsbesluit rechtstreeks beroep kan instellen bij de rechter. De bezwaarprocedure wordt dan dus overgeslagen.

Tegen een ligplaatsvergunning echter blijft als vanouds de mogelijkheid bestaan om bezwaar te maken. Om er nu voor te zorgen dat er geen twee verschillende publiekrechtelijke rechtsbeschermingstrajecten ontstaan die inhoudelijk op één en hetzelfde schip betrekking hebben, wordt in lid 4 uitgemaakt dat voor wat betreft de rechtsbescherming een vrijstellingsbesluit opgaat in de ligplaatsvergunning c.q. –ontheffing.

Zowel in geval van lid 3 als lid 4 is nauw aangesloten bij de tekst en redactie van toepasselijke artikelen van de Woningwet.

III - Een nieuw artikel 3A (voorbereidingsbesluit) wordt toegevoegd:

Artikel 3A Voorbereidingsbesluit

1. In afwijking van artikel 3 houden burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om ligplaatsvergunning of –ontheffing aan indien er geen grond is om de vergunning of ontheffing te weigeren en voor het gebied, waarin het schip zal worden afgemeerd, voordat de aanvraag is ingekomen een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking is getreden, een ontwerp voor een bestemmingsplan of voor een herziening daarvan ter inzage is gelegd, een bestemmingsplan of een herziening daarvan is vastgesteld, dan wel een bestemmingsplan of een herziening daarvan na vaststelling ter inzage is gelegd.
2. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 21, vierde of zesde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen, de termijn, genoemd in artikel 25 van die wet is

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

- overschreden, de termijn voor terinzagelegging, genoemd in artikel 26 van die wet is overschreden dan wel het bestemmingsplan of de herziening daarvan in werking is getreden.
3. In afwijking in zoverre van het tweede lid, duurt de aanhouding voort indien nog niet is voldaan aan een verplichting als bedoeld in artikel 30 of 40a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een ingevolge artikel 30, 40a of 40b van die wet vastgesteld plan nog niet in werking is getreden. De aanhouding eindigt in elk geval indien binnen een jaar na het verlopen van de termijn, bedoeld in artikel 30 van genoemde wet, geen ontwerp van een bestemmingsplan of van een herziening daarvan ter inzage is gelegd.
 4. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders de ligplaatsvergunning of –ontheffing verlenen indien het schip waarmee ligplaats zal worden ingenomen niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of met de in voorbereiding zijnde herziening daarvan dan wel met het provinciaal en nationaal ruimtelijk beleid. Burgemeester en wethouders beslissen omtrent de aanvraag om ligplaatsvergunning of –ontheffing overeenkomstig artikel 3.
 5. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders de ligplaatsvergunning of –ontheffing eveneens verlenen indien het beoogde schip in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of met de in voorbereiding zijnde herziening daarvan, mits de ontwerpvergunning of –ontheffing is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf van gedeputeerde staten de verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vergunning of ontheffing geen bezwaar hebben. Het besluit tot vergunning- of ontheffingverlening bevat een beschrijving van het betrokken bouwplan, de ruimtelijke onderbouwing en de afwegingen die aan het verlenen van vergunning of ontheffing ten grondslag liggen. Op de voorbereiding van het besluit omtrent vergunning- of ontheffingverlening is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht door eenieder. Indien geen verklaring van geen bezwaar is vereist, beslissen burgemeester en wethouders in afwijking van artikel 3:18, eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht, binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken. Artikel 19a, eerste en vijfde tot en met elfde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is van overeenkomstige toepassing. Het besluit houdende verlening van de verklaring van geen bezwaar wordt geacht voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht deel uit te maken van de beschikking waarop het betrekking heeft.
 6. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders de ligplaatsvergunning of –ontheffing eveneens verlenen indien het beoogde schip in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of met de in voorbereiding zijnde herziening daarvan en het betreft een geval als bedoeld in artikel 19, tweede of derde lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
 7. Op de voorbereiding van een besluit tot vergunningverlening als bedoeld in het zesde lid, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Zienswijzen kunnen naar voren worden gebracht door eenieder.
 8. Na het verstrijken van de aanhoudingsduur, bedoeld in het tweede lid, na de bekendmaking van de verklaring van geen bezwaar, bedoeld in het vijfde lid, of na de terinzagelegging overeenkomstig het zevende lid, beslissen burgemeester en wethouders omtrent de aanvraag om ligplaatsvergunning of –ontheffing overeenkomstig artikel 3, zulks in afwijking van artikel 3:18, eerste, tweede en vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht.

