

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 10 januari 2007

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

Datum: woensdag 10 januari 2007
Aanvang: 16:30 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 10 januari 2007](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 10 januari 2007](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Waterknoop](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Ontwerpbestemmingsplan Korrewegwijk - De Hoogte](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Wijziging bouwverordening \(kamerverhuur\)](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Tijdelijk station Europapark](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Notitie inzake vervolg randwoningen Oosterpark
 - [Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake vaststelling van de Architectuurnota, "Tekenen voor de stad"
 - [Architectuurnota \(raadsvoorstel\)](#) (pdf)
- B.3. Collegebrief d.d. 6 december 2006 inzake Watergang, nieuwe liggebieden (motie 6) op verzoek van CDA-fractie

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 07/01
Vergadering: woensdag 10 januari 2007
Tijd: van 16.30 uur tot 19.00 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 ter inzagelegging ontwerp- stedenbouwkundig plan “Waterknoop”
 - Voorstel inzake ter inzagelegging partiële herziening ontwerp-bestemmingsplan Korrewegwijk / de Hoogte
 - Voorstel inzake wijziging hoofdstuk 5, Groninger Bouwverordening (kamerverhuur)
 - Voorstel inzake aanleg tijdelijk station Europapark met kredietaanvraag
- A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Notitie inzake vervolg randwoningen Oosterpark
- B.2 Voorstel inzake vaststelling van de Architectuurnota, “*Tekenen voor de stad*”
- B.3 Collegebrief d.d. 6 december 2006 inzake Watergang, nieuwe liggebieden (motie 6) *op verzoek van CDA-fractie*

C. HUISHOUDELIJK DEEL

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

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 10 januari 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), H. van der Heijdt (PvdA), A. Prins (PvdA), J. Hukema (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), J. v.d.Horst (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), F. van Leeuwen (S & S), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), B. de Boer (VVD), J. Luhoff (D66) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: Tj. van Riemsdijk en J. Nijhoff (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- wijst op de fietstocht met KUUB op 24 januari, van 14.00 uur tot 16.00 uur
- uitnodiging voorbeziging zeven ontwerpen Groninger Forum op 18 januari a.s. in de Martinikerk van 16.00 uur tot 17.00 uur
- bijeenkomst op 30 januari in kader van de Regiovisie Groningen - Assen

Mededelingen wethouder

- wijst op de informatieve bijeenkomst bij RO/EZ op 23 januari 2007, 19.30 uur
- aan het einde van de vergadering volgt een korte introductie van de nieuwe programmadirecteur Groninger Forum, dhr. B. van Kampen.
- bezwaar aangetekend tegen beslissing op een tweetal subsidietrajecten: Impulsbudget Lewenborg en Spoorse doorsnijdingen Europapark

Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk: Voorstel ter inzagelegging ontwerp stedenbouwkundig plan Waterknoop

dhr. Spakman – aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing

2^e conformstuk: Voorstel ter inzagelegging part. herziening Korrewegwijk/de Hoogte

geen opmerkingen

3^e conformstuk: Voorstel inzake wijziging Groninger Bouwverordening, hoofdstuk 5

geen opmerkingen

4^e conformstuk: Voorstel inzake tijdelijk station Europapark met kredietaanvraag

dhr. Vogel – info over subsidieverstrekking ?

dhr. Spieker – komt door tijdelijke voorziening de bereidwilligheid van het Rijk in gevaar als het gaat om het definitieve station ? – welke financiële risico's voor de gemeente

mevr. de Boer – kan definitief station eerder gerealiseerd dan in 2009

dhr. Spakman – waarom nog geen zekerheid over dekking van de kosten

weth. de Vries – dienstregeling spoorwegen gaat eind 2009 in; dan moet station klaar zijn – realisatie definitief station financieel afgeregeld (MID-bijdrage) – daarover nog in conflict met het Rijk (spoorse doorsnijdingen) – uiteraard in later stadium meer informatie

de voorzitter concludeert dat alle vier voorstellen als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG.

geen punten ingebracht

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 NOTITIE INZAKE VERVOLG RANDWONINGEN OOSTERPARK

mevr. Pieters (bewonersce. Blauwe Dorp) – blij met positief advies monumentale status – geen financiële bijdrage toekennen onder voorwaarden Nijestee – geen verkoop van niet opgeknapte woningen aan individuele kopers – alsnog goed plan maken wat collectieve restauratie en duurzaam beheer mogelijk maakt

dhr. Hofman (historicus) – veel bijzondere architectuur in Groningen; waarom dan dit slopen – uniek vanwege de niet aangetaste vorm van de randwoningen (en boerderijen) – zowel architectonisch als cultuur historisch van grote waarde voor de stad – sloop historische fout !

mevr. Veltman (bewoners Gorechtbuurt) – blij met monumentale status voor randwoningen – huidig karakter dorp in stand houden (zie ook G. Bakkerstraat) – karakter Blauwe Dorp veranderd te zeer met nieuwbouw

dhr. Saan (wijkopbouw Oosterpark) – keuze maken voor de toekomst – nu te weinig winkels en voorzieningen – vasthouden aan eerder gemaakte afspraken – voorstander van sloop en nieuwbouwvariant (worden veel sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen worden gecreëerd)

mevr. Vooyo (Bond Heemschut) – uniek karakter; gaafheid van huidige bebouwing – gelet op verkoopprijs moet bouwtechnische staat toch redelijk zijn – mogelijkheid van samenvoegen ? behoud financieel haalbaar en belangrijk voor de stad

dhr. Smand (St. GiGa) – project begeleid wonen voor 15 jongeren opgenomen in nieuwbouw – niet mogelijk als nieuwbouw niet door zou gaan – (nog) geen andere locatie beschikbaar

dhr. Switser (bewoner Blauwe Dorp) – beschrijft rol corporatie in vroeger tijden – andere rol voor overheid (corporatie heeft vaak geen geld; gemeente heeft geen grond) – waardering voor rol van bewonersorganisatie (citaat algemeen directeur Nijestee)

dhr. v.d.Gaag (bewoner Hyacintstraat) – steun voor plannen tot behoud van randwoningen – aandacht voor terugkeer van oorspronkelijke bewoners van Blauwe Dorp

dhr. Vogel – liever gezwegen bij dit agendapunt als stil protest tegen deze plannen – waarom komt college met een vraag bij de commissie in plaats van een voorstel – notitie te negatief van toon – krijgen randwoningen, na positief advies van Monumentencie. nu ook de monumentenstatus ? (pas daarna kijken naar gevolg hiervan: sloop/nieuwbouw of renovatie) – onderbouwing unieke karakter van huidige bebouwing in dit gebied ontbreekt – vraag aan de raad anders formuleren (vindt de raad dat aan de randwoningen de monumentenstatus moeten worden toegekend !) – waarom is het huidige beschikbare renovatieplan niet betrokken bij deze notitie – rol van Nijestee in dit proces niet chique – begrip voor positie van St. Giga (kijken naar mogelijkheden elders) – is verkoop aan een derde partij die wel wil investeren in renovatie ook een optie – conclusie: monumentenstatus toekennen en daarna de variant met behoud en restauratie van de randwoningen voorop stellen

dhr. Prins – lang proces – volkshuisvestelijke opgave hier nadrukkelijker bij betrekken – motie, welke oproep tot renovatie en behoud, is in februari 2006 verworpen – nu twee nieuwe feiten: het monumentenadvies en het besluit van Nijestee om tot verkoop over te gaan indien de raad de monumentenstatus toekent – hecht zeer aan mogelijkheid van terugkeer van huidige bewoners – bij toekenning van monumentale status angst voor onttrekking van woningen aan sociale voorraad – bovendien levert dit alles niet de kwaliteit van woningen op die hier zo wenselijk is – renovatie als alternatief al eerder afgewezen – volkshuisvestelijke opgave zal, in geval van handhaving, elders in de wijk opgelost moeten worden, maar waar... - behoud van deze randwoningen mag in ieder geval niet betekenen de sloop van woningen in de Hortensialaan en de Irislaan – **dhr. Spieker: terugkeer van huidige bewoners van de Oosterparkwijk is al bijna onmogelijk geworden door de hoge huurprijzen zoals bijv. in de G. Bakkerstraat** – onderhoud van de randwoningen is slecht maar begrijpelijk in het licht van de discussie over het voortbestaan van deze woningen – grote en betaalbare woningen zullen feitelijk alleen met het nieuwbouwplan gerealiseerd kunnen worden.

