

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 maart 2007

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

Datum: woensdag 14 maart 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 14 maart 2007](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Verordening tot wijziging Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening \(kamerverhuur\).](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen](#) (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake planontwikkeling Grote Markt Oostzijde (Groninger Forum c.a.)
 - [Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake Bruilweering
 - [Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering](#) (pdf)
- B.3. Vormgeving wijze van discussie inzake voortgang CiBoGa (op verzoek van de VVD-fractie, mondelinge behandeling)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 7 februari 2007

Agenda raadsie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 07/03
Vergadering: woensdag 14 maart 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 vaststelling stedenbouwkundig plan “Madestein – Kuifeend” (bij Piccardthof/Ter Borghlaan)
- * Voorstel inzake planschade ex art. 49 WRO (Peizerweg -Luinge).
- * Voorstel inzake wijziging hoofdstuk 5 inger Bouwverordening (*uit raad 21 februari 2007*.)
- * Voorstel inzake stimuleringsfonds voor leningen voor starters op de woningmarkt en kredietaanvraag.

A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake planontwikkeling Grote Markt Oostzijde (Groninger Forum c.a.)
- B.2 Voorstel inzake Bruilweering
- B.3 Vormgeving wijze van discussie inzake voortgang CiBoGa (*op verzoek van de VVD-fractie, mondelinge behandeling*)

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag *d.d. 7 februari 2007*

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 14 maart 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

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

Overige aanwezigen: F.v.d.Veer, G.Hanekamp en R. Bruijgoms (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- na afloop openbare vergadering nog een korte besloten bijeenkomst

Mededelingen wethouder

- m.b.t. bouwplan De Hortus is een onderzoeksbureau gevonden, een begeleidingsclie. samengesteld waarin o.a. bewoners zijn opgenomen en waarmee onderzoeksvragen zijn opgesteld. Bespreking van een plan van aanpak zou moeten in de raad van maart.
- klankbordgroep Blauwe Dorp uit de raad ingesteld.
- jaarrekening Meerstad 2005 ligt in april voor de raad ter inzage; 2006 volgt later
- brief in aantocht inzake wijze van omgang met bestemmingsplannen
- gesprekken gaande met de wijken en buurten over Lokaal Akkoord en wijkperspectieven
- vacature voor voorzitter Welstand gepubliceerd
- resultaat onderzoek naar geluidswal Hoogkerk in mei beschikbaar

Vaststelling agenda

- conformstuk inzake Groninger Bouwverordening (Hfst. 5) gaat naar raadsclie. van april
- voor het overige ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein – Kuijeend

geen opmerkingen

2^e conformstuk inzake planschade ex art. 49 WRO (Peizerweg – Luinge)

geen opmerkingen

3^e conformstuk inzake Hoofdstuk 5 Groninger Bouwverordening

naar raadscommissie op 4 april a.s.

4^e conformstuk inzake stimuleringsfonds voor starters op de woningmarkt

dhr. de Jong – wanneer treedt dit in werking ?

weth. de Vries – op 5 april 2007

de voorzitter concludeert dat de drie bovengenoemde voorstellen als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG.

voorzitter – Grunobuurt komt later aan de orde als de inspreker hiervoor aanwezig is

dhr. Prins – CiBoGa (Schots en Scheef): klopt het dat ambtelijk is aangegeven dat bewoners zelf contact moeten zoeken met de ontwikkelaar over de voortgang, terwijl de raad een toezegging van het college heeft over de voortgang.

dhr. de Jong – bouwplan Arduinlaan/Diamantlaan: het groen is daar al deels weggehaald terwijl het bestemmingsplan Vinkhuizen hier nog vastgesteld moet worden – stand van zaken VariaSki, info – gevolgen rechterlijke uitspraak bouwplan Eendrachtskade – in begeleidingsclie. Hortusbuurt zouden ook raadsleden zitting nemen, info

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

mevr. Voortman – motivatie rechterlijke uitspraak Eendrachtsskade; (aangepast) alsnog mogelijk ?
dhr. Vogel – noodkreet winkeliers Wielewaalplein ontvangen; reactie college ?
dhr. Spieker – stand van zaken rond Koningweg 27 – groep niet uit elkaar halen !
weth. de Vries – zegt toe schriftelijk terug te zullen komen op de voortgang rond Koningsweg 27 en de (on) mogelijkheden om de groep bewoners bij elkaar te houden – Wielewaalplein: burgemeester beziet situatie, info volgt t.z.t. – motivering van de rechterlijke uitspraak Eendrachtsskade nu nog niet bekend; inhoudelijke reactie op later moment; motivering uitspraak en collegereactie komen in een later stadium ter inzage – zegt toe op korte termijn met nadere informatie over stand van zaken VariaSki terug te komen – niet duidelijk wat de aard van de werkzaamheden is die in Vinkhuizen verricht zijn (verwijderen groen etc.); komt terug op de vraag of er onomkeerbare besluiten zijn genomen; bij discussie over bestemmingsplan Vinkhuizen hier ook op terug (ook op kwestie rond het bouwplan) – Schots en Scheef: vorige week contact gehad met de groep; nieuw gesprek volgt

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE PLANONTWIKKELING GROTE MARKT OOSTZIJDE (FORUM)

dhr. v.d.Heijdt – compliment aan het college voor het proces, zowel qua organisatie van de publieksenquete, de gang naar de stembus van zovelen als de organisatie van het publieke debat – ook bij dat de uitslag bij alle partijen zo unaniem uitvalt – fractie kan ook instemmen met het collegevoorstel – vragen: betrokkenheid van de raad wordt pas weer concreet in februari 2008 – waarom slechts een rapportage over het bedrijfsplan en aanscherping van het programma van eisen – graag toelichting op stand van zaken gesprekken met Vindicat – in geen van de ontwerpen voldeet de parkeergarage aan de gestelde eisen – stand van zaken mechanisch parkeren en het fietsparkeren in dit plan – hoe staat het met de gesprekken met subsidiegevers en fondsen.

dhr. Vogel – gaat vandaag om drie dingen: stemt de raad in met de keuze van de vakjury, college B&W en de uitkomst van de publieksenquete voor het ontwerp van NL Architects – ten tweede: zijn er nog losse eindjes en het antwoord moet zijn ja: in geen van de ontwerpen is het ondergronds parkeren opgelost; hoe krijgen en houden we 1 miljoen bezoekers per jaar; welke afspraken worden er gemaakt om zeker te zijn dat we binnen de financiële kaders zullen blijven of heeft dat dan gevolgen voor het financiële programma wat is gepresenteerd – waarom is er medio 2009 pas duidelijkheid over de financiële invulling, waarom niet eerder ? – zal, als dit ontwerp wordt gekozen de Bentheimer zandsteen nog mogelijk zijn - ten derde: de ontwikkeling van de oostwand; de bevolking hierbij te betrekken via debatten lijkt heel goed – tenslotte graag de stand van zaken over de gesprekken met Vindicat; wat gebeurt als de vereniging niet akkoord zou gaan met de voorstellen van het college.

dhr. v.d.Wilt – eenduidige keuze voor dit plan; groot aantal mensen hebben een duidelijke keuze gemaakt – gemeenteraad moet de mensen daarvoor nu belonen met aanvaarding van dit voorstel – nog wel discussie nodig over het vervolg; bijv. discussie over het bedrijfsplan en niet volstaan met alleen een rapportage – ook meer werk maken van de parkeergarage, zowel voor auto's als voor fietsen – aandacht geven aan de bijzondere positie van Vindicat aan de Grote Markt; garantie nodig dat het bedrijfsmatig opereren niet in gevaar komt – voor ontwikkeling van de rest van de oostzijde gebruik maken van het huidige draagvlak door middel van het voeren van debatten – tenslotte de kosten: ruim € 32 mln. nodig en naast de eigen reservering nog niets aan aanvullende middelen beschikbaar – op tijd met de raad de discussie aangaan over de start van de bouw in relatie tot de beschikbare middelen.

dhr. Eikenaar – raad kan niet om keuze Groninger bevolking heen, is bovendien verstandige keuze – plan is binnen het gestelde budget realiseerbaar en voldoet aan de eisen van het referendum – fractie kiest onomwonden voor plan van NL Architects – vragen betreffen o.m. de huidige en nieuwe positie van Images in het plan en het effect hiervan op het Poeleplein – aandacht voor situatie Toevluchtsoord – sluit aan bij eerder gestelde vragen over de financiën.

dhr. van Leeuwen – burgers goed bij het proces betrokken geweest – ook zijn fractie kiest voor plan van NL Architects – financiering van de plannen behoeft toelichting – hoe staat het met haalbaarheid van de invulling – positie Vindicat: garantie nodig dat verenigingsleven optimaal doorgang kan vinden; daarover voor de zomer duidelijkheid – sprake van fors probleem met de toegankelijkheid van het plein achter de oostwand indien geen overeenstemming wordt bereikt met Vindicat – meer aandacht nodig voor de vormgeving van het plein wat meer moet zijn dan alleen een doorgang –

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

tenslotte aandacht voor het ondergronds parkeren met inbegrip van het fietsparkeren wat in het plan opgenomen moet zijn; info over financiën fietsparkeren.

dhr. de Jong – lang proces geweest – fractie heeft keuze gemaakt voor plan NL Architects – ontwerp aan buitenzijde nog niet geheel duidelijk qua materiaalkeuze – alle inhoudelijke vragen eigenlijk al gesteld – wijkt het definitief ontwerp naar verwachting (behoorlijk) af van dit ontwerp; welke financiële consequenties zou dat eventueel hebben voor de invulling van het gebouw – wat zijn in dit verband financiële marges voor het college – aandacht nodig voor de toegankelijkheid en zichtbaarheid van het gebouw (moet eigenlijk wat meer zijn dan deze rechte pijpenla...) – plein voor het Forum ook te gebruiken voor activiteiten wat de aantrekkelijkheid van gebouw ten goede komt – discussie over de oostwand hier wel nadrukkelijk bij betrekken

mevr. de Boer – welke beslissingsruimte heeft de raad eigenlijk nog na de uitkomst van de publieksenquete – problematisch dat er pas in 2009 zekerheid komt over de financiën; eerder was al door de raad aangegeven dat de gemeentelijke bijdrage van ruim € 32 mln. ook maximale bijdrage is – nu al € 7,5 mln. uitgegeven aan voorbereidingskosten – discussie in de raad nodig over vaststelling van het bedrijfsplan; niet alleen maar rapportage (moet een go / no go discussie worden) – op korte termijn wilsovereenstemming nodig met Vindicat (als we er niet met elkaar uitkomen, wat dan...) – wanneer is er zicht op waar de financiën vandaan komen – wanneer duidelijkheid over commerciële invulling – parkeren: nog steeds voorkeur voor mechanisch parkeren; wel voorkeur om meer parkeerplaatsen op deze lokatie te realiseren – het fietsparkeren is wel in het plan opgenomen; de kosten hiervoor niet – wanneer verdere aanpak van de noordwand te verwachten

dhr. de Haan – publieksenquete groot succes – goed plan van NL Architects ook al kunnen de beoogde stenen hier geen toepassing vinden – waarom hebben we drie plannen laten kiezen? – aanblik van dit plan betrekkelijk gezien de omvang van dit plan – plein: vraagtekens bij de beoogde sfeer, geen gesloten randen, het gehele plein is ook niet te overzien – betreurt dat over de oostwand geen publieksenquete zal komen; beperkt de keuzemogelijkheden voor de burger sterk

dhr. Spieker – waarde van aantallen bezoekers enigszins overtrokken – welke relatie tussen Forum en oostwand – fractie blijft tegenstander van dit plan – is ook maar de vraag of dit plan binnen dit budget gerealiseerd kan worden (anders eet ik mijn laars op...) – welke rol nog voorzien voor ondernemers aan de oostwand – graag nadere info over planvorming voor achterkant van de Poelestraat.

weth. de Vries – wijst er op dat een bijlage bij het raadsvoorstel ontbreekt en toegevoegd wordt; dat kan op een aantal vragen duidelijkheid geven – voor de zomervakantie moet het bedrijfsplan afgerond wat hier ook ter discussie kan komen – we hebben nu een Forumdirecteur, een ontwerp, een architect en ontwerp plannen van eisen en we kunnen nu verder – *mevr. de Boer: Forum zit niet in dit bedrijfsplan* – nu eerst programma van eisen (binnenkant en buitenkant) afronden – terecht opgemerkt dat er fase van onzekerheid moet worden doorlopen over de financiering van het plan; de gemeentelijke bijdrage van € 32 mln. blijft het uitgangspunt – bewuste keuze van de architect geweest om het plein en de toegang naar het gebouw zo te creëren; zal in het definitief ontwerp ongetwijfeld op hoofdlijnen ook terugkeren maar in overleg met de architect blijven aanpassingen wel mogelijk – Vindicat: aan de hand van een tweetal debatten over de oostwand zal een kwaliteitsplan worden uitgewerkt waarin ook Vindicat is betrokken; overleg met Vindicat hierover is nog gaande – moet ook voldoende aandacht zijn om “het gebouw te laten zien” – rol Images: functie in Forumgebouw; geen fysieke verbinding in dit ontwerp tussen Forum en de huidige plek van Images – Toevluchtsoord: wordt onder de aandacht gebracht van de architect – parkeren: mechanisch parkeren blijft, gezien de moeilijkheidsgraad van de beschikbare ruimte, het uitgangspunt. In juni komt hierover duidelijkheid,

de voorzitter rondt hierna de discussie af; het voorstel gaat als discussiestuk naar de raad.

