

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 4 april 2007

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

Datum: woensdag 4 april 2007
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 4 april 2007](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 april 2007](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake Bouwverordening 2007 + Notitie van de Griffie inzake flankerend beleid studentenhuisvesting
 - [Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - flankerend beleid studentenhuisvesting](#) (pdf)
- B.2. Collegenbrief d.d. 2 maart 2007 inzake evaluatie Centrum voor Particuliere Bouw werkwijze van KUUB

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijn agenda

C.2. Ingekomen stukken/stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 14 maart 2007

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 4 april 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN.

Concept-agenda: Ruimte en Wonen nr. 07/04
Vergadering: woensdag 4 april 2007
Tijd: van 20.00 uur tot 22.30 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr. H. Dijksterhuis ☎ 3677724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

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

A. ALGEMEEN DEEL

- A.1 Vaststelling conformstukken: v
 - * Voorstel inzake onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt
 - * Voorstel inzake voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé e.o. 2007
- A.2 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake Bouwverordening 2007 + Notitie van de Griffie inzake flankerend beleid studentenhuisvesting
- B.2 Collegebrief d.d. 2 maart 2007 inzake evaluatie Centrum voor Particuliere Bouw werkwijze van KUUB

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1 Lange termijn agenda
- C.2 Ingekomen stukken/stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag *d.d. 14 maart 2007*

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 april 2007

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 4 april 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 22.30 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (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: D. Bergman, J. Haks (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- wijst op extra vergadering raadscommissie B&V en R&W op 18 april a.s. waar het bouwplan Damsterdiep zal worden besproken, evenals een presentatie van de Regiovisie
- ter voorbereiding op het Structuurplan zal in mei een informatieve bijeenkomst worden belegd

Mededelingen wethouder

- er komt binnenkort (in samenwerking met de Hanzehogeschool) een voorstel over uitbreiding van de toegankelijkheid van de Euroborg
- er komt een brief beschikbaar aan de bewoners van de Korreweg over een asbestprobleem wat speelt bij afgifte van een bouwvergunning; er is geen sprake geweest van gezondheidsrisico's
- Eendrachtskade (na rechterlijke uitspraak): met inwerkingtreding nieuw bestemmingsplan lijkt de bouwvraag van IN om hier studentenhuysvesting te realiseren weer kansrijk (de schriftelijke motivatie van de rechterlijke uitspraak wordt ter inzage gelegd, was toezegging uit de vorige vergadering)

Vaststelling agenda

ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN

1^e conformstuk: voorstel inzake onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt

geen opmerkingen; in afwachting van goedkeuring door de raad wordt de planning voor de eerste bijeenkomst van de begeleidingsgroep alvast ter hand genomen

2^e conformstuk: voorstel inzake voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé 2007

mevr. de Boer – alle projecten liggen nu ook weer geruime tijd (2 jaar) stil ?

weth. de Vries – op aantal locaties (Shell-locatie) gaat wel degelijk gebouwd worden

de voorzitter concludeert dat beide voorstellen als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG

dhr. de Jong – bouwplan Arduinlaan/Diamantlaan in relatie tot vaststelling bestemmingsplan Vinkhuizen, info – brief Schilderswijk inzake pand H. Colleniusstraat 121, info – is de kwestie Piccardthof inmiddels geheel afgerond ? – stand van zaken VariaSki ?

dhr. Vogel – stand van zaken golfbaan op Westpoort ? – antwoord op vragen over Welstand

mevr. Voortman – benieuwd naar randvoorwaarden en uitgangspunten prijsvraag “de Brugwachter”

mevr. de Boer – behoefte aan achtergrondinformatie bij cijfers woningbouwmonitor

weth. de Vries – bouwplan Vinkhuizen: snel in kaart brengen waar het plan in de procedure zit;

voorziening als deze wel hard nodig – bewoner H. Colleniusstraat informeren, afschrift naar raadsce.