dhr. Spieker – notitie is geschreven vanuit de visie tegen behoud van deze woningen – waarom zo weinig aan onderhoud gedaan terwijl dat als eigenaar toch een verplichting is – waarom moet de gemeente een financiële bijdrage leveren in geval van renovatie (terwijl de corporatie dat met uitblijven van onderhoud heeft nagelaten) – corporaties gedragen zich meer en meer als commerciële

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

partijen – te veel tweedeling in de wijk: boodschappen doen in andere wijken; kinderen in andere wijken op school – nieuwe huurprijzen maken terugkeer van huidige bewoners onmogelijk – randwoningen betekenen uniek stukje van de stad, daarom voor behoud en renovatie.

mevr. Voortman – moeilijke en intensieve discussie – voor de komende raadsvergadering graag duidelijkheid van college over mogelijkheden voor deze woningen na eventuele toekenning van monumentale status – geprikkeld door de optie van het woonburo waarin een nader te bepalen vorm van zelfbeheer wordt overeengekomen die als eenheid tot aankoop en renovatie van woningen overgaat, het liefst in samenwerking met Nijestee – cruciaal daarbij is dat de doelgroep van dit zelfbeheer de lage inkomens zullen zijn; dat levert tegelijkertijd sociale woningbouw en behoud op – ziet graag dat dit idee binnen drie maanden en voorzien van een kostenraming wordt uitgewerkt; tegelijkertijd zou besluitvorming over de monumentenstatus aangehouden moeten worden – een gemeentelijke bijdrage zou hierbij als “smeermiddel” kunnen dienen – als een dergelijk alternatief serieus is bekeken maar uiteindelijk onvoldoende aanknopingspunten biedt, pas dan wordt sloop en nieuwbouw voor haar fractie een serieus alternatief.

mevr. de Boer – VVD-fractie in februari tegen de motie gestemd welke opriep tot behoud en renovatie – nog geen expliciete keuze gemaakt voor of tegen sloop – echter, niet op voorhand voor toekenning van gemeenschapsgeld aan projecten zoals het Blauwe Dorp – wel blij met rol van Nijestee die destijds bij wijze van proef enkele woningen hebben gerenoveerd en ook actieve bemoeienis tonen bij beheer van monumenten – waarde van het Blauwe Dorp als stadsdeel is onmiskenbaar – waarom hebben de boerderijen destijds wel de monumentale status gekregen en de randwoningen niet? – waarom kiest het college er voor dit vraagstuk nu wel bij de raad te brengen en eerdere afwijzingen van welstand niet – niet akkoord met vraagstelling van het college; eventueel bereid om drie maanden extra tijd te nemen zoals GroenLinks bepleit – aandacht voor positie van St. Giga

dhr. Schaaf – compliment voor bewonersce. – gouden zet om Bond Heemschut de monumentenstatus aan te laten vragen – maatgevend in het advies is de cultuurhistorische omgeving; goed naar kijken – rol van corporatie hierin belangrijk – kiest voor optie 1: toekennen van monumentenstatus aan het gehele Blauwe Dorp; optie wel verder uitwerken: renovatie moet plaatsvinden op basis van een goed uitgewerkt collectief plan – gemeentelijke bijdrage kan noodzaak zijn; volgens berekeningen van het Woonburo kan die heel beperkt blijven – mocht Nijestee tot verkoop van de woningen overgaan moet een substantieel deel van de opbrengst terugvloeien naar de Oosterparkwijk – passende oplossing zoeken voor St. GiGa, elders in de wijk of in de stad

dhr. Luhoff – voor behoud van de randwoningen, als integraal onderdeel van het Blauwe Dorp – de optie van renovatie is ook nooit door de corporatie afgedaan als niet goed voor de wijkvernieuwing (alleen te duur...) – corporatie had ook zelf kunnen navragen of een monumentale status voor de randwoningen mogelijk was (had het huidige conflict grotendeels kunnen voorkomen...) – verkoop van de woningen blijft een mogelijkheid maar doet niets af aan de verantwoordelijkheid van de nieuwe eigenaar om tot verbetering over te gaan – renovatieplan wat in samenspraak met de bewoners is gemaakt, moet opnieuw voor het voetlicht komen – hoeveel bewoners wonen er nu nog in de randwoningen? – info over de precieze bouwkundige staat

dhr. v.d.Horst – fractie staat op het standpunt dat de randwoningen *mogen* blijven, mits praktisch haalbaar – de functie “wonen” moet de randwoningen blijven bestaan, niet omdat iets mooi is of omdat iets behouden zou moeten blijven – wat er nu staat heeft een slechte kwaliteit; een goede oplossing voor het gehele gebied is noodzakelijk (bijv. stads- of dorpsgezicht?) – sluit aan bij vragen van GroenLinks om een tussenoplossing nog eens goed door het college te laten bekijken

dhr. Antuma – karakter Blauwe Dorp onmiskenbaar – verantwoordelijkheid in verleden overgedragen aan corporatie; nu bij eventuele verkoop komt verantwoordelijkheid weer terug – om die verantwoordelijkheid waar te maken drie dingen noodzakelijk: voldoende sociale huurwoningen, de kwaliteit van de woningen en de rol/positie van de gemeente – ook aandacht voor rol en positie van Nijestee in dit proces – geen andere (financiële) positie toekennen aan het Blauwe Dorp dan aan andere delen in de stad – altijd voorstander geweest van behoud en renovatie, maar niet ten koste van alles... – sluit aan bij vragen over onderzoek, zoals bepleit door GroenLinks

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

weth. de Vries – lange en stevige discussie over dit onderwerp gevoerd – in februari 2006 is een motie, welke oepriep tot behoud en renovatie van de randwoningen in stemming gebracht en verworpen – daarom heeft Nijestee destijds de bouwvergunning gevraagd – daarna aanvraag monumentenstatus van Bond Heemschut – huidige slechte staat van de woningen is op zich geen reden tot sloop – derhalve maatregelen nodig, uit te voeren vanuit de vastgestelde volkshuisvestelijke visie voor de Oosterparkwijk en de Bloemenbuurt in het bijzonder – in geval van behoud en renovatie zal een flinke financiële bijdrage van de gemeente nodig zijn, naast die van de corporatie (dat is geld nodig voor een opknapschapscenario en nog niet voldoende voor een renovatiescenario...) – rol van Nijestee een andere dan vanavond is verwoord: meer dan een poging om alleen te wonen maar ook kijken naar voorzieningen en kijken naar mensen die het moeilijk hebben en niet alleen als een organisatie die geld moet inbrengen in dit proces – *mevr. de Boer verwijst naar interview met weth. Verschuren die een gemeentelijke bijdrage niet uitsloot* – **weth. de Vries**: sprake van een unaniem collegestandpunt; (interview was overigens al geruime tijd geleden opgenomen) – terugkeer naar de renovatievariant van vroeger is niet meer aan de orde – voor 10 februari a.s. is, volgens de afgesproken termijnen, een raadsbesluit nodig, tenzij in overleg met Bond Heemschut tot een andere datum kan worden besloten – voor een eventuele gemeentelijke bijdrage is nog geen dekking voorhanden – college is aarzelend om in te gaan op de berekeningen van het Woonburo; is niet opgenomen in de collegenotitie die nu voorligt – op dit moment wonen nog 42 bewoners in de randwoningen

de voorzitter geeft aan dat dit debat een voortzetting zal krijgen in de eerstvolgende raadsvergadering en dan is het aantrekkelijk om een collegereactie te hebben op de cijfers van het Woonburo

weth. de Vries – wel bereid er naar te kijken maar een reactie zal het probleem (geld) niet oplossen – de mogelijkheden binnen de monumentenstatus worden voor de raadsbehandeling in kaart gebracht – **dhr. Schaaf** – is het college bereid de cijfers van het Woonburo naast de gevraagde 3^e variant te leggen

weth. de Vries – wellicht is een gesprek met Nijestee hier een oplossing

de voorzitter concludeert dat het debat in de komende raadsvergadering zal worden voortgezet; voor die tijd komt het college met de toegezegde informatie over oprekking van de besluitvormingstermijn en de mogelijkheden binnen de monumentenstatus. Voor de raadsbehandeling zal er bovendien een gesprek worden georganiseerd met Nijestee, het college van B&W en de raadscommissie waarin ook een derde variant wellicht aan de orde kan komen

B.2 VOORSTEL INZAKE ARCHITECTUURNOTA “TEKENEN VOOR DE STAD”

Van de agenda afgevoerd. (rechtstreeks naar de agenda van de raad)