Commentaar: de Woningwet heeft enkel betrekking op gebouwen, bouwwerken en woonwagens. De centrale wetgever heeft uitdrukkelijk beoogd om de Woningwet zich niet te laten uitstrekken over schepen. Met het nieuwe artikel 3A kan worden bereikt dat de werking van een te nemen voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zich ook uitstrekt over schepen.

Hiermee wordt geen hogere regelgeving doorkruist; de centrale wetgever heeft er immers vanaf gezien om schepen onder de werking van de Woningwet – of welke formele wet ook - te laten vallen. Hiermee is het aan een lagere overheid (gemeente) overgelaten om dit wel of niet op verordeningniveau te regelen.

IV - Artikel 7 (bepalingen qua maatvoering van schepen) komt als volgt te luiden:

Artikel 7 Maatvoeringsbepalingen met betrekking tot woon- en bedrijfsschepen

1. Als standaardbepaling worden, met inachtneming van de definities en mits de nautische situatie ter plaatse een en ander mogelijk maakt, de volgende maten gehanteerd:

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

- a - de maximale lengte mag 26 meter bedragen;
 - b - de maximale breedte mag 5.10 meter bedragen;
 - c - de maximale hoogte mag 3.50 meter boven de waterlijn bedragen, met dien verstande dat:
 - 1^o - het hoogste punt van (de hoofdmassa van) een schip niet meer dan 1.50 meter boven de aanliggende kade of oever mag uitsteken, gemeten bij het gemiddelde waterpeil in het kanaalvak. Burgemeester en wethouders kunnen van deze maatvoeringsbepaling ontheffing verlenen in geval de feitelijke omstandigheden ter plaatse het onmogelijk maken om ter plaatse ligplaats in te nemen;
 - 2^o - voor maximaal 25 % van het totaal aanwezige horizontale oppervlak van het schip, kajuiten en andere ondergeschikte dakopbouwen tot een hoogte van maximaal 5 meter boven de waterlijn zijn toegestaan.
2. Uitzondering op de toepassing van de standaardbepalingen:
- a- voor authentieke woon- of bedrijfsschepen en schepen als bedoeld in het tweede lid van artikel 20 van deze verordening geldt dat - met ontheffing van burgemeester en wethouders - de maximale breedtemaat 6 meter en de maximale lengte 38,5 meter mag bedragen, mits de nautische situatie ter plaatse deze maten toelaat;
 - b - voor het Noord-Willemskanaal geldt dat er te allen tijde een vaarspiegelbreedte van 24 meter moet resterende, hetgeen de maximaal toe te stane breedtemaat tot 5 meter kan beperken;
 - c - voor de woonschepenhaven geldt een maximale lengte van 20 meter, een maximale breedte van 5.10 meter en een maximale hoogte van 5 meter boven de waterlijn, over het volledige scheepsoppervlak.
3. De in het eerste en tweede lid aangegeven maatvoeringsbepalingen zijn niet van toepassing voor de woonschepen in de Noorderhaven (vrijhaven), de schepen in het Oude Winschoterdiep ten oosten van de Antwerpenbrug (strafhaven), en evenmin voor bedrijfsschepen in de Zweedse en Finse haven (insteekhavens).