– gesprekken Piccardthof lopen nog – VariaSki: volgende week op terug – golfbaan Westpoort:

raadscommissie wordt geïnformeerd – prijsvraag “de Brugwachter”: informatie komt beschikbaar –

achtergrondinformatie woningbouwmonitor beschikbaar in Trendrapport Wonen

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 april 2007

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE BOUWVERORDENING 2007 + NOTITIE GRIFFIE INZAKE FLANKEREND BELEID STUDENTENHUISVESTING

mevr. Fellinger (bewoonster Wagnersingel) – probleem lijkt zich te verplaatsen naar o.a. Helpman – nu al 6 panden met studentenbewoning met soms 10 studenten in één pand – geeft veel overlast, leefbaarheid komt in het geding – terug naar 9% norm per wijk

dhr. Veehof (actiecomité Parkweg) – aan Parkweg veel overlast door kamerverhuurpanden – vooral ontstaan na loslaten van de 9% norm in 2005 (gestegen van 31 naar 72 panden) – veel mensen trekken weg (nu 7 huizen te koop) – stop op vergunning voor kamerverhuur in deze straat hard nodig
mevr. v.d.Zee (buurtver. Rivierenbuurt) – al lang bezig bezwaren kenbaar te maken, nauwelijks effect – steeds meer studentenpanden in de buurt – vraagt om daadkracht van de raad

dhr. Vellekoop (J. Israëlstraat) – ook hier grote toename van aantal kamerverhuurpanden en toename van de overlast – in de J. Israëlstraat ook ander specifiek probleem: behoud van karakteristieke woonhuizen in een bijzondere wijk – veel bewoners hebben aanzienlijk geïnvesteerd in het opknappen van deze woningen – naast vrijgave vergunningenbeleid zijn ook brandveiligheidseisen aangescherpt; terecht, maar woningen moeten nu geheel gestript worden om te voldoen aan eisen van kamerverhuur – achter de gevels van beschermd stadsgezicht wordt het erfgoed vernield met de verordening in de hand – vraagt om een stop op afgifte van vergunningen kamerverhuur voor deze straat

dhr. Vriesema (Korreweg 202) – woning gekocht aan de Korreweg – nu overlast door bovenburen (studenten) – huiseigenaar (een notaris !) denkt met het leggen van een vloermat de geluidsproblematiek op te lossen – enige mogelijkheid is om overlast te melden bij de instanties in de hoop dat die er iets aan doen – blijft over: onmacht, teleurstelling en frustratie en financiële gevolgen (de zin van het opknappen van de woning is vrijwel weggefallen) – nu slecht verkoopbare woning – gemeente heeft zorgplicht voor belangen van bewoners van panden naast studentenwoningen

mevr. Woestenburg (Gron. Studenten Bond) – niet terug naar 9% norm, wellicht is een norm per straat een goede mogelijkheid – bestaat breed gevoel van overlast: naast geluidoverlast vooral de problematiek van fietsen en vuilnis – ook nadrukkelijk kijken naar de rol van de verhuurder – meer controle op studentenwoningen nodig, m.n. op achterstallig onderhoud

mevr. Eleveld (Korreweg 204) – in blok van 12 woningen is 40% studentenwoning – veel hinder van overlast, m.n. geluidhinder neemt sterk toe – isolatie van woningen hard nodig – tal van maatregelen genomen, niets helpt (zelfs de verhuurder uit bed gebeld... nu ben jij ook wakker, zo voelt dat...) – gevoel van machteloosheid overheerst

mevr. v. Dijken (bewoner Topaasstraat) 32 woningen waarvan er 7 bewoond worden door meerdere studenten (binnenkort nog 4 woningen) – waarde huidige woningen daalt sterk door komst studentenwoningen – gevoel van veiligheid neemt af (inbraakgevoeligheid...) – wat gaat gemeente doen aan overlast van fietsen en huisvuil – buurt is voor een rondleiding beschikbaar