B.3 COLLEGE BRIEF D.D. 6 DECEMBER 2006 INZAKE WATERGANG, NIEUWE LIGGEBIEDEN (MOTIE 6)

dhr. Dulfer (namens Woonschepencomité) – steeds wordt verwezen naar Watergang als nota met integrale aanpak – steeds wordt gevraagd naar mogelijkheden voor ligplaatsen in Meerstad maar het komt er maar steeds niet van – raad wilde een onderzoek naar mogelijkheden en dat is er ook niet: alleen een standpunt van de GEMM en daar wordt je niet vrolijk van – nu geen beslissingen nemen die een toekomstige ontwikkeling in Meerstad (wonen op het water) kunnen frustreren

dhr. Schuitemaker – vraag naar mogelijkheden voor wonen op het water in Meerstad – mogelijkheden daartoe zijn volop aanwezig (alle arken worden gebouwd volgens Bouwbesluit) – daarmee is kwaliteit gewaarborgd – ook financieel mogelijkheden voor bijv. historische schepen

dhr. Vogel – verwijst naar ingediende vragen bij agenderingsverzoek – welke verschil tussen drijvende woningen en woonschepen – wel of geen ligplaatsen voor woonschepen – gevolgen voor het aantal te realiseren ligplaatsen (431) in de stad

dhr. Schaaf – blij met deze agendering – KIR (kluitje in riet) antwoord van de GEMM – voldoende plaats in Meerstad voor woonschepen

dhr. de Haan – moet plek te vinden zijn voor woonschepen (wel eisen stellen) – bij vaststelling van bestemmingsplan Meerstad uitvoerig terug op deze materie

dhr. Spieker – sluit aan bij vragen CDA

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 10 januari 2007

mevr. de Boer – sluit ook bij vragen CDA – diepenring met oude woonschepen geldt als beschermd stadsgezicht; zo iets moet in Meerstad ook mogelijk worden

thr. Luhoff – woonschepen moeten ingepast kunnen worden in de omgevingskwaliteit van Meerstad – afgesproken dat minimaal 431 ligplaatsen in de stad overblijven; verminderd dat aantal nu ?

thr. Antuma – wel degelijk nut en noodzaak voor woonschepen in Meerstad

weth. de Vries – boodschap lijkt helder – ruimte geven aan en op zoek naar nieuwe ligplaatsen voor woonschepen – ook opknopbeurt Woonschepenhaven – bestemmingsplan Meerstad komt hier voor vaststelling nog langs; daarin sprake van woningen op het water (waterwoningen, geen woonschepen) – geen sprake van opzet in bestemmingsplan van “soort woonschepenhaven” – discussie hier terug bij vaststelling bestemmingsplan Meerstad

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

mevr. de Boer – toevoegen: distributieplan ondernemers Overwinningsplein

weth. de Vries – overleg is vanavond

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTELLING VERSLAG

Het verslag van 6 december 2006 wordt ongewijzigd vastgesteld

De voorzitter sluit vervolgens de vergadering. (19.00 uur)

TOEZEGGINGEN:

- het college komt voor de raadsbehandeling op 31 januari met nadere informatie over de mogelijkheden om de termijn voor besluitvorming op de monumentenaanvraag (nu 10 februari) op te rekken
- de mogelijkheden binnen de monumentenstatus worden voor de raadsbehandeling in kaart gebracht

Raadsvoorstel - Waterknoop

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007
onderwerp: Waterknoop

MOTIVERING

Herontwikkeling locatie "Gebroeders Dekker", Regattaweg

Bijgevoegd is het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop". Dit plan beoogt de herontwikkeling van het terrein van de bouwonderneming "Gebroeders Dekker" aan de Regattaweg. Deze locatie is zowel onderdeel van "De Intense Stad" als van de visie op de Eemskanaalzone, die in december 2005 door de raad is vastgesteld. De Waterknoop is in die visie één van de hoekpunten van het Waterplein, dat wordt gevormd door de kruising van het Eemskanaal en het Winschoterdiep/Van Starckenborghkanaal. In de vorm van solitaire hoogbouw hier wordt de maat van het Waterplein bepaald. De Intense Stad is door u behandeld in de raadscommissie R&V van 22 juni 2004. Verreweg de meeste plannen konden rekenen op de waardering van de commissie, waaronder ook de Waterknoop. Daarmee heeft de herontwikkeling van de locatie in potentie een stevig bestuurlijk fundament. Het voorliggende conceptstedenbouwkundige plan is de volgende stap in dit proces. Indien de raad instemt met het stedenbouwkundige plan, dient het bij de toepassing van artikel 19 lid2 WRO als ruimtelijke onderbouwing van de bouwaanvraag.

Het programma en de opzet.

Het plan omvat de bouw van twee woontorens van 24 bouwlagen met een totale hoogte van circa 75m. Deze torens worden in de bovenste lagen met elkaar verbonden, waardoor een poortgebouw ontstaat. De vestiging van een restaurant in de overkluizing wordt onderzocht. Vanaf de Koningsweg biedt de opening tussen de torens een doorkijk richting het centrum. Aansluitend aan dit poortgebouw is een lager gebouwdeel geprojecteerd, waarin het parkeren een plek zal krijgen en ook woon- werkfuncties onderdak kan worden geboden.

Het totale woonprogramma omvat 250 woningen in het middeldure en dure segment waarvan 200 in de 1^e fase. De parkeervoorzieningen voldoen aan de norm (totaal 348 p.p. in de 1^e fase). Daarvan worden 200 p.p. in de onderbouw opgevangen in een half verdiepte parkeergarage in de onderste bouwlaag. De overige plekken worden op maaiveld aan de zijde van de Regattaweg gerealiseerd.

Op dit moment wordt het volgende programma in het DO uitgewerkt:

- 20 appartementen van gemiddeld 85,5 m² (5 woningen op 1 laag)
- 112 appartementen van gemiddeld 108 m² (4 woningen op 1 laag)
- 30 appartementen van gemiddeld 145 m² (3 woningen op 1 laag)
- 8 appartementen van gemiddeld 217 m² (2 woningen op 1 laag)
- 8 loftappartementen van gemiddeld 210 m² (in de brug)
- 18 appartementen van gemiddeld van 104 m² (vleugel)
- 4 penthouses van gemiddeld 154 m² (vleugel)

Raadsvoorstel - Waterknoop

Het complex zal op de markt worden gebracht onder de naam "Tasmantoren". De verkoop start over ongeveer een jaar. Dan zullen ook de definitieve verkoopprijzen worden bepaald. Voor de VON prijzen wordt op dit moment gedacht aan ca. EUR 168.000,- voor de kleine appartementen tot EUR 460.000,- voor de grote appartementen. De verkoopprijs voor het parkeren komt hier nog bij. Dit zal ca. EUR 17.500,- per parkeerplaats zijn. Het programma en de prijsstelling kan nog wijzigen onder invloed van de fikse bouwkostenstijging van het afgelopen jaar.

De start van de bouw is voorzien in maart 2008.

Aansluitend op het lage bouwdeel en wel aan de zuidzijde is een ander hoogteaccent gedacht in de vorm van een woontoren van maximaal 15 bouwlagen met een hoogte van circa 45m dat ruimte biedt aan 50 appartementen. Deze toren moet worden gezien als tweede fase van de ontwikkeling, maar is in dit stedenbouwkundige plan al wel meegenomen.

Het gebied tussen het gebouwencomplex en de dijk van het Eemskanaal krijgt een groene en ecologische inrichting met daarin een waterelement dat verwijst naar de voormalige loop van de Hunze.

Raadsvoorstel - Waterknoop

Inspraak

Voor de besluitvorming over dit stedenbouwkundige plan is het eerst noodzakelijk om te peilen of er zienswijzen zijn onder de belanghebbenden. Vandaar het hiervoor liggende voorstel om het plan voor inspraak vrij te geven.

Wij zullen dan het plan toelichten in een inspraakbijeenkomst in de buurt. Tevens zullen wij het plan voor advies voorleggen aan de kleine commissie of de CRP in het kader van het overleg ex artikel 10 BRO.

De discussie zal zich naar verwachting toespitsen op het verkeerseffect van de ontwikkeling en de effecten van hoogbouw op de directe omgeving. Deze effecten zijn door ons in beeld gebracht en opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Onze conclusie daarbij is, dat deze effecten afgezet tegen het belang van deze ontwikkeling (woonprogramma, kwaliteit Eemskanaalzone als verbindende schakel met Meerstad) acceptabel zijn. Op het vlak van verkeer zijn autonome ontwikkelingen bijvoorbeeld van veel grotere invloed op de verkeersafwikkeling op het kruispunt Damsterdiep/Pop Dijkemaweg, dan de verkeersbewegingen die dit gebouwencomplex gaat genereren. Ook is de invloed van schaduwwerking, windhinder etc. beperkt.