B.2 VOORSTEL INZAKE AANPAK BRUILWEERING

mevr. Wieringa (vz. Cie. Mooi Wonen Bruilweering) – niet akkoord met dit voorstel, m.n. de mate waarin bewoning wel/niet wordt toegestaan – wil overleg met gemeente over andere invulling van dit gebied

mevr. de Vries – verwijst naar het rondgedeelde boekwerkje – geen enkele reden om geen persoonlijke beschikkingen af te geven – handhavingsplan is gebaseerd op bestemmingsplan Eelde uit 1990; gemeenten zouden op gelijke wijze aan handhaving moeten doen; zoals Tynaarlo dat ook heeft gedaan – ruimhartig gedogen op grond van persoonlijke beschikking

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

dhr. Baauw – al 30 jaar actief als volkstuinder – verwijst naar per mail beschikbaar gestelde correspondentie inzake lozen van afvalwater – riolering is nooit als een noodzaak voor het hele gebied gezien – huisjes zijn t.b.v. de volkstuinen een zeker niet als zomerhuisjes te benoemen.

dhr. Nijkamp – Groningen heeft alternatief wonen hoog in het vaandel; waarom hier niet mogelijk – tegen de plannen van de gemeente met hoge hekken; de sociale controle zal hierdoor verdwijnen.

dhr. de Waard – veel van de beweringen in het gemeentelijk stuk worden niet onderbouwd – veel bewoners hebben bijv. een bouwvergunning voor een huis met slaapkamers – is nooit in de gelegenheid geweest om een vergunningaanvraag in te kunnen dienen – tegen de genoemde gedoogtermijnen van 2 jaar of 5 jaar

dhr. Post – verwijst naar het beschikbaar gestelde boekwerkje – in voorbije jaren nooit aan handhaving gedaan; wel bouwvergunning verleend voor woning met slaapkamers – wijst op de toezeggingen die door burgemeester gedaan zijn bij werkbezoek op 3 november 2006 (bij GBA ingeschreven bewoners dienen een persoonsgebonden beschikking te krijgen) – in dit nieuwe plan van aanpak is geen rekening gehouden met deze uitlating – vraagt om persoonsgebonden beschikking zonder beperkingen in tijd

de voorzitter wijst op de beperkte spreektijd die er voor de meeste fracties nog resteert.

dhr. Spakman – gevoelig dossier; gaat nu vooral om rechtsgelijkheid, rechtszekerheid en rechtmatigheid – soms sprake van ongewenste situatie die beheersbaar gemaakt moet worden, binnen randvoorwaarden van menselijkheid en zorgvuldigheid – fractie kiest voor handhaving en niet voor legalisatie – hoofdlijnen van plan van aanpak akkoord, wel vragen bij genoemde gedoogtermijnen; zijn die gekozen vanuit bestuurlijke wenselijkheid of vanuit technische noodzaak – is er sprake van veiligheidsrisico's bij woningen – wat is het sociaal perspectief voor deze buurt.

dhr. Schaaf – moet uiteindelijk weer een volkstuinencomplex worden zonder permanente bewoning – met definitief standpunt terug bij de raadsbehandeling – plan van aanpak is goede basis voor handhaving – art. 17 WRO laat langdurige bewoning hier niet toe – anderszijds wordt duidelijk dat gedogen hier een begaanbare weg lijkt; waarom een grens getrokken bij bewoning vanaf 2001 (politieke keuze ?) – wat is het beslissende argument geweest tegen een uitsterfbeleid – hoe kijkt het college naar de genoemde uitlatingen van de burgemeester – aandacht voor sociale cohesie

dhr. Vogel – financiële tegemoetkoming door de gemeente ? – mensen gaan duurder wonen, gevolgen ? – kunnen oude rechten leiden tot een uitsterfconstructie zonder termijn ? – om hoeveel bewoners gaat het en hoeveel hebben een tuinhuisje – sluit aan bij vragen over de rol van de burgemeester – hoe hier verder zorgvuldig mee om te gaan – eindoordeel in de raad

dhr. Antuma – rol van de gemeente zwabbert – wat is huidige positie van de bewoners, bijv. aangaande hun lopende hypotheek – waarom heeft gem. Tynaarloo andere keuze gemaakt en welke gevolgen heeft dat – sluit aan bij vragen over rol burgemeester – moet ook recht gedaan worden aan aspecten als brandveiligheid en volksgezondheid – definitief oordeel in de raad

mevr. Voortman – handhaving hier noodzakelijk – illegale permanente bewoning mag op termijn niet meer mogelijk zijn – sociale probleemgevallen blijven, akkoord – mensen die een beroep doen op overgangsrecht of een woonvergunning hebben, prima – onderscheid tussen bewoners van voor 2001 en daarna – kan of wil de gemeente geen persoonsgebonden beschikking afgeven – info over genoemde gedoogtermijnen

dhr. v.d.Wilt – plek uit het oog verloren door de gemeente – sluit aan bij vragen over rol burgemeester – info over genoemde gedoogtermijnen, waarom deze keuzes – bestaan er op dit moment toekomstplannen voor Bruilweering in nabije of verdere toekomst – hoe ziet college dde houding van gem. Tynaarloo hierin

dhr. Spieker – sluit aan bij vragen van SP en CDA – zorgen over huurpositie voor deze bewoners – ook zorgen om bewoners in realite tot de MJD (zie situatie Koningsweg) – gedoogtermijnen, info

dhr. de Jong – voor handhaving bestemmingsplan – nog niet over uit hoe nu verder – toezeggingen van college tijdens bezock op 3 november 2006: kan dat juridisch niet of wil het college niet – na 2001 nog bouwvergunningen afgegeven terwijl men wist dat ze niet aan de eis voldeden

mevr. de Boer – in 1998 overgedragen vanuit Eelde naar Groningen (met alle lusten en lasten) – gezien de huidige situatie is handhaven zondermeer erg moeilijk – waarom percelen niet aangesloten op riolering – gedogen of uitsterven (VVD-fractie kiest voor uitsterven) waarbij de termijn minder

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

belangrijk is – gemeente heeft hier teveel boter op het hoofd – geef iedere bewoners een gedoogbeschikking en maak geen onderscheid tussen bewoners van voor 2001 en daarna.

weth. de Vries – nu nog geen concrete plannen voor Bruilweering – gebied was en is nooit bedoeld voor permanente bewoning – contact met gem. Tynaarlo over gezamenlijke aanpak – niet toestaan van permanente bewoning betekent voor college: handhaving – maatwerk leveren: uitgangspunten formuleren en wat vergund is blijft vergund – burgemeester heeft gesproken over een uitsterfbeleid wat in beeld zou worden gebracht – gedoogtermijn van 2 jaar en 5 jaar zijn in bedoelde gevallen alleszins redelijk te noemen – *mevr. de Boer: de politieke wil moet er zijn om een uitsterfbeleid te voeren en dat betekent geen legalisatie* – college wil de mensen de tijd gunnen om binnen deze termijn een passende woning te zoeken – de inventarisatie rond bewoning Bruilweering wordt dit kalenderjaar afgerond; als de situatie van bewoners die er in 1991 woonden aanleiding heeft gegeven tot bepaalde rechten, zegt het college toe dat deze rechten ook eerbiedigd zullen worden; aan vergunde bouwwerken na 2001 zal evenmin worden getornd – aandacht bij het college voor bewoners in nieuwe huursituatie – geen uitkoop want eigendomssituatie wordt niet veranderd.

de voorzitter rondt hierna de discussie af; het voorstel gaat als discussiestuk naar de raad

B.3 VORMGEVING WIJZE VAN DISCUSSIE CIBOGA

wordt na enige discussie aanghouden tot mei 2007

weth. de Vries – wel doorgaan met activiteiten op CiBoGa

RONDVRAAG

dhr. Stuit (Grunobuurt) geeft een korte toelichting op de stroef verlopen communicatie met het college van B&W

weth de Vries verontschuldigd zich voor het feit dat dit op onderdelen niet goed verlopen is
Het gaat overigens niet om 2 bomen bij dit bouwplan maar om 15 bomen

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

weth. de Vries – niet duidelijk aan te geven wanneer Staat P en Europapark beschikbaar zijn – volgende week schriftelijk op terug – wijkperspectieven bijna klaar, rechtstreeks naar de raad? **voorzitter** – niet voor; eerst discussie in commissie mei 2007
de raadscommissie besluit overeenkomstig het laatste.

C.2 INGEKOMEN STUKKEN

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

het verslag van 7 februari 2007 wordt ongewijzigd vastgesteld

de voorzitter sluit hierop de vergadering (19.10 uur)

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 14 maart 2007

Toezeggingen:

- Het college zal de raadscommissie schriftelijk informeren over de voortgang rond Koningsweg 27 en de (on)mogelijkheden om de groep bewoners bij elkaar te houden
- Het college komt op korte termijn met nadere informatie over de stand van zaken rond VariaSki
- Het college komt terug op de vraag of er onomkeerbare besluiten zijn genomen bij de werkzaamheden ten behoeve van het bouwplan Arduinlaan / Diamantlaan in Vinkhuizen
- De inventarisatie rond bewoning Bruilweering wordt dit kalenderjaar afgerond; als de situatie van bewoners die er in 1990 woonden aanleiding heeft gegeven tot bepaalde rechten zegt het college toe dat deze rechten ook eerbiedigd zullen worden; aan vergunde bouwwerken na 2001 zal evenmin worden getornd.
- Het college komt uiterlijk 23 maart schriftelijk terug op de vraag of de genoemde termijn mb.t. Staat P en Europapark ook daadwerkelijk gehaald kan worden; hangt af van overleg met accountant

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 maart 2007

onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

15 januari 2007

Aan de raad

Aanleiding

Stedenbouwkundig plan "Madestein-Kuifeend" betreft het gebied in de wijk de Piccardthof, dat direct ten noorden van de Kuifeend en ten oosten van de Ter Borchlaan ligt. Het plan is vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. In het kader van de inspraak - met ingang van 5 oktober tot en met 2 november 2006 - was het mogelijk schriftelijk te reageren. Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen. Voorts heeft de Kleine Commissie van de Commissie bestemmingsplannen (KC) in het kader van het vooroverleg een reactie gestuurd. Dit heeft geleid tot een vergroting van de bebouwingsafstand van de meeste woningen tot de noordelijke perceelsgrens. Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Inhoud

De wijk de Piccardthof bestaat qua bebouwingsdichtheid uit drie delen: 1. het noordelijk gelegen villabuurtje 'De Rietkavels', 2. het middendeel met slechts hier en daar verspreid aan de Ter Borchlaan gelegen lintbebouwing, groen en de ecologisch waardevolle Piccardthofplas, 3. het compactere zuidelijke deel van de wijk. Het plangebied betreft de noordkant van dit zuidelijke deel.

In het plangebied van dit stedenbouwkundig plan was aan de Ter Borchlaan een kwekerij gevestigd.

Op grond van de milieuwetgeving moest een afstand van 50 meter in acht worden genomen tussen de kwekerij en de nieuwe woningen. De kwekerij is verhuisd. Er zijn daarom geen milieutechnische belemmeringen meer voor woningbouw.

Met het vertrek van de kwekerij is destijds in het bestemmingsplan Piccardthofplas rekening gehouden. Het plan geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid de bestemming voor het gebied tussen de kwekerij en de Kuifeend te wijzigen naar Woondoeleinden.

Toen de gemeente, behalve van de strook waarop de wijzigingsbevoegdheid rustte, tevens eigenaar van de grond van het voormalig tuinbouwbedrijf was geworden, ontstond de gelegenheid ruime, vooral diepe kavels te maken door samenvoeging van de beide locaties.

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

In het plangebied is ruimte voor 9 extra woningen. De grond wordt aan een projectontwikkelaar verkocht die voor eigen rekening en risico hier 9 vrijstaande koopwoningen bouwt in het hogere segment van de woningmarkt.

Inspraak

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie ontvangen, namelijk van C.R. Brink, Ter Borchlaan 21, 9728 XA Groningen.

De inspraakreactie samengevat

1. De achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen liggen zeer dichtbij de achtertuin Ter Borchlaan 21.
2. Ecologische plannen worden door de gemeente veranderd in een woonbestemming; het bouwplan zal de rust en de natuur van de achterliggende plas verstoren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Nabijheid Ter Borchlaan 21

Ter Borchlaan 21 ligt direct ten noorden van het plangebied, c.q. naast de locatie waarop de voormalige kwekerij Madestein was gevestigd.

De situatie ter hoogte van de woning op het adres Ter Borchlaan 21 verandert in principe niet: voor de - naast deze woning gelegen - woning die behoort bij de voormalige kwekerij zijn geen specifieke plannen ontwikkeld.

Voor het terrein achter deze naastgelegen woning, waarop de kassen behorend bij de kwekerij stonden, kan het voorliggend plan een behoorlijke verbetering betekenen ten opzichte van de situatie met kassen. In dit plan is dit terrein opgenomen als achtertuin voor de nieuwe woningen aan Kuifeend; daardoor grenzen de achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen aan de achtertuin van het adres Ter Borchlaan 21. Het vigerende bestemmingsplan Piccardthofplas staat toe dat het maximaal toegestane bebouwingspercentage mag worden overschreden tot maximaal 90 % ten behoeve van kassen met een maximum hoogte van 5 meter.