mevr. Heesink (namens Schildersbuurt) – sociale balans dreigt volledig verstoort te worden: van de ca. 100 panden zijn er 60 ingericht voor kamerbewoning – met flankerend beleid alleen red de buurt het niet; een stop op uitgifte vergunningen kamerverhuur is hard nodig

mevr. Voortman – in straten met overlast spelen verschillende soorten van problematiek – in sommige straten met veel studentenpanden is helemaal geen sprake van overlast – als middel tegen overlast zal een norm per straat of straatdeel niet gaan werken – alleen aanscherping van flankerend beleid helpt hiertegen – ook kijken naar een middel wat verlies van differentiatie (studenten en niet-studenten) tegengaat en voldoende ruimte biedt tot verruiming van het aantal kamerverhuurpanden – te denken valt aan een hoge bovengrens van kamerverhuurpanden van 45 % in een straat en, indien nodig, met toepassing van een ontheffing – is normering per straat of straatdeel juridisch handhaafbaar – in geval van excessieve overlast moet handhavend worden opgetreden – uit de brief van de Schilderswijk blijkt dat de verleende kamerverhuurvergunning in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, info – akkoord met voorstel college over toepassing van 0 dB norm – verlening van vergunningen mag nooit aan adviesbureaus worden overgelaten maar moet een overheidstaak blijven
dhr. de Jong – het flankerend beleid is, na afschaffing van de 9% norm, geen wonderolie gebleken – kamernood van 2 jaar geleden is nu een stuk minder acuut – wel aandacht blijven geven aan nieuwbouwplannen voor studentenhuisvesting zoals Eendrachtskade en Munnikeholm – Selwerdflats

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 april 2007

zouden in overleg met de corporatie, gemoderniseerd kunnen worden en daardoor aantrekkelijker voor studentenhuysvesting – niet terug gaan naar de 9% norm, maar een norm per straat zou heel goed kunnen; dan wel heel snel een voorstel van het college nodig – ook in andere wijken met portiekwoningen doen zich problemen voor met studentenbewoning – brandveiligheid: akkoord met mogelijkheid om andere voorwaarden te stellen dan in verordening genoemd – geluidsoverlast: handhaving Odb norm alleen dan wanneer dat op basis van klachten nodig is en dan met name richten op nieuwe panden en bestaande panden (totdat er klachten komen) met rust laten; de bewijslast dat voldaan wordt aan de geluidsnorm moet liggen bij degene die een aanvraag doet – het feit dat er relatief weinig klachten over studenten zijn geweest heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat men het gevoel heeft van het kastje naar de muur gestuurd te worden

mevr. van Mameren – tijd voor evaluatie – niet alleen flankerend beleid; ook realisatie van nieuwbouw draagt bij het ontlasten van de wijken – blij met aanpak fietsen een straatvuil – betere communicatie nodig met zowel studenten als bewoners – bewoners moeten niet te horen krijgen dat we niets voor ze kunnen doen – blij met idee van aanpak met een max. norm per straat – meer pasjes per studentenhuis om van grofvuil af te komen zou zeer wenselijk zijn – benieuwd hoe het staat met uitbreiding van aantal vergunningen voor 3 studenten per pand – de verlaten 9% norm staat nu niet meer ter discussie; wel kijken hoe de sociale cohesie in de wijken kan blijven bestaan – geluidsoverlast: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie; aanpak m.n. richten op de bovenwoningen

dhr. Spieker – hoe zou een norm per straat moeten gaan werken en welke straat komt op grond waarvan wel in aanmerking en welke niet – mensen altijd eerst aanspreken op gedrag, daarna komt het meldpunt overlast in beeld – mensen moeten zich vooral serieus genomen voelen – de gemeente doet wel aan handhaving bij bijv. horeca, waarom niet in geval van studentenoverlast – vooral richten op de “rotte appels” onder studenten – wat wordt de rol van de contactfunctionarissen van de politie