Niet uitgesloten is, dat de CRP zal ook de uitkomst van het onderzoek naar de bereikbaarheid van het zuidoostelijk deel van Groningen in de beoordeling willen betrekken. Dit voorbehoud is destijds bij de advisering over de visie voor de Eemskanaalzone gemaakt door de commissie. Het onderzoek, dat samen met de provincie en het rijk wordt uitgevoerd, is inmiddels gestart, maar is nog niet afgerond. Het valt te bezien of dit een breukpunt in de beoordeling vormt.

Externe veiligheid

Een bijzonder aandachtspunt vormt de externe veiligheid en het oordeel van uw college over de aanvaardbaarheid van het toenemende groepsrisico. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid die in het kader van externe veiligheid aandacht behoeft. Dit geldt voor zowel het groepsrisico als het persoonsgebonden risico. Wat betreft het risico externe veiligheid scheepvaart geldt, dat voor het Eemskanaal/Winschoterdiep volgens de Risicoatlas wordt voldaan aan de risiconorm voor wat betreft het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van deze locatie. Wel leidt de realisatie van het gebouwencomplex aan de Regattaweg per definitie tot een toename van het groepsrisico. Toename van het groepsrisico is onder omstandigheden aanvaardbaar. De toename van het groepsrisico ten opzichte van het transport van gevaarlijke stoffen is hier, in relatie tot de oriënterende waarde van het groepsrisico, zodanig gering dat deze verantwoord kan worden geacht. In de toelichting op het plan is dit als zodanig verwoord. Het advies van de brandweer treft u bijgaand aan.

Financiën

Het gaat hier om een particulier initiatief op eigen grond. De apparaatskosten van onze inzet worden gedekt door de ontwikkelcombinatie en is vastgelegd in een overeenkomst. Een kredietaanvraag aan de raad zal bij de vaststelling van het definitieve plan worden aangeleverd.

Het college besluit:

1. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" vrij te geven voor inspraak;
2. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" voor advies voor te leggen aan de commissie ex artikel 10 BRO;
3. het conceptstedenbouwkundig plan "Waterknoop" ter kennis te brengen van de raad.

Raadsvoorstel - Ontwerpbestemmingsplan Korrewegwijk - De Hoogte

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Ontwerpbestemmingsplan Korrewegwijk - De Hoogte

Eerdere terinzagelegging

Begin 2006 heeft een ontwerp-bestemmingsplan met deze naam ter inzage gelegen. Doel daarvan was om de status van beschermd stadsgezicht van het vooroorlogse deel van de Korrewegwijk in het geldende bestemmingsplan op te nemen. Dit ter voldoening aan de bepalingen in artikel 36 lid 1 van de Monumentenwet: 'De gemeenteraad stelt ter bescherming van een beschermd stads- of dorpsgezicht een bestemmingsplan vast als bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening (...). Bij het besluit tot aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht kan hiertoe een termijn worden gesteld'. In dit geval was die termijn vastgesteld tot 9 mei 2006. Overschrijding van die termijn heeft geen rechtsgevolgen.

Na afloop van de terinzageleggingstermijn is de procedure voor dit plan stopgezet. Gebleken was dat het plan een omissie bevatte die hersteld moest worden. Naar aanleiding van een bouwaanvraag bleek het niet mogelijk om plannen voor individuele dakopbouwen op complexmatige bouw in het beschermd stadsgezicht tegen te houden. Dit is echter wel wenselijk. In de bestemmingsplannen voor de Oosterparkwijk en de Oranjewijk is eerder een regeling opgenomen om deze ontwikkelingen te kunnen sturen.

Nieuw ontwerp

In het aangepaste ontwerp is nu in het beschermd stadsgezicht het aantal toegestane bouwlagen met één verlaagd en de vrijstellingsmogelijkheid voor extra bouwlagen vergroot van één naar twee. Als vrijstellingscriterium is opgenomen dat extra bouwlagen pas kunnen worden toegestaan als dit collectief wordt opgepakt. Voor het overige is, net als in het vorige ontwerp, een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor waardevolle openbare ruimte in het gebied.

Over het nieuwe ontwerp is het vooroverleg ex art. 10 Bro succesvol afgerond (Rijksdienst voor de Monumentenzorg en provincie Groningen).

Bouwaanvragen

De betreffende bouwaanvraag kon op grond van artikel 51 Woningwet worden aangehouden. Dit artikel bepaalt dat de aanvraag moet worden aangehouden zolang nog geen ter bescherming van het beschermd stadsgezicht strekkend bestemmingsplan geldt. Aan andere bouwaanvragen in het gebied voor onomstreden aanpassingen (m.n. aan de achterkant van woningen) kan worden meegewerkt met toepassing van de provinciale vrijstellingenlijst art. 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Terinzagelegging

Voorstel is voor dit plan geen inspraak op grond van de Inspraakverordening open te stellen (dit is mogelijk sinds het vervallen van art. 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening in 2005). Het gaat hier nl. om een bescheiden aanpassing van het geldende bestemmingsplan. Ook de terinzagelegging in 2005 is zonder voorafgaande inspraak ingezet. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp (6 weken) kunnen zienswijzen

Raadsvoorstel - Ontwerpbestemmingsplan Korrewegwijk - De Hoogte

worden ingebracht, die met commentaar van uw college bij de vaststelling van het plan aan de raad zullen worden voorgelegd.

Overigens is in juli van dit jaar, naar aanleiding van vragen gesteld in de raadscommissie Ruimte en Wonen, de raad schriftelijk door uw college geïnformeerd over de hierboven omschreven ontwikkelingen.

Besluitvorming

Het college besluit:

1. het ontwerp-bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Korrewegwijk / de Hoogte (beschermde stadsgezicht) ter inzage te leggen conform artikel 23 Wet op de Ruimtelijke Ordening en ter kennis te brengen van de raad.

Raadsvoorstel - Wijziging bouwverordening (kamerverhuur)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Wijziging bouwverordening (kamerverhuur)

Aan de raad,

Inleiding:

Bijgaand treft u aan een voorstel tot wijziging van Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2004. De wijziging betreft een wijziging van artikel 7a.3 Gebruikseisen. In dit artikel is bepaald dat voor het exploiteren van een kamerverhuurpand eisen worden gesteld in het kader van veiligheid, alsmede gezondheid, de reinheid en hygiëne van de gebruikers. De eisen van de verordening zijn in een bijlage vermeld. In bepaalde situaties kan echter, met andere maatregelen dan genoemd in de bovengenoemde bijlage, een zelfde mate van veiligheid, reinheid en hygiëne of bescherming van gezondheid worden bereikt. Op dit moment is het echter niet mogelijk om in een dergelijke situatie onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van de eisen.

Aanleiding:

Onlangs heeft de volgende situatie zich voorgedaan. Voor een exploitatie van een kamerverhuurpand is vergunning verleend. Een van de eisen in de bijlage van de verordening is dat in dit geval een tweede vluchtweg gerealiseerd dient te worden. Dit was echter vanuit praktisch oogpunt niet mogelijk. De brandweer is van oordeel dat het plaatsen van een brandmeldingsstelsel dezelfde mate van veiligheid biedt. Door de rechtbank is echter overwogen dat de verordening geen vrijstellingsbepaling kent. Dit betekent dat wij de eis van een tweede vluchtweg moeten stellen en indien dit niet mogelijk is de vergunning moeten weigeren. Aangezien het ons gaat om het waarborgen van de veiligheid, en deze waarborg dus naast de realisatie van een tweede vluchtweg, ook op andere wijze kan, achten wij deze situatie onwenselijk.

Wij stellen dan ook voor om in artikel 7a.3 Bouwverordening een vrijstellingsbevoegdheid voor het college op te nemen, onder de voorwaarde dat een zelfde mate van veiligheid, reinheid en hygiëne of bescherming van de gezondheid zal worden bereikt.