Ad 2. Ecologie

De wens om woonbebouwing op deze plek te realiseren is reeds voorzien in bestemmingsplan Piccardthofplas. Voorts zal de afstand van bebouwing in het algemeen tot de plas niet toenemen ten gevolge van het voorgenomen plan. Het plan wordt gerealiseerd tussen of in de plaats van bestaande bebouwing en tast daardoor de ecologische structuur niet aan.

Het inspraakverslag, c.q. de schriftelijke inspraakreactie en de volledige weergave van de gemeentelijke reactie, is opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

Vooroverleg

De reactie van de Kleine Commissie samengevat

De KC stelt: "Het plan vormt in feite de nieuwe noordelijke stedenbouwkundige afronding van de woonwijk Piccardthof. In de nieuwe opzet wordt de rand gevormd door de achterkanten van de nieuwe woningen. Dat is – gezien vanaf de Ter Borchlaan en de (recreatie-)plas – geen wenselijke situatie, die eigenlijk voorkomen zou kunnen worden door de "erven" verder door te zetten in noordelijke richting.

Deze situatie zou kunnen worden bewerkstelligd door een extra ontsluitingslus in noordelijke richting te creëren, die de mogelijkheid biedt om nog eens een vijftal woningen te realiseren, die met hun achterkanten aansluiten op de achterkanten van de woningen aan de Kuifeend. Op deze wijze wordt de rand van de wijk gevormd door voorkanten, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van het gebied kan worden verbeterd. Wij adviseren u deze mogelijkheid nader te onderzoeken, alvorens het plan te gebruiken als ruimtelijk beleidsdocument voor het voeren van de aangewezen projectprocedure zoals bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening."

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

Gemeentelijke reactie

Het plangebied grenst aan het ecologisch waardevolle natuurgebied Piccardthofplas met aangrenzende weilanden. Door de combinatie van kaveldiepte en situering van de voorzijde van de woningen aan Kuifeend kan aan de achterzijde van de tuinen op deze kavels een passende overgang naar dit gebied worden bewerkstelligd. Verwacht mag worden dat de kavels - vanwege het prachtige uitzicht naar het noorden - niet zullen worden dichtgezet met schuttingen.

De woningen dienen hun voorkant naar Kuifeend te hebben om één van de belangrijke entrees van de wijk te markeren, om de woningen bij de wijk te betrekken, omdat dit een fraaier beeld oplevert voor de bestaande woningen aan Kuifeend, en tot slot omdat gewenst is in het kader van de sociale veiligheid van de route Kuifeend.

De suggestie van de Kleine Commissie stuit op een aantal bezwaren.

Naar het noorden is juist een besloten uitstraling gewenst, gezien het ecologisch waardevolle middengebied. De, voornamelijk passieve, recreatieve functie van het gebied is ondergeschikt aan de ecologische waarde. Een gevolg daarvan is onder andere dat het niet wenselijk is méér en dichterbij de plas te bouwen. Hierover zijn bovendien afspraken gemaakt met Natuurmonumenten. Dit leidt namelijk tot vermindering van de natuur en de natuurwaarden, en tot verstoring van de rust op en om de plas. Voorts is de gemeente geen eigenaar van de gronden ten noorden en ten oosten van het plangebied. Mocht dat ooit wel het geval zijn, dan is de ruimte nodig voor een nog aan te leggen watergang.

Overigens beïnvloedt de voorgestelde bebouwing het beeld van de Piccardthof nauwelijks. Er is vanaf de Ter Borchlaan vanaf de open plekken tussen de bebouwing wel een aantal keren zicht op het gebied de Piccardthof, maar dat is er niet of nauwelijks op de nieuwe bouwlocatie. De open plekken bevinden zich: a. tussen de nummers 29a en 27: er is nauwelijks zicht op de nieuwe bouwlocatie, omdat perceel nummer 27 tot diep op het perceel beplant is; b. tussen de nummers 27 en 25: perceel nummer 25 heeft op het achterterrein een groot bijgebouw met eveneens beplanting, waardoor het zicht op de locatie ontnomen wordt.

Het commentaar van de Kleine Commissie heeft geleid tot een nadere bezinning. In verband met het verbeteren van de overgang naar het natuurgebied is in paragraaf 3.4. aan het vijfde punt toegevoegd: "De afstand van alle bebouwing tot de zijkant van de op het achterterrein gelegen sloot bedraagt minimaal 10 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor de beide ondiepe kavels die direct ten oosten van de hoekkavel Ter Borchlaan/ Kuifeend zijn gesitueerd" (zie de 'Plankaart stedenbouwkundig plan').

De schriftelijke reactie van de Kleine Commissie in het kader van het vooroverleg is als onderdeel van dit stedenbouwkundig plan opgenomen in bijlage 2 van het stedenbouwkundig plan.

Overige wijzigingen

Ter verduidelijking is in paragraaf 3.4 aan het eerste punt toegevoegd: "Uiteraard is binnen de bouwgrens ook ruimtelijk ondergeschikte bebouwing toegestaan."

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van de locatie vormt onderdeel van de huidige exploitatiebegroting en is economisch uitvoerbaar. De herziene grondexploitatie is bij raadsbesluit vastgesteld op 20 augustus 2003 (no. 5g). Met de vaststelling van de begroting in 2003 is voor de te maken kosten krediet beschikbaar gesteld. De te genereren opbrengsten zijn meegenomen als dekking in de vastgestelde begroting. Hiermee is aangetoond dat het stedenbouwkundige plan economisch uitvoerbaar is.

Juridische aspecten

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Madestein-Kuifeend is bestemmingsplan Piccardthofplas, vastgesteld op 17 februari 1999, goedgekeurd op 13 juli 1999. Bestemmingen: Bijzondere bebouwing I, Woondoeleinden en Groen. Op grond van het bestemmingsplan kan de bestemming Groen naar de bestemming Woondoeleinden worden gewijzigd.

Beheerparagraaf

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

Het vrijgeven van de kavels aan de Kuifeend in de wijk Piccardhof heeft voor Stadsbeheer een uitbreiding van het te onderhouden areaal tot gevolg. Dit areaal bestaat voornamelijk uit groen met bomen en /of heesters en een kleine hoeveelheid verhardingen (inritten).

De groenvoorziening en de verharding zullen op het BORG niveau basis worden onderhouden.

Realisering van het groen langs Kuifeend heeft tot gevolg dat de beheerkosten voor Stadsbeheer met € 5.200,- zullen stijgen.

We stellen voor om deze meerkosten te dekken uit de areaaluitbreidingsgelden.

Voorstel

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten het stedenbouwkundig plan "Madestein-Kuifeend" vast te stellen.

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Madestein - Kuifeend

BIJLAGE

Inspraakverslag

Er is 1 schriftelijke inspraakreactie (bijgaand) ontvangen, namelijk van C.R. Brink, Ter Borchlaan 21, 9728 XA Groningen.

De inspraakreactie samengevat

1. De achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen liggen zeer dichtbij de achtertuin Ter Borchlaan 21.
2. Deze woningbouw levert hetzelfde ontsierende beeld op als de kassen van Madestein.
3. Ecologische plannen worden door de gemeente veranderd in een woonbestemming; het bouwplan zal de rust en de natuur van de achterliggende plas verstoren.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Nabijheid Ter Borchlaan 21

Ter Borchlaan 21 ligt direct ten noorden van het plangebied, c.q. naast de locatie waarop de voormalige kwekerij Madestein was gevestigd.

De situatie ter hoogte van de woning op het adres Ter Borchlaan 21 verandert in principe niet: voor de - naast deze woning gelegen - woning die behoort bij de voormalige kwekerij zijn geen specifieke plannen ontwikkeld.

Voor het terrein achter deze naastgelegen woning, waarop de kassen behorend bij de kwekerij stonden, kan het voorliggend plan een behoorlijke verbetering betekenen ten opzichte van de situatie met kassen. In dit plan is dit terrein opgenomen als achtertuin voor de nieuwe woningen aan Kuifeend; daardoor grenzen de achtertuinen met bijbehorende bebouwing van de geprojecteerde woningen aan de achtertuin van het adres Ter Borchlaan 21. In het voorliggend stedenbouwkundig plan mag bebouwing op het achtererf de totale oppervlakte van 50 m² en de totale goothoogte van 3 meter niet overschrijden (zie voorts onderaan paragraaf 9.3). Het vigerende bestemmingsplan Piccardthofplas stond toe de bestaande situatie te continueren, c.q.: 1 woning, en voorts kassen tot een bebouwingspercentage van 90% en een bouwhoogte van 5 meter (artikel 8.2 lid 2).

Voor wat betreft de mogelijkheid nieuwe woningen ter plaatse te bouwen: reeds in bestemmingsplan Piccardthofplas was rekening gehouden met deze woningen (zie hoofdstuk 6 van het stedenbouwkundig plan).

Ad 2. Beeld

Wat meer of minder ontsierend is, is afhankelijk van persoonlijke voorkeuren.

Ad 3. Ecologie

Zoals hiervoor gesteld, is de wens woonbebouwing op deze plek te realiseren reeds voorzien in bestemmingsplan Piccardthofplas. Voorts zal de afstand van bebouwing in het algemeen tot de plas niet toenemen ten gevolge van het voorgenomen plan. Het plan wordt gerealiseerd tussen of in de plaats van bestaande bebouwing en tast daardoor de ecologische structuur niet aan.

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

2006-2007.
Raadsvoorstel.
Ons kenmerk: RO 07.1373699.

Onderwerp: Planschade Peizerweg-Luinge.

Groningen, 20 februari 2007.

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 29 mei 2005 en ingekomen op 1 juni 2005 heeft mevrouw J. Luinge, Peizerweg 262 te Groningen 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 6 september 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek wordt ingediend in verband met het bestemmingsplan Kranenburg dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 juni 1997 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 14 augustus 1997 ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woonwijk; De Buitenhof.

Volgens verzoekster is er sprake van het oprichten van onder meer woningen op de aan de voorzijde van de woning gelegen weilanden, hetgeen een planologische verslechtering met zich meebrengt. Als schadeveroorzakende factor geldt met name het verminderde uitzicht dat volgens verzoekster van een niet zo fraai uitzicht is veranderd in een "aller-beroerdst" uitzicht. In meer algemene zin merkt verzoekster op dat haar van oorsprong groene woonomgeving steeds meer is versteend, hetgeen eveneens als schadeveroorzakende factor kan worden aangemerkt.

Verzoekster heeft ter zake geen schadebedrag genoemd. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 29 mei 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 6 september 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoekster als belanghebbende aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

2

rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij het bestemmingsplan Kranenburg aan. De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Peizerweg A", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 20 december 1978, onder nummer 9 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 1980, onder nummer 5637/9/2M, 2e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming is "Agrarische doeleinden II". De nieuwe planologische situatie betreft het genoemde bestemmingsplan Kranenburg. De ter plaatse geldende bestemming is "Bijzondere bebouwing". Deze bestemming omvat wonen, agrarische doeleinden, recreatieve doeleinden, één buurtverzorgende detailhandelsvestiging (tot maximaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte), verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen, waaronder dienstwoningen. Er is zowel wat betreft bebouwing als functioneel sprake van een duidelijk verschil ten opzichte van de oude rechtstoestand.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoekster. Verzoekster noemt in haar verzoek de aspecten uitzicht en meer in algemene zin de verstening van de van oorsprong groene woonomgeving. De planologische verandering kan wat betreft bebouwingmogelijkheden als een planologische verslechtering worden aangemerkt, vanwege het in de richting van de woning van verzoekster opgeschoven bouwvlak, de verdubbeling in bebouwingspercentage en een beperkte toename in de toegestane hoogte. Het uitzicht vanuit de woning van verzoekster kan hierdoor, uitgaande van een maximale benutting van de bouw-mogelijkheden van het nieuwe plan, in negatief opzicht wijzigen. Dit geldt des te meer aangezien het gehele bebouwingspercentage op één plek kan worden benut en dit theoretisch recht voor de woning van verzoekster het geval kan zijn. Functioneel gezien is sprake van een planologische verandering die niet als een significante planologische verslechtering aangemerkt kan worden. Ten aanzien van de verstening van de woonomgeving geldt dat dit te karakteriseren is als de belevingswaarde van de woonomgeving. Deze belevingswaarde kan een relevante factor zijn bij het bepalen of al dan niet sprake is van een planologische verslechtering en zo ja, van waardedaling. Hierop wordt hierna nader ingegaan bij de schadebepaling.