dhr. Antuma – soms is een hardhandig optreden van politie zeker nodig (in geval van excessen) – ziet weinig in instelling van een aparte commissie studentenhuisvesting zoals de SP voorstelt – nooit enthousiast geweest over flankerend beleid, ook al heeft dat zeker gewerkt – in kader van brandveiligheid zou meer gewerkt moeten worden met een brandalarminstallatie – aanpak van fietsenproblematiek verdiend aandacht met zowel fietsenstallingen als het opruimen van weesfietsen – met “schoon, heel en veilig” is veel aandacht besteed aan de hygiëne van kamerverhuurpanden – meer passen uitgeven om problematiek van grofvuil en huisvuil beter te kunnen oplossen – geen voorstander van een norm per wijk of straat – geluidsnorm: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie

dhr. v.d.Wilt – fractie wil zeker niet terug naar de 9% norm; was moeilijk handhaafbaar – benieuwd hoe een norm per straat of straatdeel juridisch houdbaar zal zijn – moet gezien de urgentie in meerdere buurten wel erg snel toepasbaar kunnen zijn – ook richten op aanpak van achterstallig onderhoud – eigenlijk zou een sociale balans zoals die van de Schilderswijk werd omschreven in alle wijken van toepassing moeten zijn – hoofdlijnen Bouwverordening akkoord – brandveiligheid en geluidsoverlast: sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie

dhr. Vogel – vanaf de publieke tribune komt vooral “wanhoop” naar voren – anderzijds ook niet bang zijn om zaken te normeren; alle bijdragen spreken ook over normen etc. – fractie dringt vooral aan op maatwerk, een aanpak per wijk, per buurt of straat – sluit aan bij opmerkingen ChristenUnie over geluidsoverlast – beleid omvat nu het achteraf toekennen van vergunningen; wellicht beter om vooraf duidelijkheid te geven over aantal vergunningen – pleit voor meer inspecteurs met het oog op handhaving – sluit aan bij opmerkingen vanaf de publieke tribune dat voorkomen moet worden dat karakteristieke panden zoals in de J. Israëlstraat aangetast zullen worden

dhr. Eikenaar – zeker niet terug naar toepassing van 9% norm; sloot onvoldoende aan bij de realiteit – beter om maatwerk te leveren per straat – SP stelt voor om een aparte commissie studentenhuisvesting in te stellen (studenten, bewoners, politie) die adviserend kan optreden; niet op basis van normen maar op basis van maatwerk per straat – fractie kan instemmen met toepassen ODB norm zoals in de verordening is opgenomen – fractie stemt ook in met verordening betreffende brandveiligheid

dhr. v.d.Heijdt – na de opheffing van de 9% norm schort er kennelijk iets aan het flankerend beleid (of aan het programma of aan de uitvoering) – zijn er cijfers beschikbaar inzake handhaving – wat heeft de legalisering betekend voor de kwaliteit van de verhuurpanden – volledige uitvoering motie ODB norm is wellicht niet reëel; generieke ontheffing zoals voorgesteld is akkoord maar waarom ook voor nieuwe kamerverhuurpanden – hoe draagt het tijdelijk bevroren van het aantal vergunningen bij aan een kwalitatief hoogwaardiger woonmilieu; met alleen bevroren verdwijnt de overlast niet

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 april 2007

sluit aan bij de VVD voor wat betreft de bouwversnelling en bij de ChristenUnie voor wat betreft de brandveiligheid.