Voorstel:

Op grond van bovenstaande stellen wij u voor als volgt te besluiten

1. De verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004 vast te stellen

Raadsvoorstel - Wijziging bouwverordening (kamerverhuur)

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
(bijlage raadsverslag nr.);

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet

Besluit: vast te stellen de Verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening:

Artikel I

Artikel 7a.3 Gebruikseisen van de Groninger Bouwverordening 2004 komt te luiden:

1. Voor het exploiteren van een kamerverhuurpand worden onverminderd het bepaalde in de hoofdstukken 6 en 7 van deze verordening, eisen vastgesteld die in het kader van de veiligheid, alsmede de gezondheid, de reinheid en hygiëne van de gebruikers van dat kamerverhuurpand noodzakelijk zijn. Deze gebruikseisen zijn vermeld in bijlage 9 van deze verordening en worden door burgemeester en wethouders vastgesteld.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van deze gebruikseisen, voor zover anders dan door toepassing van dat voorschrift het kamerverhuurpand of het betrokken gedeelte daarvan ten minste dezelfde mate van veiligheid, reinheid en hygiëne en bescherming van de gezondheid, biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van bekendmaking

Raadsvoorstel - Tijdelijk station Europapark

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Tijdelijk station Europapark

Aan de Raad,

In onze brief aan uw raad over de stand van de ontwikkelingen in het Europapark hebben we melding gemaakt van een tijdelijk perron als voorloper op het Station Europapark. Dit tijdelijke perron heeft niet alleen een nuttige functie omdat het de groep mensen bedient die afkomstig zijn uit de richting Hoogezand/ Nieuweschans en in de Europapark-omgeving studeren of werken. Nog veel meer heeft het een belangrijk symbolisch effect omdat met het tijdelijke perron het Station Europapark open is. Het definitieve Station Europapark staat volgens de laatste inzichten niet eerder gepland dan december 2009.

Het tijdelijk station is daarmee de voorloper van het Station Europapark dat straks die combinatie van aan/afvoer bezoekersstromen en de naam van de brede onderdoorgang is, die het Europapark onderdeel uit laat maken van de zuidkant van de stad Groningen.

Het tijdelijke station is gelegen ten noorden van het definitieve station. Zoals op de tekening in de bijlage is aangegeven komt het te liggen ter hoogte van De Linie. Het station zelf is niets meer dan een perron met trapopgangen. In de openbare ruimte voegen we datgene dat noodzakelijk is voor een station toe, dat wil zeggen een halen/brengen-plek (Kiss & Ride), een bushalte en een fietsenstalling. Om zowel het bouwverkeer voor het Superblok als het doorgaande verkeer over de Verlengde Lodewijkstraat richting Mediacentrale op een verkeersveilige manier te kunnen bedienen, stellen we voor een tijdelijke dam in het verlengde van de Verlengde Meeuwerderweg aan te brengen in de Helperlinie. Daarmee wordt ruimte gecreëerd voor een (verkeers)veilige stationsomgeving zonder doorgaand verkeer.

De aanleg van het tijdelijke station past binnen het bestemmingsplan. Voor het aanlegbesluit zijn daarmee geen verdere procedures nodig, behalve een bouwvergunning voor het perron. Het tijdelijke perron (en de tijdelijke dam) zijn inmiddels gecommuniceerd met de bewoners van De Linie. Onder voorwaarde van genoemde tijdelijkheid van de dam kwamen daar geen negatieve reacties op. Terwijl het voor bewoners een welkome extra OV-voorziening betekent, ligt het voor de overige gebruikers binnen het Europapark (Mediacentrale, Euroborg etc.) nog scherper. Deze gebruikers zijn over het algemeen teleurgesteld dat de planning van het definitieve station naar achteren is verschoven en zien deze tijdelijke variant als een minimale handreiking vanuit de gemeente om uiteindelijk volwaardig openbaar vervoer van en naar het gebied te organiseren.

Met dit raadsvoorstel vragen we akkoord te gaan met de aanleg van het tijdelijke station.

Raadsvoorstel - Tijdelijk station Europapark

Financieel

Bij de aanleg van stations werken we verplicht met ProRail. Zij leggen op onze kosten (of op kosten van onze subsidiegevers) op hun grondgebied het tijdelijk station aan. De kosten voor aanleg van het tijdelijk station zijn door ProRail ingeschat op € 1.372.000,- (excl. evt. verschuldigde BTW). Echter, verreweg het grootste deel van deze investeringen (€ 974.000,-) vormen onderdeel van het 'echte' station, namelijk kosten die alvast gemaakt worden in beveiligingssystemen, kabels & leidingen, etc. die toch moeten worden gemaakt voor de aanleg van het definitieve station. Specifieke kosten voor het tijdelijke perron bedragen € 398.000,- (excl. evt. verschuldigde BTW). Daarnaast schatten we kosten in de openbare ruimte (Kiss& Ride etc.) in op € 250.000,- (excl. BTW). Met dit raadsvoorstel vragen we u daarmee een uitvoeringskrediet van € 1.622.000,- (excl. BTW).

De dekking van deze posten wordt u als volgt voorgesteld:

- De kosten voor het spoorse gedeelte dat wordt aangelegd voor het definitieve station ad € 974.000,- zijn gedekt middels bijdragen van het Regiofonds, Ministerie van VROM (BIRK) en het Ministerie van V&W voor een totaal van ruim € 17.000.000,-.
- We stellen voor de overige kosten voor de aanleg van het tijdelijk station ad € 648.000,- te dekken uit te verwachten subsidies voor de stationsomgeving. Zoals we u hebben aangegeven in de u onlangs gestuurde brief over de subsidieaanvraag Spoorse Doorsnijding zijn we nog met diverse Ministeries in gesprek over aanvullende dekkingsbronnen om kosten voor de openbare ruimte rond het station te dekken. Met ons voorstel voor de aanleg van het definitieve station (voorjaar 2007) zullen we u aangeven hoe de kosten voor het station en omgeving worden gedekt.

Betrokken dienst(en)	: RO/EZ					
Naam voorstel	: Tijdelijk Station Europapark					
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)	: Raad					
Incidenteel / Structureel	: Incidenteel					
Soort wijziging	: Investering					
				Dotatie	Onttrekking	
Financiële begrotingswijziging 2007	Lasten	Baten	Saldo	- Reserve	+ Reserve	Saldo
7.05 RO/EZ: Verkeer en Vervoer	1.622.000	1.622.000	0			0
Totale begrotingswijziging	1.622.000	1.622.000	0	0	0	0

Planning

Onze planning is erop gericht om maandag 17 september 2007 de eerste Arriva-trein te kunnen laten stoppen op Station Europapark. Daartoe moet ProRail een door ons College ondertekend contract waarbij genoemde bedragen als uitgangspunt gelden ondertekenen. Om de planning te halen moet ProRail uiterlijk 15 februari 2007 het ondertekend contract in zijn bezit hebben. Omdat wij goedkeuring van uw Raad als voorwaarde richting ProRail hebben gecommuniceerd, zal om de planning te halen dus uiterlijk 15 februari 2007 een besluit door uw raad moeten zijn genomen.

Risico's

Met de aangegeven dekking ontstaat een risico in het geval er geen subsidies voor de stationsomgeving worden verstrekt. In dat geval zullen de kosten voor het tijdelijk station ad € 648.000,- gedekt moeten worden uit gemeentelijke middelen.

Het niet of later aanleggen van het tijdelijk station brengt echter ook risico's mee. Met de aanleg van dit station wordt een flinke impuls gegeven aan de ontwikkeling van het Europapark met verwachte positieve effecten op grondverkoop binnen het kantorengedebied. Daarnaast zijn richting de omgeving verwachtingen over dit station gecreëerd die bij niet of later doorvoeren tot negatieve effecten kunnen leiden.

Verder: omdat ProRail ver van tevoren zgn. buitendienststellingen moet aanvragen zou uitstel van het voorliggende besluit tot een vertraging van enkele maanden tot ruim een half jaar kunnen leiden van

Raadsvoorstel - Tijdelijk station Europapark

de aanleg van het tijdelijk station. Met eventueel uitstel zal de periode tussen tijdelijk en definitief station worden verkleind waarmee het effect van de aanleg van een tijdelijk station wordt verminderd.