De vraag komt thans aan de orde of deze verslechtering een waardeverminderend effect heeft en derhalve tot schade leidt. Verzoekster claimt schadevergoeding wegens een verminderd uitzicht en een daling van de belevingswaarde (verstening van de woonomgeving). Overigens gaat het bij zowel bij uitzicht als bij belevingswaarde in planschadezaken niet zozeer om een persoonlijke beoordeling van verzoeker, maar om een geobjectiveerde norm: hoe beoordeelt een redelijk denkende en handelende koper. Dit doet er overigens niet aan af dat de commissie wel oog en begrip heeft voor de (subjectieve) gevoelens die bij verzoekster leven. Zij woont vanouds op deze locatie en heeft de omgeving geleidelijk zien veranderen. De commissie moet echter in dit advies een objectieve gemiddelde koper als uitgangspunt nemen en nagaan of zodanige koper door de planologische verandering (de komst van de nieuwe woonwijk De Buitenhof) bereid zou zijn minder te betalen voor de woning van verzoekster. En dat is naar de mening van de commissie zeker niet het geval. Onder verwijzing naar het planschadetaxatierapport d.d. 23 augustus 2006 van Lagro BV, opgesteld door het commissielid de heer E.B. van Hasselt komt de commissie tot de volgende

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

3

waardebepaling. De waarde direct vóór de peildatum van de planologische wijziging, in casu de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kranenburg d.d. 14 november 1997, moet worden geschat op € 185.000,--. Dit is de situatie waarin geen rekening is gehouden met dit bestemmingsplan en de komst van de nieuwe woonwijk. De waarde direct na de peildatum, waarbij alleen rekening is gehouden met de door de commissie relevant bevonden negatieve effecten van de nieuwe bebouwing, moet worden geschat op € 175.000,--. Door de realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof echter is het getaxeerde minder "achteraf" komen te liggen. Het getaxeerde is daarmee voor een grotere doelgroep toegankelijk. Bovendien heeft het hogere prijspeil van de woningen in de woonwijk De Buitenhof gezorgd voor een upgradering van de Peizerweg. De commissie is in dit geval van oordeel dat de realisatie van de woonwijk De Buitenhof een zodanige upgradering van de Peizerweg met zich meebrengt dat dit een waardevermeerderend effect heeft op de woning van verzoekster, welk effect moet worden verrekend met de hiervoor geconstateerde waardevermindering. Kortom, er is aanleiding voor voordeeltorekening op basis van het bestemmingsplan. Wordt rekening gehouden met zowel de negatieve effecten als met de positieve effecten van de nieuwe woonwijk, dan wordt de waarde direct na de peildatum geschat op € 185.000,--.

De commissie komt op grond van het vorenstaande tot de conclusie dat er voor verzoekster geen sprake is van schade ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan Kranenburg en zij adviseert uw raad om verzoekster geen schadevergoeding toe te kennen.

Reactie van verzoekster op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 25 september 2006, nr. RO 06.1337876 aan verzoekster gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoekster bij brief van 28 oktober 2006 gebruikgemaakt.

De reactie van verzoekster is kort gezegd de volgende:

- de conclusie van de commissie dat door een upgradering van de omgeving de waardevermindering teniet wordt gedaan, waardoor per saldo geen sprake is van waardevermindering, klopt niet. De commissie spreekt zichzelf tegen aangezien de upgradering eveneens een rechtstreeks gevolg is van de veranderde planologische situatie. De conclusie zou dan ook moeten zijn dat geen planologisch nadeliger situatie is ontstaan;
- de gevolgde redenering, dat door een upgradering van de omgeving de waardevermindering teniet wordt gedaan, gaat niet op. Een object als dat van verzoekster ontleent zijn grootste waarde aan de landelijke en rustige ligging in een agrarische omgeving. Landelijk gelegen objecten op relatief korte afstand van centrumvoorzieningen worden steeds duurder. De verstening en verstedelijking van een dergelijke omgeving heeft zonder meer een neerwaartse druk op de verkoopprijs van daar aanwezige objecten tot gevolg. De landelijke en overwegend vrije ligging van het object van verzoekster wordt nu tenietgedaan. De ligging van een dergelijk object in of in de directe nabijheid van een woonwijk wordt niet als positief, laat staan als waardeverhogend, aangemerkt;

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

4

- de geconstateerde upgradering is op geen enkele wijze onderbouwd met verkoopgegevens. Verzoekster vindt dat aangetoond zou moeten worden dat in de directe omgeving vergelijkbare objecten tegen een hogere prijs, meer dan de autonome prijsstijging van onroerend goed, na realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof. De in het advies van de commissie gevolgde redenering is volgens verzoekster gekunsteld en lijkt erop te zijn gericht de schade/waardedaling "weg te schrijven".

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoekster verwijzen wij naar vorengenoemde brief.

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekster heeft de commissie bij brief van 6 februari 2007 nader advies uitgebracht ten aanzien van de vorengenoemde drie opmerkingen van verzoekster:

- ten aanzien van voorliggend planschadeverzoek is door de commissie geconstateerd dat sprake is van een planologisch nadeel in de zin dat het in de richting van de woning van verzoekster opgeschoven bouwvlak, de verdubbeling in bebouwingspercentage en een beperkte toename in de toegestane hoogte een negatief effect kunnen hebben op het uitzicht vanuit de woning van verzoekster. Vervolgens is gekeken of de geconstateerde planologische verslechtering voor verzoekster leidt tot schade in de vorm van waardedaling van de woning van verzoekster. De taxatie wijst uit dat er geen sprake is van schade als gevolg van de planologische verslechtering. Er is weliswaar sprake van een beperkte waardedaling van de woning van verzoekster ten gevolge van de planologische wijziging in de vorm van verminderd uitzicht. Maar deze beperkte waardedaling wordt tegelijkertijd tenietgedaan door de upgradering van de buurt. Het uitzicht vanuit de woning van verzoekster wordt dus aan de ene kant beperkt, waardoor de woning (theoretisch gezien) beperkt in waarde daalt. Aan de andere kant leidt de komst van een geheel nieuwe woonwijk met hoogwaardige woningen tot een waardevermeerderend effect op de totale omgeving van deze nieuwe woonwijk. Hierdoor zal de woning van verzoekster een waardestijging ondergaan. Per saldo is daardoor zeker geen sprake van een waardedaling, eerder van een waardestijging;
- in het algemeen geldt dat woningen die daadwerkelijk landelijk en rustig zijn gelegen en waarbij toch een stad met haar voorzieningen op korte afstand aanwezig is doorgaans in een hoger prijssegment van de markt liggen. De commissie is van oordeel dat er door de komst van de nieuwe woonwijk sprake is van een upgradering van de omgeving waarin de woning van verzoekster zich bevindt. De woning van verzoekster bevond zich vanouds aan de rand van de stad Groningen. De locatie van de woning was daarom niet als landelijk en rustig te karakteriseren. De woning van verzoekster lag aan een weg waar vanouds lichtindustriële activiteiten plaatsvonden en veel bewoning plaatsvond op een geheel eigen (zoals doe-het-zelvers, opslag op eigen terrein, soort aanbouwen, woonwagenkamp) wijze; een zogenaamde rafelige stadsrand. Een voorbeeld daarvan is de route vanuit de stad die over het bedrijventerrein Peizerweg voert. Door de planologische wijziging is de omgeving opnieuw ingericht. Hierdoor is de woning in een meer ontwikkelde en verzorgde omgeving komen te liggen. Voor

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

5

een potentiële koper is het daardoor aantrekkelijker om de woning te kopen. Bovendien is de omvang van de doelgroep voor het object van verzoekster toegenomen. Het object is "dichtbij de stad" komen te liggen. De voormalige doelgroep van kopers die graag een object in het buitengebied willen kopen is men "kwijtgeraakt" (al is de locatie van het object van verzoekster zoals gezegd niet als landelijk en rustig te karakteriseren), maar de nieuwe doelgroep zal beduidend groter zijn. Hierdoor zal de waarde van de woning stijgen;

- de schadebeoordelingscommissie van de gemeente Groningen bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Eén van de commissieleden is een makelaar die een jarenlange praktijkervaring met de huizenmarkt in regio Groningen heeft. Het taxatierapport dat ter onderbouwing van het advies van de commissie dient is opgesteld door deze zeer ervaren makelaar. Het is moeilijk, zo niet ondoenlijk, om de in het taxatierapport gestelde compensatie van de waardedaling door upgradering van de omgeving met verkoopgegevens te staven. Er is getracht verkoopgegevens te verzamelen van vergelijkbare objecten in een vergelijkbare omgeving in de regio Groningen. Er zijn echter simpelweg te weinig cases om een dergelijke conclusie te "bewijzen". De makelaar is tot zijn oordeel gekomen op basis van het feit dat hij al circa twintig jaar in de markt verneemt hoe mensen over een bepaalde locatie denken. Daar komt bij dat verzoekster geen deskundig tegenadvies heeft overgelegd dat het taxatierapport tegensprekt en de beweringen van verzoekster ondersteunt. Volledigheidshalve kan nog worden verwezen naar de volgens de commissie vergelijkbare situatie langs de Veenweg. Het gaat daar om lintbebouwing in de vorm van overwegend vrijstaande woonbebouwing met oorspronkelijk een landelijke ligging. Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is deze Veenwegbebouwing omsloten door de nieuwe woonwijken Hoornse Meer en Hoornse Park. De transacties in de periode 1984 tot 2001 met betrekking tot deze woningen laten een gemiddelde jaarlijkse waardestijging zien van circa 18% ten opzichte van een jaarlijkse stijging van 8% voor de stad Groningen in dezelfde periode. De komst van de nieuwe woonwijken was in 1984 al voorzienbaar. Wel moet worden opgemerkt dat ook de wegafsluiting van de Veenweg bij de waardeontwikkeling een rol heeft gespeeld. Desondanks valt uit vorenstaande af te leiden dat de waardeontwikkeling van voren genoemde panden niet negatief is beïnvloed door de komst van woonwijken in de directe omgeving daarvan.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 6 september 2006.

Voorstel.

Onder overlegging van de op deze zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 6 september 2006 en 6 februari 2007, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 6 september 2006 en 6 februari 2007 over te nemen;
- II. het verzoek van mevrouw J. Luinge ongegrond te achten en mitsdien af te

Raadsvoorstel - Planschade Peizerweg-Luinge.

6

wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

J. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Verordening tot wijziging Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen . . .

2006-2007.
Bijlage raadsverslag.
Nummer 169.

Verordening tot wijziging Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger
Bouwverordening (kamerverhuur).

Groningen, 22 januari 2007.

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 vorengenoemde bijlage, eenzelfde 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 vrijstellings-bepaling 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 vrijstellings-bevoegdheid 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.

Raadsvoorstel - Verordening tot wijziging Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen . . .

2

Voorstel:

Op grond van vorenstaande stellen wij u voor als volgt te besluiten:
de verordening tot wijziging van de Groninger Bouwverordening 2004 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Verordening tot wijziging Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen . . .

3

- Ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 januari 2007
(bijlage raadsverslag nr. 169);

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

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van

De griffier,

D.H. Vrieling

De voorzitter,

J. Wallage

Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen

2006-2007.
Raadsvoorstel.
Ons kenmerk: RO 07.1377573.

Onderwerp: Verordening stimuleringsfonds startersleningen.

Groningen,
Aan de raad,

Op 20 december 2006 heeft u besloten in te stemmen met de contouren van de voorgestelde startersregeling. Tevens heeft u ons college verzocht de uitwerking van de starterslening, inclusief de verordening, ter hand te nemen.

Deze nota beschrijft eerst in het kort de situatie van starters op de woningmarkt. Vervolgens schetsen wij een aantal instrumenten die wij willen inzetten, waarvan de starterslening er één is. Tenslotte zal specifiek ingegaan worden op de verordening.

Inleiding.

Het is voor huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen niet makkelijk een betaalbare woning te vinden. Door de sterk gestegen prijzen op de koopmarkt is de overstap van een huurwoning naar een koopwoning steeds moeilijker geworden. Dat is een landelijk probleem dat ook in Groningen voorkomt.

In het nieuwe collegeprogramma wordt dit ook onderkend en worden ook maatregelen genoemd om starters en andere belangstellenden voor betaalbare en goedkope koopwoningen te bedienen. Bovendien zijn wij in 2005 gevraagd met een notitie te komen over starterswoningen. Volgens de motie moet gekeken worden naar zowel grondgebonden woningen als naar appartementen met een kostprijs tussen € 125.000,- en € 160.000,-.

Starters zijn alle huishoudens die voor het eerst een woning willen kopen. De doorstroming van huur naar koop is de laatste jaren afgenomen. Dit heeft met name gevolgen voor jongeren die de stap niet *kunnen* maken van huur naar koop. Omdat ze geen bezit (met overwaarde) verkopen, is het moeilijk te beginnen op de koopmarkt, omdat de prijzen van een koopwoning sterk gestegen zijn. De vraag naar bestaande woningen is groter dan naar nieuwbouw. De startersvraag specifiek naar nieuwbouw wordt geschat op ruim 100 woningen per jaar.

Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen

2

Wat doen we voor starters?

Welke mogelijkheden staan ter beschikking om de mogelijkheden voor starters op de koopmarkt ruimer te maken? Een aantal instrumenten zal de revue passeren. Deze hebben betrekking op projecten in de bestaande bouw en nieuwbouw.

Versnelling nieuwbouw.

Omdat de meeste starters op zoek zijn naar een bestaande koopwoning, moeten deze via doorstroming vrij komen. Knelpunten vormen de forse prijsstijgingen in de afgelopen periode in het goedkopere segment alsmede de stagnerende nieuwbouw. De mogelijkheden om starters die een bestaande woning zoeken te bedienen, zullen vooral afhangen van de prijsontwikkeling van dit segment in de komende jaren. Deze prijsontwikkeling hangt weer af van het tempo van de nieuwbouw en de doorstroming die als gevolg daarvan op gang komt. Het is dus voor deze groep van groot belang dat de woningbouwproductie op gang komt. In de nota *Sturen op snelheid* die in december 2006 door uw raad is vastgesteld, is aangegeven hoe wij beogen de versnelling van de nieuwbouwproductie te bereiken.