weth. de Vries – vestiging van studenten van groot belang voor de stad – altijd aandacht geweest voor huisvesting van de studenten – 9% norm soms knellend, soms werkte het in het geheel niet – dus inzetten op flankerend beleid wat zeker niet als wonderolie werkte – nog niet klaar: scherper inzetten op handhaafbaarheid – na legalisatie ca. 500 extra kamerverhuurpanden – ook vaststellen dat in tal van straten en buurten geen problemen bestaan met studenten – van plan om ook de panden met 2 of 3 kamers onder de regeling te brengen – concluderend is er een ruime steun voor een maatwerkgerichte aanpak per straat of straatdeel die qua uitgifte van vergunningen “op slot gezet kan worden” – dan kan waarschijnlijk heel snel: per 1 mei of, als dat nog niet lukt, per 1 juni a.s. – desgevraagd stemt de raadscommissie in met de opzet van het college om zo snel mogelijk tot invoering over te gaan, ook zonder instemming vooraf – bedoeling is om de uitgifte van vergunningen dan voor de periode van 1 jaar te bevriezen – daarmee zijn we er overigens niet want activiteiten gericht op nieuwbouw voor studenten blijven van toepassing (Eendrachtsskade, Munnikeholm, Winschoterdiep) – toepassing van 0dB norm bij nieuwe panden is lastig (exploitatievergunning komt elke drie jaar terug...betekent feitelijk integrale invoering) – nu is de 0dB norm een middel voor het college om excessen tegen te gaan – geen voorstander van een aparte commissie studentenhuusvesting met een adviserende rol; is eigen verantwoordelijkheid van college – in overleg met Brandweer gekozen voor oplossing brandveiligheid zoals neergelegd in de verordening – extra personeel gericht op handhaving zit er financieel niet in; nagaan hoeveel personeel nu belast is met handhaving – het “op slot zetten” van straten gebeurt op basis van een drietal criteria: straten waar inmiddels een bepaald percentage kamerverhuur aanwezig is, nagaan of we daarmee de ergste overlast te pakken hebben en oog houden voor het beleid om tot uitbreiding van aantal kamerverhuurpanden te komen – woningcorporatie IN onderzoekt mogelijkheden om de flats in Selwerd op te knappen – terecht gewezen op het feit dat er het nodige gebeurt met woningen zoals in de J. Israelstraat; wordt nog even apart naar gekeken (beschermd stadsgezicht, zijn geen monumenten)

de voorzitter concludeert er geen fracties zijn die pleiten voor terugkeer naar de 9% norm maar vragen naar mogelijkheden om een stop op vergunningen per straat of straatdeel in te voeren; het college wordt gevraagd daar snel een voorstel voor te doen met inachtneming van haalbaarheid en handhaafbaarheid daarvan. Het flankerend beleid moet strakker worden gehandhaafd. Het voorstel inzake brandveiligheid wordt door een ruime meerderheid ondersteund en dat geldt ook voor toepassing van de 0dB norm, inclusief piepsysteem en dit ook op nieuwe panden toepassen.

de raadscommissie besluit na enige discussie het voorstel inzake de Bouwverordening als discussiestuk naar de raad te sturen, het voorstel van het college over het “op slot zetten van straten” wordt afgewacht en, afhankelijk van het moment waarop het beschikbaar is, geagendeerd in de volgende raadscommissie of de volgende raad.

dhr. de Jong geeft aan dat de discussie in de raad over de Bouwverordening beperkt kan blijven tot de vraag hoe om te gaan met de geluidsnorm 0 dB in bestaande en nieuwe panden

de voorzitter wijst op het gegeven dat nog slechts vier fracties spreektijd hebben.

dhr. Prins doet het orde voorstel de collegebrief inzake KUUB in de raad te bespreken en meerderheid in de raadscommissie geeft aan nu eerst een bespreking te willen.

B.2 COLLEGE BRIEF INZAKE EVALUATIE CENTRUM VOOR PARTICULIERE BOUW / WERKWIJZE VAN KUUB

dhr. Prins – gaat vooral over de vraag wat KUUB mag doen en niet over de voorwaarden die we kunnen scheppen om het succes van KUUB verder uit te bouwen – aanwijzing locaties blijft groot probleem – rol voor gemeente als het gaat om grondprijzen – KUUB betrekken bij Intense Stad – toepassing bouwveloppe nader bezien

dhr. de Haan – compliment voor werkwijze KUUB – aandacht voor aanwijzing locaties

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 4 april 2007

dhr. Schaaf – sluit aan bij PvdA – aandacht voor bouwen voor mensen met een bescheiden inkomen, rol gemeente daarbij ?