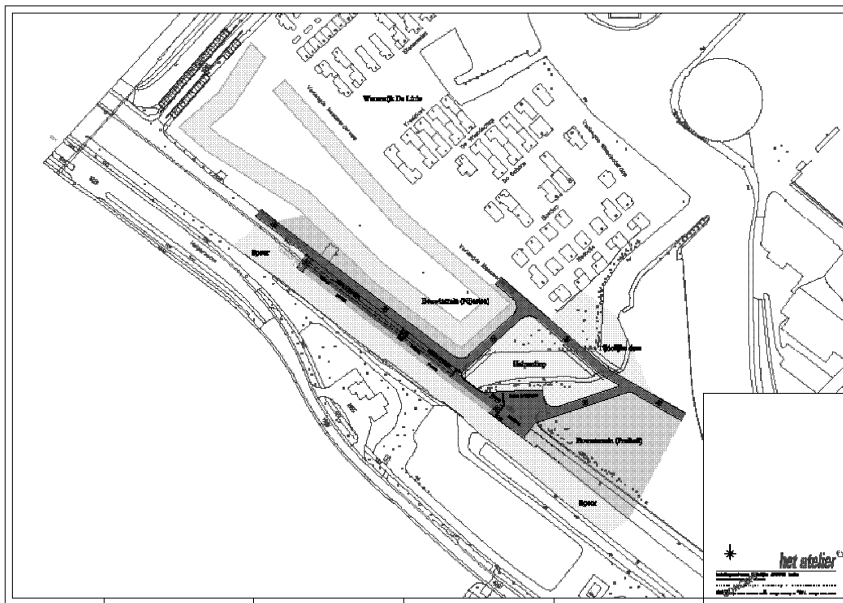
Tot slot: zoals hierboven aangegeven en zoals we ook hebben geformuleerd in onze brief aan uw raad over de subsidie Spoorse Doorsnijding hebben we nog een substantieel tekort op de ontwikkeling van het definitieve station. Ondanks onze inspanningen alternatieve subsidies in te zetten hebben we de verwachte kosten voor station plus omgeving nog niet gedekt. We verwachten pas met een externe bijdrage van zo'n € 10 à 15 mln euro u een voorstel voor realisering van het definitieve station te kunnen doen. Zoals eerder aangegeven komen we hier binnenkort bij u op terug. Overigens bereiden we op dit moment een bezwaarprocedure voor tegen de formele afwijzing op de subsidie-aanvraag Spoorse Doorsnijdingen.

We stellen uw raad voor als volgt te besluiten:

- 1) tot de aanleg van het tijdelijke station Europapark;
- 2) een krediet voor de aanleg van het tijdelijk station te verstrekken ad € 1.622.000,-- (excl. evt. verschuldigde BTW), te dekken uit middelen zoals aangegeven in de financiële paragraaf.;
- 3) de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Tijdelijk station Europapark

Bijlage: tijdelijk station



Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Randwoningen Oosterpark

1. Inleiding

In deze nota wordt de keuze voorgelegd of de randwoningen in het Oosterpark moeten worden opgeknapt of dat de woningen moeten worden gesloopt en er nieuwbouw voor in de plaats moet komen (zie kaart bijlage 1). Startpunt voor de discussie is het plan 'Aanpak Bloemenbuurt' (vastgesteld door de raad op 20 juli 2005). Hierin zijn de plannen voor de wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt verwoord (bijlage 2). Samenvattend spreekt het plan:

- over het voorstel om de sociale woningvoorraad op peil te houden;
- meer mensen met een hoger inkomen naar de buurt te trekken;
- het streven naar een mix tussen huren (80%) en kopen (20%).

Over de randwoningen wordt aangegeven dat er onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid deze woningen samen te voegen. Conclusie van Nijestee uit dit onderzoek is dat de woningen ook na samenvoeging te klein zijn en relatief te duur worden. Daarop heeft Nijestee de sloop/nieuwbouwvariant onderzocht met de veronderstelling dat sloop en nieuwbouw voor de randwoningen meer mogelijkheden biedt om aan de vraag naar woningen in de Bloemenbuurt te voldoen. Op deze wijze kan het aantal kwalitatief hoogwaardig huurwoningen worden verruimd en kan een deel van de gewenste koopwoningen gerealiseerd worden.

In overleg met Nijestee is op dat moment ook gesproken over de verkoop van de randwoningen. Omwille van het behoud van de voorraad sociale huurwoningen in de buurt in relatie met de mogelijkheid voor duurdere koopwoningen in de wijk, is die suggestie op dat moment door Nijestee en het College van de hand gewezen. In vervolg op de besluitvorming van juli 2005 heeft in februari 2006 een oriënterende discussie plaatsgevonden over de nieuwbouwstudie van de randwoningen. Als gevolg van het besluit om over te gaan tot sloop en nieuwbouw heeft Nijestee de studie nader uitgewerkt en worden de huidige bewoners nieuwe huurwoningen aangeboden.

Nieuw feit is dat het college een verzoek heeft ontvangen van de Bond Heemschut (5 oktober 2006) of de zogenaamde randwoningen tot een beschermd gemeentelijk monument zouden

Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

kunnen worden aangewezen. Het betreft 126 sociale huurwoningen (situatieschets zie bijlage 3). Bond Heemschut is door ons als belanghebbende aangemerkt. Inmiddels heeft de monumentencommissie ons een positief advies gegeven ten aanzien van het verzoek (bijlage 4). Als gevolg daarvan is de behandeling van de sloop- en bouwvoorstellen van Nijestee opgeschort. Met het besef dat een spoedige beslissing noodzakelijk is, willen wij u met deze nota de afweging voorleggen of de randwoningen gesloopt moeten worden (en er nieuw moet worden gebouwd) of dat de woningen als beschermd gemeentelijk monument moeten worden verklaard en dus moeten worden opgeknapt.

2. Advies monumentencommissie

De monumentencommissie is van oordeel dat 'de kwaliteit van het ensemble boerderijtjes en randwoningen alsmede van de samenstellende delen zodanig is dat toewijzing van de randwoningen tot gemeentelijk monument gewenst en gerechtvaardigd is'. Belangrijkste argument is het cultuurhistorische belang van het geheel. Dit is namelijk nauw verbonden aan de ontstaansgeschiedenis van de woningen. Hoewel de architectuur van de boerderijtjes zowel qua vorm origineler is in de rurale uitdrukking als qua detaillering rijker is dan die van de randwoningen, wordt het dorpse karakter van het geheel mede door de randwoningen gevormd. Volgens de commissie vormt de randbebouwing dankzij de ruimtelijke gevarieerde setting, de afwisselende kapvormen, het materiaalgebruik en de detaillering een levendige lijst om de monumentale boerderijtjes. Het nagenoeg gave ensemble is niet alleen van architectuurhistorische waarde, maar heeft ook betekenis voor de sociaal-maatschappelijke geschiedenis van Groningen tijdens de eerste tientallen jaren van de georganiseerde volkshuisvesting. De kwetsbaarheid van dit enige gave dorp in de stad verdient volgens de commissie bescherming.

Wij zijn evenals de monumentencommissie van mening dat enkel en alleen de huidige bouwkundige staat van onderhoud geen aanleiding kan zijn voor een besluit tot sloop. Het bijzondere karakter en de historische waarde van de buurt speelt hierbij ook volgens ons een belangrijke rol. Sloop van de randwoningen is in onze ogen echter slechts gerechtvaardigd wanneer er meerdere zwaarwegende argumenten gelden die tevens recht doen aan de overwegingen die hieronder worden beschreven.

3. Overwegingen bij besluitvorming

Naar aanleiding van het advies van de monumentencommissie hebben wij ons bezonnen op het vervolg. Alvorens te besluiten over de aanvraag van de Bond Heemschut hechten wij er aan uw raad te consulteren. Wij gaan daarbij uit van de volgende overwegingen:

1. volkshuisvestelijke doelstellingen
2. staat van onderhoud van de randwoningen
3. financiële gevolgen
4. positie van Giga

Ad 1. Volkshuisvestelijke doelstellingen

Ruim een jaar geleden is het plan 'Aanpak Bloemenbuurt' door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan van aanpak is opgesteld in nauwe samenwerking met de buurt(organisatie). Het college hecht er daarom ook aan de uitgangspunten van de nota overeind te houden. In de Oosterparkwijk geldt als belangrijke doelstelling het aantrekken en vasthouden van gezinnen met kinderen, het aantrekken van hogere inkomensgroepen en het op peil houden van het

Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

merendeel van de sociale huurvoorraad. De beoogde verdeling van 80% huur en 20% koop komt hiermee in zicht gekoppeld aan het doel de voorzieningen in de buurt meer toekomst te geven. De eerder uitgewerkte nieuwbouwplannen voor de randwoningen passen binnen deze doelstellingen.

In het geval we het advies van de monumentencommissie overnemen dan moeten de woningen ook in goede staat kunnen voortbestaan. Nijestee wil deze investering niet doen (en we kunnen haar daartoe ook niet dwingen, tenzij wij de volledige rekening betalen) en als gevolg daarvan moeten de woningen verkocht worden. Daarmee komt ook de vraag op tafel of de hiervoor noodzakelijke investeringen niet ten koste gaan van het behoud van voldoende sociale huurwoningen. Daarbij moet bedacht worden dat er bij deze keuze in de Bloemenbuurt geen grote sociale huurwoningen en grote koopwoningen gerealiseerd worden en dus ook geen toename zal plaatsvinden van grotere huishoudens en/of huishoudens met hogere inkomens. Neveneffect is dat de beoogde versterking van het voorzieningenniveau niet plaatsvindt.