Inzetten op starterswoningen.

De specifieke vraag vanuit de doelgroep starters naar nieuwbouw bedraagt ongeveer 100 koopwoningen per jaar. Wij denken dat er 100 starterswoningen voor deze doelgroep gerealiseerd kunnen worden, indien ook corporaties en andere marktpartijen daarin hun aandeel nemen. Als garantie moet in nieuw af te sluiten contracten een aandeel woningen worden opgenomen tussen € 125.000,- en € 175.000,- vrij op naam. Bij initiatieven die zich daar toe lenen die bij het *Loket bijzondere initiatieven* van RO/EZ binnenkomen, moet de voorwaarde opgenomen worden dat alleen medewerking wordt verleend, als daarin een aandeel starterswoningen zit. Tot slot gaan wij in Reitdiep fase 3/4 nabij de Prof. Uilkenweg starterswoningen realiseren.

Verkoop van huurwoningen.

Naast nieuwbouw kunnen starters bediend worden door mogelijke verkoop van sociale huurwoningen. Jaarlijks verkopen de corporaties circa 250 sociale huurwoningen. De ambitie die onder andere in ons collegeprogramma en het Lokaal Akkoord is neergelegd, is om tot 2015 circa 2.500 sociale huurwoningen te verkopen. Daarnaast zijn er experimenten om woningen "te woon" aan te bieden. De klant beslist zelf of deze de woning koopt of huurt (met de mogelijkheid later alsnog te kopen). In het collegeprogramma wordt voorgesteld dat de corporaties jaarlijks circa 250 huurwoningen verkopen. Wij gaan met de corporaties in gesprek over het verhogen van het verkoopprogramma.

Koopsubsidie BEW+.

Eén van de financiële instrumenten om starters te ondersteunen is de koopsubsidie (BEW+)-regeling. Deze regeling is landelijk en wordt uitgevoerd door het ministerie van VROM. Koopsubsidie is van toepassing op zowel nieuwbouw als bestaande bouw, mits de koopprijs van de woning niet meer bedraagt dan € 158.850,- en de verwervingskosten daarmee niet meer bedragen dan € 171.558,-. Ook dient de aanvrager te voldoen aan inkomenseisen. Wij zien de koopsubsidieregeling als een middel om met name de bestaande bouw bereikbaar te maken voor starters.

Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen

3

Startersleningen.

Een ander middel om woningen beter bereikbaar te maken voor starters zijn startersleningen. Deze zogenaamde zachte leningen zijn in het begin rente- en aflossingsvrij. Iedere drie jaar vindt een toets op het inkomen plaats. Bij inkomensgroei wordt voor een deel van de starterslening rente en aflossing betaald. Het renteloze deel wordt daarmee kleiner. Na 15 jaar vindt de laatste toets van het inkomen en vaststelling van de draagkracht plaats. De resterende lening moet dan bij verkoop of aan het einde van de looptijd (30 jaar) worden terugbetaald. De Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) verstrekt de startersleningen namens de gemeente Groningen. Het ministerie van VROM stort dit jaar € 40 miljoen in een speciaal fonds voor starters van de SVn. Daarmee kan het fonds landelijk ongeveer 5.000 extra startersleningen verstrekken.

Wij willen de startersleningen specifiek inzetten op nieuwbouwoopwoningen, waarvan de bewoner niet in aanmerking komt voor koopsubsidie. Op deze wijze worden beide regelingen optimaal benut. Wij hebben wel de mogelijkheid een lagere maximale grens vast te stellen, indien de lokale situatie hiertoe aanleiding geeft. In het raadsbesluit van 20 december 2006 wordt gesproken over woningen met een vrij op naam prijs van maximaal € 175.000,--. Met 8% bijkomende kosten leidt dit tot maximale verwervingskosten van € 189.000,--.

Tevens willen wij dat een starter die in aanmerking komt voor koopsubsidie daarvan gebruik gaat maken. Dit betekent dat wij ook een minimumgrens voor de verwervingskosten van een nieuwbouwoopwoning instellen, gelijk aan de bovengrens van de koopsubsidie: € 171.558,--.

Prijsniveau	Instrument
Beneden € 171.558,--	Koopsubsidie BEW+
€ 171.558,-- tot € 189.000,--	Starterslening

Wij kiezen voor een lagere prijsgrens dan landelijk, omdat we:

- willen aansluiten bij het prijsniveau van de Groningse markt;
- in grote lijnen willen aansluiten bij het project aan de Lewenborgsingel;
- willen aansluiten bij het beleid van de meeste andere steden in Nederland, die ook een lagere grens hanteren;
- willen dat de doelgroep "starters" optimaal kan profiteren van de regeling. Iemand die in de Groningse markt een woning wil kopen vanaf € 189.000,-- beschouwen wij niet als starter die ondersteuning nodig heeft.

Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen

4

Samengevat ziet het maatregelenpakket er als volgt uit:

Bevorderen doorstroming	<ul style="list-style-type: none">• Nota Sturen op snelheid
Bereikbare nieuwbouw voor starters	<ul style="list-style-type: none">• Uitdagen van de markt• Via Loket bijzondere initiatieven• Realiseren van starterswoningen in Reitdiep
Verkoop huurwoningen	<ul style="list-style-type: none">• Gesprek met corporatie
Vergroten mogelijkheden kopen bestaande woningen	<ul style="list-style-type: none">• Promoten koopsubsidie
Vergroten mogelijkheden kopen nieuwbouwwoningen	<ul style="list-style-type: none">• Aanbieden Zachte lening

De verordening stimuleringsfonds startersregeling.

Om in aanmerking te komen voor de VROM-starterslening, dient elke deelnemende gemeente te beschikken over een eigen "verordening stimuleringsfonds startersregeling". Aan de hand van de verordening zal elk hoofdstuk kort toegelicht worden.

Hoofdstuk I.

In dit hoofdstuk worden definities gegeven. Belangrijk is dat voor de huishoudensdefinitie de definitie van VROM gebruikt wordt. Dit is omdat SVn eveneens uitgaat van deze definitie. SVn is de volkshuisvestingsbank die de regeling namens VROM en de gemeenten uitvoert.

Een starter is gedefinieerd als een huishouden dat voor de eerste keer een woning wil kopen. Dit kan een huishouden zijn dat van een huurwoning naar een koopwoning wil doorstromen of dat van het ouderlijk huis of studentenkamer zelfstandig wil gaan wonen. De gemeentelijke uitvoeringsregels starterslening is een beschrijving, een reglement, van de procedures en uitvoeringsregels voor de starterslening. De landelijke regeling VROM Startersleningen vereist dat de Gemeentelijke Uitvoeringsregels Startersleningen, zoals opgesteld door SVn, deelvormen van deze verordening. In de uitvoeringsregels worden de procedures beschreven die doorlopen moeten worden om een starterslening te kunnen toekennen. Deze procedures hebben betrekking op de aanvraag, toetsing, bepaling van de hoogte en toewijzing van de starterslening, verstrekking van de bancaire hypotheecaire lening en de vaststelling maandtermijn en draagkrachttoetsing. Door deze regels toe te voegen aan de verordening wordt een uniforme werkwijze gegarandeerd.

Hoofdstuk II.

Hoofdstuk II regelt de bevoegdheid dat startersleningen kunnen worden verleend. De maximale hoogte van de starterslening (20% van de verwervingskosten) is landelijk bepaald. Wij voegen hieraan toe dat de lening in Groningen maximaal € 30.000,-- mag bedragen, conform het raadsbesluit van 20 december. Het toekenningsplafond bedraagt € 1,5 miljoen. Met de VROM-bijdrage van € 1,5 miljoen kunnen daar dus in totaal 100 leningen à € 30.000,-- verstrekt worden.

Raadsvoorstel - Verordening stimuleringsfonds startersleningen

5

Hoofdstuk III.

Hierin worden gemeentespecifieke eisen gesteld. Wij willen de startersleningen uitsluitend inzetten op nieuwbouwwoningen. De minimale en maximale verwerkingskosten worden door het college vastgesteld. Als er een noodzaak bestaat om beneden de minimale verwervingskosten toch startersleningen toe te kennen, bijvoorbeeld in het geval van specifieke projecten, dan kan het college hiervoor ontheffing verlenen.

Gezien de prijsontwikkelingen op de woningmarkt is het niet ondenkbaar dat de prijsgrenzen regelmatig zullen moeten worden aangepast. Wij stellen dan ook voor de bevoegdheid tot het vaststellen van de kooprijsgrenzen bij het college te leggen, zodat de verordening daarop niet steeds opnieuw hoeft te worden vastgesteld.

Wij stellen voor op voorhand geen onderscheid te maken binnen de nieuwbouwprojecten. Daarmee komen alle nieuwbouwprojecten die qua prijsstelling aan de voorwaarden voldoen, in principe in aanmerking. Hiervoor zijn twee redenen:

- de VROM-bijdrage in de lening wordt uitgekeerd volgens het "wie het eerst komt, die het eerst maalt" principe. VROM stelt een bijdrage beschikbaar van 50% op iedere door de gemeente toegekende VROM Starterslening, zolang het budget hiervoor toereikend is. Hierdoor wordt de bijdrage van de gemeente in een lening in feite gehalveerd, zodat de gemeente twee keer zoveel leningen kan verstrekken;
- het programma en de prijsstelling van projecten kan in de loop van de tijd wijzigen.

Hoofdstuk IV t/m VIII.

Dit zijn algemene bepalingen die de bevoegdheden tot aanvraag, toekenning, intrekking en aflossing regelen, alsmede overgangs- en slotbepalingen. Voor deze bepalingen is aansluiting gezocht bij de modelverordening van SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten). SVn is verantwoordelijk voor het toetsen en afhandelen van de leningaanvragen.

Op grond van het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de verordening stimuleringsfonds startersleningen vast te stellen;
- II. de verordening bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en de Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

2006-2007.
Raadsvoorstel.
Ons kenmerk: RO 07.1377847

Onderwerp: Planontwikkeling Grote Markt oostzijde.

Groningen,

Aan de raad,

"Wie mag het Groninger Forum ontwerpen?" Die vraag heeft de afgelopen weken vele mensen in en buiten de stad beziggehouden.

Vorig jaar hebben we zeven architecten van naam en faam uitgenodigd een ontwerp te maken voor het nieuwe Groninger Forum. De ontwerpen werden in januari jl. gedurende twee weken tentoongesteld in de Martinikerk. De tentoonstelling kreeg een overweldigende belangstelling. Maar liefst 31.825 bezoekers maakten de gang naar de kerk. Ook van de mogelijkheid om via internet een stem uit te brengen op de ontwerpen is massaal gebruikgemaakt. In totaal hebben 21.656 mensen hun favoriete top drie aangegeven. Naast het publieksoordeel heeft een commissie van deskundigen zich gebogen over de ontwerpen en een top drie samengesteld.

Het is nu aan uw raad om - kennisnemend van de uitkomsten van de publieksenquête en het oordeel van de beoordelingscommissie - te bepalen welke architect de opdracht krijgt om een plan voor het Forum te maken.

In dit raadsvoorstel doen we daartoe een voorstel en beschrijven we het vervolgtraject. Eerst gaan we nader in op de uitslag van de publieksenquête en de bevindingen van de beoordelingscommissie.

Uitslag publieksenquête.

In totaal hebben 21.656 mensen gestemd, onderverdeeld in:

- 16.264 inwoners van Groningen, die een code thuis hebben gekregen;
- 1.005 inwoners van Groningen, die een code hebben aangevraagd via internet;
- 2.727 niet-inwoners van Groningen;
- 1.586 jongeren onder de 18 jaar.

Deze groepen hebben als volgt gestemd:

bij de eerste drie groepen bestaat de top drie uit: 1. NL Architects 2. Van Egeraat 3. Neutelings-Riedijk.

De vierde groep - de jongeren - heeft NL Architects en Van Egeraat ook op 1 en 2 staan, maar op plaats 3 staat een ander bureau: UN Studio.

Conclusie van de publieksenquête is dat NL Architects bij alle groepen die hebben gestemd als winnaar uit de bus komt. Als we alle stemmen bij elkaar optellen, dan heeft NL Architects ruim een kwart (25,1%) van het totaal aantal te behalen punten

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

2

binnengehaald.

In het rapport "uitslag publieksenquête" d.d. 2 februari 2007, dat bij dit raadsvoorstel ter inzage ligt, wordt meer in detail op de uitkomst van de enquête ingegaan.

Advies beoordelingscommissie.

De beoordelingscommissie onder leiding van Wytze Patijn heeft de ingediende zeven ontwerpen intensief getoetst. De commissie is lovend over het niveau van de ingediende ontwerpen. In haar beoordelingsrapport beschrijft de commissie uitgebreid haar bevindingen bij de beoordeling van de ontwerpen.

De commissie komt uiteindelijk tot een unaniem advies. Volgens de commissie zijn er drie plannen die er uitspringen: de plannen van Van Egeraat, NL Architects en Neutelings-Riedijk.

De commissie is er van overtuigd dat alle drie plannen in de stad denkbaar zijn, maar brengt wel een rangorde aan in de plannen. Gekeken is naar het ruimtelijk en functioneel concept en naar de realiseerbaarheid. Doorslaggevend is uiteindelijk de originaliteit van de ontwerpvisie.