Wijzigingen:

1. Het getal 38 in lid 1 onder a (maximale lengte) wordt vervangen door 26.

Commentaar: Tot op heden zijn schepen niet onderworpen aan redelijke eisen van welstand, zoals dat voor woningen en andere bouwwerken wel het geval is. Om toch een zekere greep te krijgen op het uiterlijk van schepen, was in de Verordening Openbaar Vaarwater 2002 een bepaling opgenomen die het mogelijk maakt dat alleen zogenaamde authentieke schepen ligplaats kunnen innemen in beschermde stadsgezichten (artikel 20). Het blijkt dat deze bepaling in de praktijk goed werkt: het bestand aan woonarken in beschermde stadsgezichten is niet toegenomen, en in een aantal kanaalvakken afgenomen.

Om wat meer greep te krijgen op het uiterlijk van schepen, wordt deze inperking qua lengte voorgesteld. Hiermee kunnen mogelijke uitwassen met betrekking tot het uiterlijk van schepen voorkomen worden; de praktijk heeft namelijk uitgewezen dat een woonark van 38 meter lang een massieve muur oplevert die een onacceptabele inbreuk maakt op de ruimtelijke beleving van het water en de omgeving. Gelet op de afwezigheid van welstandseisen met betrekking tot schepen, is de voorgestelde inperking alleszins verdedigbaar.

Voor de voorgestelde inperking van de lengtemaat pleit ook dat er momenteel nauwelijks tot geen woonarken ligplaats innemen die langer zijn dan 26 meter. De paar arken die momenteel langer zijn dan 26 meter, vallen momenteel al onder overgangsrecht.

Voor het getal 26 is gekozen met het oog op een aantal gevallen waarin het casco van een voormalig turf-schip is gebruikt als onderbouw voor een woonark. Deze turfschepencasco's hebben een standaardlengte van 26 meter.

2. Lid 2 onder a van artikel 7 komt als volgt te luiden:
2. Uitzondering op de toepassing van de standaardbepalingen:

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

a - voor authentieke woon- of bedrijfsschepen en schepen als bedoeld in het tweede lid van artikel 20 van deze verordening geldt dat - met ontheffing van burgemeester en wethouders - de maximale breedtemaat 6 meter en de maximale lengte 38,5 meter mag bedragen, mits de nautische situatie ter plaatse deze maten toelaat;

Commentaar: het woord "vrijstelling" is vervangen door "ontheffing". Voor deze verandering is gekozen om verwarring met het begrip "vrijstelling" zoals bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening te voorkomen.

Verder is aan dit lid toegevoegd dat de lengte van een authentiek woonschip of bedrijfsschip maximaal 38,5 meter mag bedragen. Hiermee blijft het mogelijk dat overal in Groningen authentieke schepen ligplaatsen kunnen blijven innemen. De toevoeging "en schepen als bedoeld in het tweede lid van artikel 20 van deze verordening" is opgenomen om aan te geven dat deze lengtematen niet enkel van toepassing zijn voor authentieke schepen, maar ook voor die schepen die voor wat betreft hun uiterlijke verschijningsvorm in overwegende mate gelijkis vertonen met authentieke schepen.

Voor het getal "38,5" is gekozen omdat de praktijk uitwijst dat sommige authentieke schepen deze maximale lengte hebben. In de Verordening openbaar vaarwater 2002 stond het getal "38" opgenomen. Overigens heeft dit verschil van een halve meter tot op heden nog niet tot problemen geleid.

V - Aan artikel 10 (weigeringsgronden vergunningverlening) worden een tweede en derde lid toegevoegd:

2. Lid 1 onder a alsmede i van dit artikel is niet van toepassing voor instellingen werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 70 Woningwet (woningbouwcorporaties)
 - welke hun hoofdkantoor hebben in de gemeente Groningen
 - die zich bezighouden met de ontwikkeling van de woonschepenhaven en
 - voor zover het gaat om vergunningen voor het innemen van ligplaatsen in de woonschepenhaven.
3. Het vorige lid is van toepassing tot de herinrichting van de woonschepenhaven zijn beslag heeft gekregen.