Ad 2. Staat van onderhoud randwoningen

In het geval de randwoningen de status van gemeentelijk monument verkrijgen moeten ze fors aangepakt worden. De bouwtechnische en -fysische staat van de woningen is ronduit slecht. Bovendien zijn de voorzieningen in de woning zo gering dat van wooncomfort nauwelijks sprake is. In algemene zin kan gesteld worden dat de woningen niet voldoen aan het bouwbesluit en daarmee staat ook de verhuurbaarheid nu en in de toekomst onder druk. De totale woonlasten, afgezet tegen de woonkwaliteit van de woningen, zijn relatief hoog. Een voorbeeld daarvan is dat de energiekosten van de woning bij de meeste bewoners in de buurt komen van de te betalen huursom. Voor de verhuurder geldt bovendien dat bij klachten bij de huurcommissie de reguliere jaarlijkse huurverhoging niet gevraagd mag worden i.v.m. de slechte staat van onderhoud. De huidige status van de randwoningen is van dien aard dat Nijestee geen jaarlijkse huurverhoging vraagt. De conclusie is dan ook dat welke keuze er ook wordt gemaakt, er fors geïnvesteerd moet worden in de woningen.

Ad 3. Financiële gevolgen

De hoge kosten om de woningen weer in goede technische- en onderhoudsstaat te verkrijgen zijn voor de Nijestee de belangrijkste reden geweest om af te zien van renovatie/woningverbetering. Zoals gezegd: indien de woningen tot monument worden verklaard, moet er fors worden geïnvesteerd. De logische consequentie daarvan is dat de opgeknapte woningen zonder extra financiële bijdragen niet meer gerekend kunnen worden tot de goedkope voorraad en daardoor niet of nauwelijks meer toegankelijk zijn voor de huidige bewoners.

Als de woningen verkocht worden, dienen de woningen door de eigenaar in goede staat van onderhoud te worden gebracht. Nijestee heeft aangegeven deze investeringen niet te doen. Echter wij moeten er nadrukkelijk op toezien dat bij de keus tot verkoop er ook investeringen door Nijestee ingezet worden die minimaal leiden tot een sobere en doelmatige aanpak van het woningcasco.

Daarbij dient bedacht te worden dat aan een gemeentelijke monumentenstatus niet een budget verbonden is waarmee de woningen kunnen worden opgeknapt. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting ook geen middelen gereserveerd. Dit is echter wel van belang bij het bepalen van de verkoopprijs van de woningen, zeker als deze voor de doelgroep toegankelijk dient te zijn.

In het geval het advies van de monumentencommissie wordt gehonoreerd, wil Nijestee de woningen verkopen als starterswoningen voor een marktprijs van circa € 110.000,= per

Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

woning. Nijestee biedt de woningen aan in onverbeterde staat. De kosten om de woningen in een goede staat terug te brengen, worden geschat op minimaal € 40.000,= per woning. Nijestee wil de kopende partij een verkoopkorting geven van € 10.000,= per woning als de gemeente € 10.000,= euro bijdraagt in de verbeterkosten. Verdere inzet van Nijestee is niet aan de orde. Nijestee is niet gevoelig voor het argument dat de woningen voor een belangrijk deel zijn afgeschreven en zij zelf deze investering zouden moeten doen. Immers de nieuwbouw levert toekomstig rendement!

Om te voorkomen dat de staat van onderhoud van de woningen benedenmaats blijft, is het daarnaast noodzakelijk uit te gaan van een financiële bijdrage van de gemeente van € 10.000 per woning. Eén en ander vraagt van de gemeente een bijdrage van circa € 1,26 miljoen (126 randwoningen x 10.000 euro). Tevens is het dan wenselijk om de nieuwe eigenaren de mogelijkheid te bieden een financiering met een zogenaamde zachte lening af te sluiten van ca. € 30.000,=. Vooraf zullen we de eigenaar moeten melden binnen welke termijn en op welk onderhoudsniveau de woning minimaal gebracht dient te worden. Een vereniging van eigenaren (VVE) kan hierop toezien. Een organisatorisch dilemma is dat Nijestee zich op het standpunt stelt dat zij geen betrokkenheid wil na verkoop. In de huidige situatie moet hierbij bedacht worden dat een groot deel van de bewoners, gezien hun bruto jaarinkomen, niet aan deze voorgestelde koopconstructie mee kan doen. En zoals eerder geconstateerd gaat de mogelijkheid verloren om grotere woningen te realiseren. De consequentie hiervan is dat de wens om tot een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te komen wordt beperkt (zie volkshuisvestelijke doelstellingen).

Een andere optie is om bij renovatie een groot deel van de samengevoegde woningen te verkopen en de niet samengevoegde, dus kleine, woningen te verhuren. Deze optie zou een groot deel van de huurders de mogelijkheid geven terug te keren. De inschatting is dat de verkoop van de samengevoegde woningen de onrendabele top van de te verhuren kleine woningen niet goed kan maken, waardoor een nog grotere bijdrage van de kant van de gemeente noodzakelijk wordt. Bovendien is de kans groot dat de samengevoegde woningen niet door de markt afgenomen worden door de negatieve prijs/kwaliteit verhouding.

Ad. 4. Positie Giga

Een vierde overweging is dat Stichting Giga ons een brief gezonden heeft waarin zij aangeven het te betreuren dat de met Nijestee besproken nieuwbouw voor 15 jongeren met woonbegeleiding niet op korte termijn en niet op deze locatie gerealiseerd kan worden. Een kopie van deze brief is als bijlage toegevoegd.

4. Twee opties samengevat

Op basis van bovengenoemde overwegingen liggen er in onze ogen thans twee opties voor. In de eerste plaats het accepteren van het advies van de monumentencommissie en dus de verkoop van de woningen of het vasthouden aan de oorspronkelijke sloop- en nieuwbouwplannen. Wij geven de voor- en tegenargumenten van beide opties hieronder puntsgewijs weer.

Optie 1

Toekennen monumentenstatus en woningen renoveren

Positief

- het ensemble van de randwoningen en de boerderijtjes wordt niet aangetast

Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

Negatief

- de volkshuisvestelijke doelstellingen worden in mindere mate bereikt
- een incidentele gemeentelijke bijdrage van circa €1,25 miljoen is noodzakelijk; toekomstige bijdragen zijn niet uitgesloten
- een klein aantal bewoners kan terugkeren
- een grotere afname van de hoeveelheid sociale huurwoningen in de Oosterparkwijk
- de noodzakelijk geachte renovatie van de woningen wordt gedeeltelijk overgelaten aan de kracht van de individuele koper.
- beperkte mogelijkheden in de buurt om grotere woningen te realiseren

Raadsvoorstel - Randwoningen Oosterpark

Optie 2

Handhaven sloop- en nieuwbouwplannen

Positief

- geen middelen van de gemeente noodzakelijk
- de volkshuisvestelijke doelstellingen komen meer in beeld
- groot aantal bewoners kan terugkeren

Negatief

- het ensemble van de randwoningen en boerderijtjes wordt aangetast

5. Besluit

Voorgesteld wordt de overwegingen en de daaraan verbonden consequenties aan de raad voor te leggen.

Architectuurnota (raadsvoorstel)

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Architectuurnota (raadsvoorstel)

Aan de raad,

Hierbij ontvangt u de architectuurnota *Tekenen voor de stad. Een nota over het architectuur-, stedenbouw- en landschapsbeleid van Groningen*. De nota is de eerste van Groningen die volledig aan architectuurbeleid wordt gewijd.

Consultaties

Tijdens de totstandkoming van de nota is een voortraject doorlopen, waarin een eerste conceptversie aan zowel de afdelingen van de dienst RO/EZ als verschillende externe partijen is gepresenteerd. Deze consultaties zijn geïnitieerd om een eerste reactie op de nota te krijgen en op- en aanmerkingen omtrent het in de nota beoogde beleid te inventariseren.

Opvallend aan de consultaties was dat bij de afdelingen van de dienst RO/EZ het enthousiasme over het initiatief van de nota de boventoon voerde. Ook onder ontwikkelaars en architecten is positief gereageerd op het idee van een architectuurnota. Men hecht er belang aan dat de gemeente met hernieuwde aandacht aan haar architectuurbeleid gaat werken, en erkent het feit dat het op deze manier op de agenda zetten van architectuur alleen maar constructief kan werken.

Daarnaast werd echter door een aantal partijen aangegeven dat de nota een heldere visie van de gemeente miste en te veel de indruk gaf dat de veranderingen in de praktijk alleen als negatief werden ervaren. Ook bestond de indruk dat de gemeente met de nota te veel aan haar 'oude' rol wilde vasthouden.