De commissie komt tot de volgende rangorde: 1. NL Architects 2. Van Egeraat 3. Neutelings-Riedijk. Dat is exact dezelfde top drie als bij de publieksenquête.

De keuze voor NL Architects op plaats 1 beargumenteert de beoordelingscommissie als volgt.

"het plan van NL Architects/Bureau Bouwkunde onderscheidt zich van de andere plannen door een bijzonder origineel, goed doordacht en goed vormgegeven concept van wat het Groninger Forum wil zijn. Uniek aan het gebouw is dat het zich continu anders toont. De commissie is van mening dat het voorgestelde concept en de architectuur op een sterke manier kunnen bijdragen aan het succes van het Groninger Forum en kent dit voorstel daarom de eerste plaats toe".

Voor een uitgebreide beschouwing van de werkwijze en de beoordeling verwijzen wij naar het ter inzage liggende rapport "advies beoordelingscommissie" d.d. 2 februari 2007.

Keuze architect en ontwerpproces.

Gezien de uitkomst van de publieksenquête en het advies van de beoordelingscommissie ligt het voor de hand om u voor te stellen NL Architects/Bureau Bouwkunde te kiezen als architect voor het Groninger Forum.

Als u met deze keuze instemt, kan het ontwerpproces voor het Groninger Forum beginnen. Dat ontwerpproces bestaat uit verschillende fases. Bij de start van elke fase wordt door uw raad een *fasebesluit* genomen. De fase die nu gestart wordt, is het maken van een voorlopig ontwerp. Als het voorlopig ontwerp wordt goedgekeurd wordt overgegaan tot het maken van een definitief ontwerp.

Krijgt dat definitief ontwerp uw instemming, dan wordt vervolgens het bestek gemaakt. Als op basis daarvan de vergunningen kunnen worden verleend, kan de aanbesteding en gunning plaatsvinden. Daarna kunnen de uitvoerende werkzaamheden starten. Tenslotte wordt het Forumgebouw ingericht en opgeleverd.

Uitwerken voorlopig ontwerp Forumgebouw.

Voordat NL Architects daadwerkelijk met het voorlopig ontwerp aan de gang gaat, moet er nog een aantal zaken verder worden uitgewerkt.

Dit betreft in het bijzonder het aanscherpen van het Programma van eisen voor het

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

3

Forumgebouw en de daaronder gesitueerde parkeergarage. Vorig jaar juli hebben we een concept-Programma van eisen aan u voorgelegd. Dat vormde de basis voor de meervoudige opdracht aan de 7 architecten om een eerste plan voor het Forum te maken.

Nu de architect bekend is en de vervolgstap naar het voorlopig ontwerp wordt gezet, kan het Programma van eisen in zijn definitieve vorm worden gegoten. Dat gebeurt in samenspraak met de architect.

Het Programma van eisen voor het Forum bestaat uit twee onderdelen: het Forumgebouw en de Parkeergarage.

Wat betreft het Programma van eisen voor het Forumgebouw geldt dat het Bedrijfsplan Groninger Forum voor een belangrijk deel de aanvullende informatie moet leveren. In het Bedrijfsplan wordt de organisatie en de inhoud van het Forum geconcretiseerd en vertaald in een exploitatiebegroting.

Ten aanzien van het Programma van eisen voor de Parkeergarage kan op basis van het ontwerp van NL Architects ook dit onderdeel van het Programma van eisen in overleg met de architect verder worden uitgewerkt. Bij het formuleren van het definitieve Programma van eisen zal ook een keuze moeten worden gemaakt over het realiseren van een mechanische dan wel traditionele parkeergarage. Ook de locatie en de ontsluiting van de fietsparkeerkelder komt hierbij aan de orde.

Een ander aspect van de planvoorbereiding dat moet worden geregeld, is het contracteren van de zogenaamde technische adviseurs. Deze technische adviseurs ondersteunen de architect op een aantal specifieke vakgebieden, te weten installatietechniek, bouwfysica en akoestiek, brandveiligheid. De selectie van deze adviseurs moet volgens de Europese richtlijnen plaatsvinden en wordt voor de start van het voorlopig ontwerp afgerond.

Planning en vervolgstappen.

In de bijlage van dit raadsvoorstel hebben we een planningsschema opgenomen. Alle drie deelgebieden van de Grote Markt oostzijde - het Forum, de nieuwe oostwand en de Poelestraat achterzijde - zijn daarin weergegeven.

Wat betreft het Forum ziet de planning er als volgt uit. Voor de zomervakantie wordt het definitieve Programma van eisen voor het Forumgebouw en de Parkeergarage afgerond. Parallel daaraan vindt de selectieprocedure van de technische adviseurs plaats. Ook het Bedrijfsplan Groninger Forum wordt voor de zomervakantie afgerond. De vier partners van het Forum - de Openbare Bibliotheek Groningen, het Groninger Museum, Filmtheater Images en RHC Groninger Archieven/GAVA - hebben hieraan de afgelopen periode intensief gewerkt en daarmee een stevige basis gelegd. Nu de Programmadirecteur Bas van Kampen in dienst is getreden - per 1 maart 2007 - kan het Bedrijfsplan verder worden afgerond.

In juni a.s. zullen wij u rapporteren over het aangescherpte Programma van eisen en het Bedrijfsplan, zodat direct daarna de architect kan beginnen met het voorlopig ontwerp. In het traject dat daarop volgt, is er een aantal momenten waarop u als raad wordt gevraagd een *fasebesluit* te nemen. Het gaat in het bijzonder om de volgende momenten:

- . de toetsing van het voorlopig ontwerp (begin 2008);
- . de toetsing van het definitief ontwerp (najaar 2008);
- . de beslissing over start van de uitvoering (medio 2009).

Gekoppeld aan deze beslismomenten over het gebouw zal gaandeweg ook het

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

4

Bedrijfsplan steeds verder worden verfijnd en gedetailleerd. Dat gebeurt op basis van de ervaringen in de samenwerking, het overleg tussen de partners en in wisselwerking met de planuitwerking door de architect.

Uitwerking plannen oostwand en Poelestraat achterzijde.

Parallel aan de uitwerking van de plannen voor het Forumgebouw worden de komende tijd ook de plannen voor de twee andere deelgebieden van de Grote Markt oostzijde - de nieuwe oostwand en de Poelestraat achterzijde - verder uitgewerkt.

Publiek debat.

Voor de oostwand is ontwikkelaar Volker Wessels gestart met het uitwerken van een functioneel programma. De architect van de ontwikkelaar, Thomas Müller, werkt aan een eerste concept van het beeldkwaliteitsplan, een plan met uitwerkings-suggesties voor de architectonische uitstraling van de oostwand. Hoe de nieuwe oostwand eruit gaat zien, willen wij stapsgewijs uitwerken, samen met de inwoners van deze stad. De massale belangstelling voor de tentoonstelling in de Martinikerk en de publieksenquête toont nogmaals onomstotelijk aan dat Groningers zeer betrokken zijn bij de ontwikkelingen in het stadshart. Wij vinden het daarom van groot belang dat de inwoners van deze stad nog dit voorjaar de gelegenheid krijgen om via een publiek debat mee te denken over de gewenste aanblik en de uitstraling van de oostwand. Het eerste publieke debat daarover zal voor de zomer (mei) plaatsvinden op basis van de eerste schetsen en studies van de architect. Wij zullen hem vragen een actieve rol te spelen in dit publieke debat en de uitkomsten van deze discussie te gebruiken bij de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan. In het najaar (december) volgt dan - op basis van deze uitwerking - een tweede publiek debat met inwoners van de stad over de gewenste beeldkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel in de nieuwe oostwand is de huisvesting van Vindicat. Samen met Vindicat zoeken we daarvoor naar een goede oplossing. Begin volgend jaar zal - tegelijkertijd met het voorlopig ontwerp voor het Forum - het programma voor de nieuwe oostwand in hoofdlijnen kunnen worden vastgesteld. Onder supervisie van de architect van het beeldkwaliteitsplan worden vervolgens de ontwerpen voor de verschillende panden in de nieuwe oostwand uitgewerkt.

Poelestraat.

Wat betreft de Poelestraat achterzijde is met het ontwerp van NL Architects nu meer duidelijkheid over de ontwikkelingsmogelijkheden van dit deelgebied. De komende periode gaan we vervolggesprekken voeren met de eigenaren van de Poelestraat-panden. Ook voor dit onderdeel van het plangebied streven we er naar begin volgend jaar overeenstemming te hebben over de hoofdlijnen van het programma. Start van de uitvoeringswerkzaamheden ligt overigens behoorlijk ver in de tijd, omdat de fysieke ruimte in dit gebied pas ontstaat als het Forum is gebouwd.

Planologische voorbereidingen.

Met het concept-Programma Stedenbouw, Openbare Ruimte en Verkeer dat we vorig jaar juli aan u hebben voorgelegd, is de basis gelegd voor de ruimtelijke en functionele invulling van het totale gebied Grote Markt oostzijde. Aan de hand van de plannen voor de drie deelgebieden zal dit Programma verder worden uitgewerkt in een

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

5

stedenbouwkundig plan. Dat stedenbouwkundig plan vormt de voorloper van het nieuwe bestemmingsplan voor dit gebied. In dat kader zal ook worden gestart met het uitvoeren van een Milieueffectrapportage.

Financiering van de plannen.

Met de uitvoering van de plannen voor de Grote Markt oostzijde is een fors bedrag gemoeid. Binnen de gemeentebegroting is voor een bijdrage in de investeringslasten € 31,25 miljoen gereserveerd. Dat is, zoals bekend, onvoldoende om het totale tekort te dekken. Zoals eerder is aangegeven, zijn aanvullende middelen vanuit subsidies en fondsen nodig. Hoe meer duidelijkheid er komt over de invulling van de plannen, hoe gerichter wij ons kunnen inzetten voor het werven van middelen uit externe bronnen. Ook de bekendheid van en het enthousiasme over de plannen bij potentiële subsidieverstrekkers speelt daarbij een belangrijke rol. In dat opzicht biedt de publiciteit over onze plannen tijdens de publieksmanifestatie - zowel regionaal als landelijk - een welkome steun in de rug.

We gaan nu een fase in, waarin de plannen voor het Forum - door het uitwerken van een voorlopig ontwerp - concreter worden en ingezet kunnen worden voor een gerichte subsidiestrategie. Daarbij gaat het om het werven van bijdragen in de investeringskosten, maar ook om aanvullende middelen voor de exploitatielasten van het nieuwe Forum. In de gemeentelijke begroting is voor de exploitatie van het Forum vanaf 2010 een budget van € 2,5 miljoen structureel gereserveerd. Afhankelijk van het ambitieniveau dat voor het Forum wordt nagestreefd, zullen ook hiervoor aanvullende middelen van Rijk en provincie en bijdragen uit fondsen moeten worden geworven. Wat betreft de dekking van de investeringslasten moet daar uiterlijk bij het *fasebesluit* over de start van de uitvoering duidelijkheid zijn. Ten aanzien van de exploitatielasten moet op dat moment helder zijn welk ambitieniveau ten aanzien van de exploitatie, inrichting en programmering realiseerbaar is.

Besluit van de raad.

De keuze van de architect voor het Groninger Forum - die nu ter besluitvorming aan uw raad wordt voorgelegd - markeert een nieuwe fase in de planontwikkeling van de Grote Markt oostzijde.

Het ontwerpproces voor het Forum kan starten. Hiervoor zullen de komende maanden de nodige voorbereidingen worden getroffen: het aanscherpen van het Programma van eisen, de selectie van de technische adviseurs en het uitwerken van het Bedrijfsplan onder leiding van de Programmadirecteur Groninger Forum. In juni zullen wij u hierover rapporteren en vervolgens gaat de architect daadwerkelijk aan de slag met het voorlopig ontwerp. Ook de planuitwerking van de nieuwe oostwand en de Poelestraat achterzijde wordt verder ter hand genomen.

Begin volgend jaar is er opnieuw een belangrijk beslismoment. Dan is het voorlopig ontwerp voor het Forum gereed en beslist u of de volgende fase - de fase van het definitief ontwerp - kan worden ingezet. Ook de programma's van de oostwand en de Poelestraat achterzijde zijn dan verder uitgewerkt.

De nu komende fase brengt kosten met zich mee. De Programma's van eisen moeten worden aangescherpt. De selectie van de technische adviseurs moet volgens de Europese richtlijnen worden aanbesteed. De architect en de technische adviseurs krijgen een honorarium voor het uitwerken van het voorlopig ontwerp. Het stedenbouwkundig plan moet worden uitgewerkt en de planologische procedures

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

6

moeten worden voorbereid, waaronder het uitvoeren van een Milieueffect-rapportage. Verder worden de plannen voor de oostwand en Poelestraat achterzijde verder uitgewerkt. Ook de communicatie vraagt in de komende fase de nodige inspanningen, zoals het organiseren van de publieke debatten over de oostwand. Ter dekking van de planvoorbereidingskosten voor de komende periode stellen wij voor een voorbereidingskrediet van € 2,5 miljoen beschikbaar te stellen. Dit kan worden gedekt uit de incidentele vrijval.

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. te kiezen voor NL Architects/Bureau Bouwkunde als architect voor het Groninger Forum en het uitwerken van een voorlopig ontwerp voor het Groninger Forum;
- II. tot verdere uitwerking van de plannen voor de nieuwe oostwand en de Poelestraat achterzijde;
- III. een planvoorbereidingskrediet van € 2.500.000,-- beschikbaar te stellen voor de planuitwerking in de komende periode, met als dekking de incidentele vrijval van de structurele kapitaallasten Grote Markt 2008 en een deel van 2009;
- IV. de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Planontwikkeling Grote Markt oostzijde c.a.