Commentaar: tot nu toe kan enkel één volwassene één ligplaatsvergunning op zijn naam krijgen. Deze bepaling, die dient om ervoor te waken dat een en dezelfde persoon een ongelimiteerd aantal ligplaatsvergunningen op zijn naam kan krijgen, heeft echter een ongewenst gevolg.

Momenteel is de combinatie van de woningcorporaties In en Nijestee bezig met het voorbereiden van een plan om de bestaande woonschepenhaven grondig op te knappen en om op het belendende grondgebied woningbouw te ontwikkelen en te realiseren. Dit laatste is niet alleen nodig om de benodigde middelen voor de opknapbeurt van de haven te verdienen, maar ook om een woongebiedje te realiseren dat in combinatie met de bestaande haven voldoende draagvlak voor voorzieningen heeft.

In het kader van de aanpak van de bestaande haven zal de capaciteit aan ligplaatsen waarschijnlijk teruggebracht moeten worden van nu circa 75 naar 50 à 55 plaatsen in de toekomst, onder andere om voldoende onderlinge afstand te realiseren (brandveiligheid). Er zijn de nodige - veelal oudere - bewoners in de haven die op kortere of langere termijn hun schip wel willen verkopen. Het is in die situatie verreweg het beste dat deze schepen met bijbehorende ligplaatsvergunningen in eigendom komen bij de havencombinatie In-Nijestee.

Zoals hierboven aangegeven, staat de huidige regelgeving in de VOV2002 daar aan in de weg. Daarom wordt een nieuw tweede lid toegevoegd, zodat deze twee woningbouwcorporaties meer dan één ligplaatsvergunning op naam kunnen hebben.

Het gaat voor alle duidelijkheid om de woningbouwcorporaties In en Nijestee die zich bezighouden met de ontwikkeling van de woonschepenhaven, voor de duur van deze ontwikkeling en dus ook alleen om vergunningen voor schepen die ligplaats innemen in de woonschepenhaven.

Raadsvoorstel - Wijziging verordening voor het openbaar vaarwater

Vervolg besluitnota

VI - Artikel 20 (beschermd stadsgezicht) komt als volgt te luiden:

Artikel 20 Beschermd stadsgezicht

1. In de kanaalvakken die vallen onder c.q. grenzen aan die gebieden die zijn aangewezen als beschermd stadsgezicht, mogen enkel authentieke schepen ligplaats innemen.
2. In de kanaalvakken als bedoeld in het eerste lid kunnen ook schepen ligplaats innemen die voor wat betreft hun uiterlijke verschijningsvorm in overwegende mate gelijkis vertonen met de in het vorige lid bedoelde schepen.

Commentaar: In het tweede lid van artikel 20 van de Verordening openbaar vaarwater 2002 stond in plaats van de woorden "in het vorige lid" de woorden "in het tweede lid". Dit was een kennelijke schrijffout, die niet tot juridische consequenties heeft geleid. Door deze aanpassing wordt deze redactionele onvolkomenheid verholpen.

VII - Aan artikel 30 lid 1 wordt het woord "kades" toegevoegd. In de in dit lid gegeven opsomming waren kades niet opgenomen. Het artikel komt dan als volgt te luiden:

Artikel 30 Beschadiging van waterstaatswerken

1. Het is verboden schade toe te brengen aan of veranderingen aan te brengen in de toestand van bij de gemeente in beheer zijnde vaarten, havens, dijken, wallen, kanalen, trekpaden, kades, beschoeiingen, oeverbegroeiingen, bruggen, zetten, duikers, pompen, waterleidingen, gordingen, aanlegpalen, stootpalen, bakens of sluizen.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voorzover het Wetboek van Strafrecht, de Wet Beheer Rijkswaterstaatswerken, het Binnenvaartpolitiereglement of de Provinciale Vaarwegenverordening van toepassing is.

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor om de nieuwe Verordening openbaar vaarwater 2006 vast te stellen.