Dankzij de interesse van de uitgenodigde partijen en de vruchtbare reacties die tijdens de consultaties naar voren zijn gekomen, is het mogelijk geweest om de inhoud van de nota op basis van de consultaties aan te scherpen en te verhelderen. Er is een duidelijkere lijn uitgestippeld en de nota is op onderdelen herschreven en verbeterd. Hierbij is een belangrijke insteek geweest dat de nota niet alleen het beoogde beleid binnen de gemeente moet presenteren en concretiseren, maar tevens externe betrokken partijen moet aanmoedigen om hieraan een actieve bijdrage te leveren.

Samenvatting en leeswijzer van de nota.

De nota *Tekenen voor de stad* bestaat uit vier hoofdstukken.

1. In hoofdstuk 1, '*Ambitie*', wordt de aanleiding van de nota en de ambitie van de gemeente uiteengezet. Er wordt geconstateerd dat, indien de gemeente haar verantwoordelijkheid serieus wil blijven nemen ten aanzien van de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling, ze in het licht van de veranderde bouwpraktijk

Architectuurnota (raadsvoorstel)

haar rol opnieuw moet positioneren. Er wordt gesteld dat de nota als kader dient voor de ontplooiing van activiteiten die de gemeente op basis van haar verantwoordelijkheid voor de stad wil ondernemen en inzicht geeft in de mogelijkheden die de gemeente heeft en kan creëren om de kwaliteit van de gebouwde omgeving te blijven verbeteren.

Ook wordt hier aangegeven dat de gemeente haar missie wil voortzetten, die ze met de opleving van het architectuurbeleid aan het einde van de jaren tachtig heeft gesteld; zorgdragen voor de stad, haar inwoners en het stadsleven door enthousiast en gedreven te werken aan een mooie, duurzame en nauwkeurig ontworpen leefruimte. Dit is van belang voor de (fysieke) stad en het functioneren daarvan, maar ook voor het welbevinden van de mensen. De gemeente ambieert het om met de zorg voor de stad ieders geluk en leven te bevorderen. *Tekenen voor de stad is tekenen voor mensen.*

Hierbij geldt dat de architectuur over de volle breedte van de ontwikkeling van de stad continu aandacht verdient. Het beleid richt zich op het totale scala aan ruimtelijke opgaven in de stad; het beoogt de totale stedelijke ontwikkeling te verbeteren en wil voor iedereen iets kunnen betekenen.

2. Hoofdstuk 2, *'Inhoudelijke verdieping'*, beschouwt de achtergrond en ontstaansgeschiedenis van het architectuurbeleid en geeft tevens inzicht in de traditie van architectuurbeleid die Groningen rijk is. Het belicht beleidsthema's die in de afgelopen decennia van belang zijn geweest in de stedelijke ontwikkeling en richt zich op het belang om deze traditie voort te zetten. Er wordt aangegeven dat de gemeente de continuïteit en kwaliteit van het ruimtebeleid wil vervolgen en het ontwerpen als één van haar activiteiten wil waarborgen.

Een belangrijke drijfveer achter het beleid is de overtuiging dat de stad en de mensen gebaat zijn bij een mooie, goed ontworpen en duurzame leefomgeving. Architectuur is geen op zichzelf staande kunstvorm, maar draagt betekenis voor de stad. Ze zegt iets over de fysieke stad, maar ook iets over de mensen en het leven in de stad. Ze geeft uiting aan de maatschappij. Andersom draagt architectuur juist ook bij aan het leven en beleven van de stad. Ze vormt een fundament van de samenleving en heeft een aandeel in de welvaart en het welzijn van de maatschappij.

Daarnaast is het belangrijk om te beseffen dat de aandacht voor architectuur in de afgelopen decennia een goede investering is gebleken en daarom voortzetting verdient. Het architectuurbeleid heeft de mensen en het leven in de stad veel opgeleverd; de stad is in veel opzichten mooier, levendiger en aantrekkelijker geworden. Een goed architectuurbeleid vergroot de aantrekkelijkheid van de stad; de kwaliteit van de stedelijke omgeving is niet alleen een indicatie van een gunstige economische conjunctuur, maar levert juist een positieve bijdrage aan de economie van de stad. De gemeente vindt het belangrijk om met het architectuurbeleid de potentie van goede architectuur volledig te benutten en ook langs deze weg de zorg voor de stad en haar inwoners te blijven voortzetten.

Hierbij is verwoord dat het de bedoeling is om een gunstig architectuurklimaat te creëren en onder zowel de vakwereld als het publiek de betrokkenheid bij de stedelijke ontwikkeling te bevorderen. Ook wordt inzichtelijk gemaakt dat het van belang is om aan te sturen op een heldere rolverdeling tussen publieke en private partijen en om ontwikkelaars, corporaties, architecten en andere betrokken partijen te stimuleren om kwalitatief hoogwaardige architectuur, stedenbouw en landschapsinrichting te realiseren.

3. Hoofdstuk 3, *'Thema's'*, gaat verder in op de aan het einde van hoofdstuk twee uiteengezette lijn. Hierbij worden het creëren van een gunstig architectuurklimaat en het realiseren van een heldere rolverdeling tussen publieke en private partijen uitgewerkt aan de hand van vier thema's. Het eerste thema richt zich op het verschil tussen de architectuurwaardering van de vakwereld en het publiek. Daarbij wordt voorgestaan om de betrokkenheid van de ontwerpdiscipline en het publiek over een breed front te stimuleren en actief draagvlak te creëren voor stedelijke ingrepen. Het tweede thema richt zich op het onderscheid tussen de wereld van ontwerp en cultuur, en de bouw- en opdrachtgeverswereld. Ook hierin is een toenadering gewenst en wordt een belangrijke rol voor de dienst RO/EZ voorzien om partijen dichter bij elkaar te krijgen. Tevens wordt benadrukt dat de waarde van de ontwerpdiscipline en het ontwerpend onderzoek onder betrokken partijen aandacht verdient.

De laatste twee thema's gaan in op de rolverdeling tussen publieke en private partijen en de rol van de dienst RO/EZ. Hierin wordt uitgelegd op welke fronten de gemeente met behulp van de dienst haar taken moet uitbreiden dan wel continueren. De dienst wordt een rol toebedeeld op het gebied van ontwerp en ontwerpend onderzoek, maar ook op het gebied van het creëren van gunstige voorwaarden en het uitdagen van andere partijen. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de meer traditionele vormen van kwaliteitsborging, zoals welstand en monumentenzorg.

Architectuurnota (raadsvoorstel)

4. Hoofdstuk 4, '*Programma van activiteiten*', bevat de activiteiten die de verantwoordelijkheid en het beleid van de gemeente concretiseren. Met het programma van activiteiten wil de gemeente in de komende jaren een actieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de stedelijke ontwikkeling van Groningen. Net als hoofdstuk 3 is het programma gericht op het creëren van een gunstig architectuurklimaat en het realiseren van een heldere rolverdeling tussen publieke en private partijen. Bij alle activiteiten is een rol weggelegd voor de dienst RO/EZ, maar er zal ook altijd onderzocht worden of en hoe het voorgenomen programma in samenwerking met andere betrokken partijen tot stand zou kunnen komen.

Communicatie

Wij hebben de nota onlangs gepresenteerd aan de pers. Ook hebben wij het voornemen om de nota vóór de behandeling door uw Raadscommissie aan een breder publiek te presenteren en een (klein) symposium te organiseren waarop met mensen uit het veld over de nota gesproken en gedebatteerd kan worden.

Uitvoering

Bij de uitvoering van de nota staat één van de activiteiten hoog op de prioriteitenlijst: de organisatie van een tentoonstelling over het werk van architecten in Groningen en omstreken. De tentoonstelling is gericht op de verbreding van aandacht voor lokale architecten en wil een bijdrage leveren aan de bekendheid van het werk van Groninger bureaus. Het concept voor de tentoonstelling is bijgevoegd in BIJLAGE 1.

Ook voor twee andere activiteiten is een eerste opzet gemaakt. Tezamen met het concept voor de tentoonstelling vormen zij het begin van de uitvoering van de nota en de basis voor de voorlopige kostenraming, welke is vastgesteld op € 150.000. Wij stellen u voor om voor dit bedrag een budget beschikbaar te stellen. Dekking kan gevonden worden in de meeropbrengst bouwleges 2006. Een uitgebreide uitleg van de kostenraming is te vinden in BIJLAGE 2.

Op grond van het bovenstaande stellen wij u voor om:

- I. de architectuurnota *Tekenen voor de stad* vast te stellen;
- II. een incidenteel budget van 150.000 euro beschikbaar te stellen, te dekken uit de bouwleges 2006;
- III. de gemeentebegroting 2006 dienovereenkomstig te wijzigen.