7

Bijlage

Planning Grote Markt oostzijde
Februari 2007

Forum (inclusief Parkeergarage)

Maart 2007	<i>Fasebesluit:</i> Besluitvorming over keuze architect en start voorlopig ontwerp.
April/juni 2007	Aanscherpen Programma van Eisen
April/juni 2007	Selectieprocedure technische adviseurs
April/juni 2007	Uitwerken Bedrijfsplan Groninger Forum
Juli 2007/januari 2008	Uitwerken voorlopig ontwerp
Februari 2008	<i>Fasebesluit:</i> Toetsing voorlopig ontwerp
Najaar 2008	<i>Fasebesluit:</i> Toetsing definitief ontwerp
Eind 2008/begin 2009	Bestek uitwerken en aanbestedingsprocedure
Medio 2009	<i>Fasebesluit:</i> Beslissing over start uitvoering
Medio 2009	Start sloopwerkzaamheden
Begin 2010	Start bouw
Eind 2012	Oplevering

Nieuwe oostwand

Maart 2007/Januari 2008	Uitwerken programma en beeldkwaliteitsplan door ontwikkelaar Volker Wessels
Mei 2007	Eerste presentatie en publiek debat
Februari 2008	Programma met beeldkwaliteitsplan in hoofdlijnen gereed.
Medio 2008	Start ontwerpproces voor de panden van de nieuwe oostwand.
Medio 2010	Start sloopwerkzaamheden
Begin 2011	Start bouw
Eind 2012	Oplevering

Poelestraat achterzijde

Maart 2007/Januari 2008	Uitwerken programma en beeldkwaliteitsplan samen met eigenaren Poelestraat
Februari 2008	Programma met beeldkwaliteitsplan in hoofdlijnen gereed.
Begin 2012	Start bouw
Eind 2012	Oplevering

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 14 maart 2007

onderwerp: Plan van Aanpak Bruilweering

Aan de Raad

Voor u ligt het "Plan van Aanpak Bruilweering". Het doel hiervan is om u te informeren over de aanpak van de illegale bewoning, de illegale bouw/illegaal gebruik van gemeentegrond en de gevolgen voor de bewoners en de gemeente. Tevens vragen wij u te besluiten over de financiële consequenties van dit project.

Aanleiding

In de commissievergadering van 13 september 2006 is een aantal toezeggingen door ons college over de inhoud van het Plan van Aanpak gedaan. Conform deze toezeggingen is in dit plan aandacht besteed aan:

- de aanpak van de illegale bewoning
- de aanpak van de illegale bouw
- de veiligheid
- de riolering
- de handhaving van de aan de orde zijnde wetten en verordeningen en
- de consequenties voor de bewoners en de gemeente

Tevens is in het Plan van Aanpak aangegeven, welke uitgangspunten bij de handhaving zullen worden gehanteerd.

Het plan bestaat uit twee delen te weten:

deel I. Achtergrondinformatie (bladz.3 t/m 10)

deel II. Het Plan van Aanpak (bladz. 11 t/m 20)

Bij het Plan van Aanpak is een aantal bijlagen bijgevoegd met onder andere informatie die in 2001 en 2006 aan bewoners is gezonden.

Legaliseren of handhaven

In het plan van Aanpak hebben wij in hoofdstuk 3 de afweging gemaakt om te kiezen voor *handhaving*. Wij beargumenteren deze afweging kort samengevat als volgt:

- het bestemmingsplan is glashelder over de locatie Bruilweering: *"De bestemming volkstuinencomplex dient voor de instandhouding en zo mogelijk versterking van de*

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

recreatieve betekenis van een bestaand volkstuintencomplex". Derhalve is permanente bewoning niet toegestaan.

- aanpassing van het bestemmingsplan in casu niet-handhaven maar legaliseren zal leiden tot:
 - a. aanzienlijke kosten voor de bewoners in verband met de diverse strijdigheden met de bouwregelgeving en zal tevens forse gemeentelijke investeringen tot gevolg hebben met betrekking tot o.a. het aanleggen van riolering en het aanbrengen/verhogen van een geluidscherm.
 - b. een aanzienlijke precedentwerking op vergelijkbare volkstuintencomplexen;
- de stedenbouwkundige visie voor dit gebied laat geen enkele ruimte open voor legalisatie van de woonfunctie.
- er bestaat forse strijdigheid met de bouw- en milieuregelgeving.
- sinds mei 2001 zijn de bewoners door de gemeente geïnformeerd over wat wel en niet is toegestaan.
- veel huurders/eigenaren op Bruilweering hebben bewust gekozen op basis van de huidige bestemming van volkstuinten; zij wensen geen permanent wonen of bedrijvigheid op het complex.

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

Onderzoek mogelijkheden tijdelijke legalisatie bewoning door toepassing artikel 17 Wro

Permanente bewoning in het volkstuinencomplex in het gebied Bruilweering is een planologische probleem. Permanente bewoning wordt namelijk niet toegestaan in het betreffende bestemmingsplan Bruilweering. De planologische problemen kunnen niet door een aanpassing in het bestemmingsplan worden opgelost, daar de milieuwetgeving in dit gebied geen permanente bewoning toestaat.

De vraag is of dit opgelost moet worden door de overtredingen te legaliseren met een tijdelijke vrijstellingsprocedure op grond van art. 17 Wro of door het probleem op te lossen middels een (aangepast) gedoogbeleid.

Wij stellen voor om voor deze groep bewoners een gedoogbeleid toe te passen om op deze manier de planologische problemen in het gebied weg te nemen. De reden dat wij kiezen voor het gedoogbeleid en niet voor een tijdelijke legalisatie middels artikel 17 Wro zal hieronder nader worden uiteengezet. Ingevolge artikel 17 Wro kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal vijf jaar, te rekenen vanaf het moment van het begin van het tijdelijk afwijkend gebruik. In artikel 19 Bro wordt het tijdelijk aspect benadrukt: van tevoren moet redelijkerwijs vaststaan dat de beoogde afwijking een tijdelijke zaak zal zijn. Hier naderen we het eerste probleem. Want waar zit in dit geval de "tijdelijkheid" in? Het ligt primair op de weg van de initiatiefnemer om gegevens te verstrekken die objectieve aanknopingspunten bieden voor de tijdelijkheid van de vrijstelling. In dit geval zal dat voor de bewoners moeilijk zijn. Zij willen immers ook na die vijf jaar nog op de Bruilweering blijven wonen. Ook voor de gemeente zal het niet eenvoudig aan te tonen zijn dat de strijdigheid met het bestemmingsplan na vijf jaar opgelost zal zijn. Praktisch zou toepassing van dit artikel betekenen, dat ook de persoonsgebonden beschikkingen een looptijd hebben van maximaal 5 jaar hetgeen niet in de lijn en visie ligt van de bewoners van Bruilweering.

Daarnaast geeft ons college met een artikel 17 Wro vrijstelling aan dat de strijdigheid met het bestemmingsplan gedurende de genoemde vijf jaren, ruimtelijk gezien, wenselijk is. Ruimtelijk gezien is het uiterlijk en de functie van het bouwwerk relevant. Dit zijn ook de toetsingskaders voor een artikel 17 Wro vrijstelling. Het is ruimtelijk gezien niet relevant wie er woont en hoe lang ze er al woonden. De vrijstelling kan daarom niet slechts gekoppeld worden aan de bewoners die al langere tijd wonen op Bruilweering. Het is daarnaast lastig om via artikel 17 Wro voorwaarden en eventuele beperkingen vast te leggen. De beleidsvrijheid in een vrijstellingsprocedure is voor de gemeente zeer krap. Zo kunnen er bijvoorbeeld heel moeilijk voorwaarden worden gesteld aan doorverkoop van de onderhavige percelen.

Een gedoogbesluit is echter wel heel goed los te koppelen van het ruimtelijke aspect van de illegale bewoning. Er kan daarom meer aandacht worden besteed aan het menselijke aspect. Met een gedoogbesluit is het mogelijk echt "persoonsgebonden" te gedogen. Alleen de mensen die al langdurig op de Bruilweering wonen, zouden, mits goed gemotiveerd, voor een dergelijk besluit in aanmerking kunnen komen. Met een gedoogbesluit is het ook mogelijk voorwaarden te stellen. Zo zou voorkomen kunnen worden dat het perceel wordt doorverkocht of dat de woning wordt (onder)verhuurd. Ook uitbreiding van de woonfunctie zou in het gedoogbesluit kunnen worden tegengegaan.

Wij pleiten er dan ook voor om met het gedoogbeleid de permanente bewoning tegen te gaan. Door het gedoogbeleid toe te passen wordt de gemeente meer beleidsvrijheid geboden in het stellen van voorwaarden en/of beperkingen, die aan de bewoners opgelegd kunnen worden.

Het gedoogbeleid zal dan wel zo zorgvuldig mogelijk moeten worden bekend gemaakt. Tevens moet de keuze van de peildatum (alle illegale situaties van voor een bepaalde datum) goed worden onderbouwd uit een oogpunt van rechtszekerheid en ter voorkoming van rechtsongelijkheid.

Tweesporenaanpak

Het gaat om een tweesporenaanpak gericht op:

- het beëindigen van de illegale bewoning
- het beëindigen van de illegale bouw en illegaal gebruik van de openbare ruimte

De twee sporen zullen in genoemde volgorde na elkaar worden toegepast. Wij hebben niet gekozen voor legalisatie omdat het bestemmingsplan zich hiertegen verzet. Het bestemmingsplan Bruilweering laat permanente bewoning niet toe. Het bestemmingsplan zegt hierover: "De bestemming volkstuinencomplex dient voor de instandhouding en zo mogelijk versterking van de recreatieve

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

betekenis van een bestaand volkstuinencomplex". Voor de afweging die wij hierin hebben gemaakt verwijzen wij u naar §3 deel I van het Plan van Aanpak.

Peildatum

Een belangrijk discussie-element is: welke peildatum wordt gehanteerd op basis waarvan actie zal worden ondernomen met betrekking tot de illegale bewoning. Wij onderscheiden drie mogelijke peildata:

- 1-1-1998: het gebied gaat over van de gemeente Tynaarlo naar de gemeente Groningen: deze overgang verliep vrijwel ongemerkt voor de bewoners;
- 1-6-2001: bewoners worden via een brief en borden in de wijk op de hoogte gesteld van wat wel en niet mag op het gebied van bouwen en wonen; een deel van de wijk wordt geïnventariseerd;
- 1-6-2006: individuele bewoners worden uitgebreid geïnformeerd via brieven en infofolders; het GBA verstrekt info bij inschrijving; er zijn veel ambtelijke contacten na deze datum met de bewoners op het gebied van bouwen.

Uitgangspunten

In dit voorstel kiezen wij voor een gedifferentieerde en behoedzame aanpak; dat betekent het hanteren van de peildatum 1-6-2001. Gelet op de informatie die op dat moment bij de bewoners bekend was, is dit een redelijk vertrekpunt voor de aanpak van de illegale bewoning en de aanpak van de illegale bouw.

Andere uitgangspunten zijn:

- een behoedzame en waar mogelijk tolerante aanpak
- eerst de aanpak van de illegale bewoning; aansluitend de aanpak van illegale bouw
- oude rechten, die voortvloeien uit in het verleden gemaakte afspraken worden meegenomen in het wel of niet toestaan van permanente bewoning en illegale bebouwing
- maatwerk voor sociale probleemgevallen
- in bijzondere gevallen zal een hardheidsclausule van toepassing zijn om onbillijke situaties ten gevolge van hantering van gemeentelijke termijnen voor bewoners te reduceren;
- de door de gemeente gestelde termijnen zijn in principe niet beïnvloedbaar door de mate waarin door de bewoners actie wordt ondernomen;
- gemeentelijke ondersteuning van bewoners via opbouwwerker
- tijdige en heldere communicatie met de bewoners
- lik-op-stukbeleid van willens en wetensovertreders
- integrale aanpak
- tussentijdse evaluatie.

Bezoek college aan Bruilweering d.d. 3 november 2006

De volgende thema's kwamen tijdens dit bezoek aan de orde:

- veiligheid
- minimumpakket aan eisen inzake bewoning
- uitsterfbeleid via persoonsgebonden beschikkingen
- met wie moeten de afspraken worden gemaakt: inzet opbouwwerker
- facilitering gemeente aan bewoners
- maatwerk aanpak sociaal zwakkeren
- aanpak van de gemeente Tynaarlo.

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

Wij gaan hier onderstaand kort op in.

-veiligheid: er spelen drie zaken te weten:

- a. gasbedrijf Kolthof op deel Bruilweering, vallende onder het gebied van de gemeente Tynaarlo
- b. propaangastanken bij woningen
- c. hogedrukgasleiding Gasunie.

Onze conclusie is, dat is dat de veiligheid niet in het geding is en dat er regelmatig controles worden uitgevoerd door de gemeenten Tynaarlo en Groningen en de door de Gasunie.

-minimumpakket bouwkundige eisen woningen

Woningen die nog 5 jaar permanent mogen worden bewoond zullen getoetst worden aan het Bouwbesluit bestaande bouw. Hierbij zal vooral worden gekeken naar brand- en constructieve veiligheid en gezondheidsaspecten.

Uit een recente, representatieve steekproef in vier percelen is gebleken, dat minder dan de helft van de percelen niet aan de minimale eisen qua (brand-)veiligheid en gezondheid van het Bouwbesluit voldoet en ook niet zonder ingrijpende voorzieningen hieraan zal kunnen voldoen. Voor het integrale rapport verwijzen wij u hier naar bijlage 7 van het Plan van Aanpak.

-uitsterf beleid via persoonsgebonden beschikkingen

Een persoonsgebonden beschikking houdt in, dat deze beschikking op naam van de bewoner wordt gesteld, aan het pand is gerelateerd en niet overdraagbaar is. De beschikking vervalt op het moment dat de daarin gestelde termijn is overschreden of dat de bewoner voor het aflopen van die termijn verhuist of overlijdt. De beschikkingen zullen, met uitzondering van de sociale probleemgevallen, aan een termijn worden verbonden van twee en vijf jaar.

-met wie afspraken maken

Het is belangrijk om met het bestaande comité en de drie verenigingen goede afspraken te maken en daarbij de zekerheid te hebben dat die afspraken zullen worden nagekomen. Nagegaan zal worden of hier een taak ligt voor het opbouwwerk om te zorgen dat er een beter georganiseerde achterban ontstaat.

-facilitering door gemeente

Onderzocht zal worden welke facilitering de gemeente gaat bieden tijdens de gedoogperiodes. Hierbij kan gedacht worden aan de volgende zaken: ophalen huisvuil, verlichting en parkeerplaatsen.

Specifiek zal nader onderzoek worden gedaan naar de gemeentelijke verplichting om te faciliteren in de riolering en de opvang van afvalwater. Wettelijk gezien gelden de volgende regels:

“Op grond van artikel 10.16a lid 1 van de wet Milieubeheer (Wm) zijn de gemeenten verplicht zorg te dragen voor de doelmatige inzameling en het doelmatig transport van afvalwater dat vrijkomt van de binnen hun grondgebied gelegen percelen. Deze verplichting wordt wel aangeduid als de rioleringszorgplicht en houdt in dat de gemeente er voor moet zorgen dat het afvalwater van alle percelen binnen haar grondgebied wordt ingezameld en getransporteerd via de gemeentelijke riolering”.

Tevens zal worden onderzocht, hoe een en ander nu in de praktijk werkt, welke schade wordt toegebracht aan het milieu en welke alternatieven er zijn om deze problemen op te lossen.

-maatwerk sociaal zwakkeren

Een deel van de permanente bewoners van Bruilweering bestaat uit personen die sociaal-maatschappelijk niet optimaal functioneren. In een aantal gevallen is sprake van een uitgebreid hulpverleningsverleden. De woonomstandigheden van deze groep bewoners, zeker afgezet tegen wat in het dagelijkse verkeer onder normaal wonen wordt verstaan, is over het algemeen niet erg florissant te noemen. Bij de voorgestelde aanpak moet aan deze kwetsbare groep extra aandacht worden besteed. Wij denken daarbij bijvoorbeeld aan het inschakelen van daarvoor geëigende ambulante werkende instellingen zoals de OGGZ, GGZ, Verslavingszorg Noord Nederland en de Stichting Huis voor

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

Thuis- en Daklozen. Wij willen daarmee voorkomen dat deze personen beschadigd worden door onze voorgestelde aanpak op Bruilweering.

Met betrekking tot overtredingen van het bestemmingsplan en de Woningwet/Bouwbesluit zullen in uiterste noodzaak adviezen worden gegeven aan de bewoners en zal voorlopig geen dwang worden toegepast en zullen voorlopig geen termijnen gesteld worden met betrekking tot de handhaving.

-aanpak gemeente Tynaarlo

Overleg met de gemeente Tynaarlo levert het volgende op:

Hier speelt dezelfde problematiek: te veel oppervlaktebebouwing en illegale bewoning.

Tynaarlo heeft een nieuw bestemmingsplan (Terborch) vastgesteld dat per 19 april jl. van kracht is geworden. Belangrijk is, dat de illegale bebouwing (geschat op ca 90%) niet wordt gelegaliseerd via dit bestemmingsplan. Er heeft geen inventarisatie plaatsgevonden van bestaande bouwwerken tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Net als op het Groningse deel van Bruilweering mag er alleen binnen de bouwvlakken ten dienste van de volkstuinten worden gebouwd. Vrijstelling op basis van art 19 Wro ligt ook hier niet voor de hand.

De insteek is, dat de gemeente Tynaarlo daar waar mogelijk gezamenlijk met de gemeente Groningen zal optrekken. Hoe een en ander zal worden vormgegeven, zal uit nader ambtelijk overleg blijken.

Enkele acties & cijfers

Sinds het grondgebied in Groningse handen is overgegaan, is er wat inventarisatie betreft het een en ander gebeurd.

Zo heeft in de zomer van 2001 een eerste (globale) inventarisatie plaatsgevonden van wat er aan bebouwing binnen de aanwezige 143 percelen aanwezig was. Tevens zijn bij het terrein, op de toevoerwegen, borden geplaatst waarop in duidelijke bewoordingen is aangegeven wat er binnen dit complex volgens de regels (lees bestemmingsplanregels) mogelijk is en waar hierover informatie kan worden ingewonnen. Deze borden zijn tevens geplaatst om de (eventuele) kopers te waarschuwen voor de consequenties van het kopen van onroerend goed in dit gebied.

Vervolgens zijn sinds mei 2006 de volgende acties in gang gezet:

- inventarisatie van 48 percelen (nrs. 411 t/m 431a, 501 t/m 531) met de op het terrein aanwezige bebouwing, functies etc. per kavel;
- inventarisatie van woonadressen op Bruilweering bij Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) om onrechtmatige bewoning te achterhalen;
- overleg over de veiligheid van propaaninstallaties;
- overleg met de Gasunie in verband met hogedrukleiding;
- overleg met OGGz, politie, DIA en SoZaWe.

Grote lijn aanpak illegale bewoning en illegale bouw/illegaal gebruik gemeentegrond in de tijd gezien

De grote lijn in de aanpak die wij voorstaan is als volgt:

Het eerste kwartaal 2007 zal gebruikt worden om-zonodig via het opbouwwerk- meer vat te krijgen op het aanwezige comité en de al dan niet actieve verenigingen. Tevens zal voorlichting worden verstrekt en zullen met alle bewoners individuele gesprekken worden gevoerd om alles goed in kaart te kunnen brengen.

Simultaan hieraan zal het eerste halfjaar van 2007 worden gebruikt om de bouwkundige inventarisaties af te ronden. Het gaat nog om 95 kavels.

In juni 2007 zullen de gedoog- en persoonsgebonden beschikkingen kunnen worden afgegeven, zodat alle bewoners weten waar ze aan toe zijn. De daadwerkelijke handhaving zal na afloop van de gestelde gedoogtermijn starten met dien verstande, dat de handhaving van de bouwkundige overtredingen plaats zal vinden, nadat de gedoogtermijnen voor de illegale bewoning zijn verstreken.

Bij de handhaving zullen ruime termijnen worden gehanteerd.

Voorts zullen oude rechten op basis van het bestemmingsplan (overgangsrecht) worden gerespecteerd. Dit kan betekenen, dat het aantal handhavingssacties minder groot zal zijn dan hierna voorlopig is geprognosticeerd.

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

Consequenties aanpak voor de bewoners

Bij de consequenties voor de aanpak van de bewoners maken we hier onderscheid tussen de aanpak van de illegale bewoning en de illegale bouw/illegaal gebruik van de openbare grond.

- Aanpak illegale bewoning

Uit het GBA-onderzoek is gebleken, dat 22 bewoners zich op of na de door ons gehanteerde peildatum van 1-6-2001 hebben laten inschrijven met als hoofdverblijf Bruilweering. Deze bewoners zullen een gedoogtermijn van 2 jaar krijgen. Binnen deze termijn dienen zij zich te laten uitschrijven bij het GBA op de locatie Bruilweering. Indien deze bewoners kunnen aantonen dat zij op een ander adres hebben laten inschrijven, zal verder geen handhaving plaatsvinden. Het is niet de bedoeling dat wij regelmatig onderzoek ter plaatse laten doen naar in hoeverre het sociale leven zich afspeelt op Bruilweering.

Voor de categorie bewoners, die zich vóór genoemde peildatum hebben laten inschrijven bij het GBA op Bruilweering geldt een andere regeling. Deze bewoners -42 in aantal- krijgen 2 dan wel 5 jaar de tijd om zich elders in te laten schrijven: voor bewoners, die elders onroerend goed bezitten, geldt een termijn van twee jaar. Voor bewoners, die dat niet hebben, geldt een termijn van 5 jaar.

Voor bewoners die zich willens en wetens na publicatie van het raadsbesluit op Bruilweering vestigen, zal een lik-op-stuk aanpak gelden.

Wij benadrukken hier, dat het om een voorlopige prognose qua aantal bewoners gaat, welke prognose op basis van nader onderzoek en bestudering van het overgangsrecht van het bestemmingsplan nader zal worden gepreciseerd.

- Aanpak illegale bouw/illegaal gebruik gemeentegrond

Uit onderzoek is gebleken, dat op 23 van de 50 onderzochte kavels er sprake is van forse tot zeer forse overschrijdingen van de maximum toegestane bebouwingsoppervlakte. Deze bedraagt volgens het bestemmingsplan maximaal 30 m². In vrijwel alle 23 gevallen is een overschrijding van 100%. Er zijn 7 kavels waar de bebouwing met meer dan 100 m² is overschreden. De maximum aangetroffen overschrijding is 260m². Deze overschrijdingen zullen hier en daar forse consequenties hebben voor de betrokken bewoners in het handhavingstrajec, met name in die gevallen waar de bouwwerken zich tot 1 locatie op de kavel beperken. In verband hiermee zal de handhaving van de regelgeving voor illegale bouw plaatsvinden na de handhaving van de illegale bewoning.

Verder zullen de woningen afhankelijk van de gedoogperiode worden onderzocht op brand- en constructieve veiligheid en gezondheidsaspecten.

Er zijn ook situaties, waarbij illegale bewoning niet aan de orde is, maar waar wel sprake is van illegale bouw. In deze gevallen zal de handhaving al na een ½ jaar na de handhavingbrief worden ingezet.

Wij benadrukken ook hier, dat het aantal handhavingacties kan worden beïnvloed op basis van nader onderzoek en bestudering van het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Met betrekking tot het illegale gebruik van de openbare ruimte merken wij het volgende op.

Bijna elk perceel dat aan de openbare ruimte langs de weg Bruilweering grenst, is voorzien van een brug over de sloot. In totaal zijn er 41 bruggen aangelegd bij de geïnventariseerde 50 percelen. Er zijn illegaal 31 verharde parkeerplekken aangelegd in de groenstrook langs de Bruilweering bij deze percelen. Deze parkeerplekken worden gebruikt voor het parkeren van personenauto's, campers, caravans en aanhangwagens. Ook is er een bouwwerk geplaatst (imitatie vuurtoren) en wordt op enkele plaatsen bouw materiaal opgeslagen in de openbare ruimte.

Bij het herstel van het feitelijke gebruik van het volkstuintencomplex is het gewenst om zoveel mogelijk terug te keren naar de oorspronkelijke inrichting en kwaliteit van de weg, bermen, bomen, bossingel en sloten. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met het feit dat veel eigenaren/gebruikers van de percelen een auto hebben.

In de beschikkingen aan de bewoners zal aan het aspect illegaal gebruik van de openbare ruimte aandacht worden besteed.

Raadsvoorstel - Plan van Aanpak Bruilweering

Ambtelijke capaciteit & dekking

Om dit project conform de aangegeven planning te kunnen uitvoeren is extra ambtelijke capaciteit nodig. Dit geldt met name voor de dienst RO/EZ. Om een forse start te kunnen maken met dit project is voor de jaren 2007 en 2008 een totaal bedrag nodig van € 242.134. De extra capaciteit is nodig voor inspectie (inventarisatie), controle en bestuursdwang alsmede voor juridisch-administratieve, juridische en administratieve ondersteuning, voorlichting/communicatie en opbouwwerk.

Wij stellen voor genoemd bedrag te betrekken bij het rekeningresultaat 2006. Daartoe wordt nu tussentijds de last gedekt uit de Algemene Egalisatie Reserve. Uit het rekeningresultaat zal dan vermelde reserve worden aangevuld.
Zie ook paragraaf 6 van deel II.

Begrotingswijziging 2007						
Plan van aanpak Bruilweering						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ + BD					
B&W voorstel						
Incidenteel / Structureel	incidenteel					
Soort wijziging	exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie	Onttrekking	Saldo
				- Reserve	+ Reserve	
7.23 Woonwagenvoorzieningen (RO/EZ)	242.134		-242.134			-242.134
9.06 Concernstelposten (BD)					242.134	242.134
<naam productgroep>			0			0
Totalen begrotingswijziging	242.134	0	-242.134	0	242.134	0

Besluitvorming

Op grond van het vorenstaande en met verwijzing naar de bijlagen stellen wij u voor te besluiten:

1. een incidenteel budget van € 242.134,- beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het Plan van aanpak Bruilweering, te betrekken bij het rekeningresultaat 2006;
2. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.