dhr. de Jong – evenwicht nodig bij aanwijzing locaties – ook voor de laagste inkomensgroep moet er een rol voor KUUB zijn – 2x 25 woningen per jaar moet zeker haalbaar zijn.

dhr. Vogel – sluit aan bij vorige sprekers

mevr. de Boer – meer projecten voor KUUB nodig – welke toetsingscriteria ? – niet gecharmeerd van dit rapport

dhr. v.d.Wilt – sluit aan bij PvdA – destijds initiatiefvoorstel aanvaard wat uitging van 30%

particulier opdrachtgeverschap (nu nog steeds veel te gering aantal, info) – meer kavels voor KUUB

weth. de Vries – dank voor positieve benadering van KUUB – aantal woningen voor KUUB nog aan de lage kant – bereid om de portefeuille van KUUB nader te bezien – bezien of aanscherping van bouwenvoloppe hier mogelijk is – KUUB moet uitbreiding van taken wel kunnen trekken

de commissie besluit de collegebrief als discussiestuk te agenderen voor de komende raad

dhr. Prins geeft aan dat de kern van de discussie in de raad betreft: de doelstelling van KUUB en de mogelijkheden om goedkope woningen te realiseren

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

dhr. de Jong – bouwplan Montessorischool Beijum toevoegen

mevr. de Boer – woningbouwaccelerator en onderzoek appartementenmarkt toevoegen

voorzitter – 4 maandelijks rapportages sleutelprojecten (jan. - april) toevoegen (mei a.s.)

dhr. de Haan – uitvoering Watergang, nieuwe ligplaatsen woonschepen Boterdiep en Noord Willemskanaal (voor de zomervakantie, dus juni)

weth. de Vries – stedenbouwkundig plan Zernike verschuift naar juni – grondexploitatie

Oosterhamriktracé verschuift naar mei – woningbouwaccelerator wordt mei/juni –

appartementenonderzoek wordt ook mei/juni – Groninger Woonkwaliteit wordt later –

Eemspoort-Zuid verschuift naar juni

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / TER KENNISNAME

dhr. de Jong – Woningmarkt Monitor 2006 volgende keer op agenda ?

voorzitter – discussie al gevoerd bij woningbouwproductie

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

dhr. Vogel biedt de voorzitter, gelet op het regelmatig overschrijden van de tijd, een CDA-klokje aan. Het verslag van 14 maart 2007 wordt ongewijzigd vastgesteld

de voorzitter sluit hierna de vergadering. (23.15 uur)

TOEZEGGINGEN:

- Het college zegt toe met nadere informatie te zullen komen over het bouwplan Arduinlaan/Diamantlaan in relatie tot vaststelling van het bestemmingsplan Vinkhuizen
- Het college zegt toe met nadere informatie te zullen komen over de plannen met de golfbaan in Westpoort
- Het college zegt toe de raadscommissie van achtergrondinformatie te zullen voorzien over de prijsvraag “de Brugwachter”

Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

2006-2007.
Raadsvoorstel.
Ons kenmerk: BD 07.1382846.

Onderwerp: Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

De bewoners van de Hortusbuurt, georganiseerd in het bewonerscomité Hortusbuurt en het Actiecomité Schaduw Hortusbuurt, geven reeds langere tijd aan niet tevreden te zijn met de procesgang zoals die rondom het bouwplan van de RUG aan de Grote Rozenstraat/Grote Kruisstraat is verlopen. Hierover is de afgelopen jaren reeds het nodige gezegd en geschreven. De meest recente ontwikkeling betreft een brief namens de bewonersorganisaties aan ons college (d.d. 15 januari jl.). Uw raad heeft op dezelfde datum een brief ontvangen met een vergelijkbare inhoud.

In de brieven wordt nadrukkelijk verzocht om onderzoek te doen naar de gang van zaken in het verleden rondom dit bouwplan. Als motivering wordt genoemd: "Om het vertrouwen te herstellen is het nodig dat het gemeentebestuur niet alleen vooruit kijkt, maar ook terug wil kijken en verantwoordelijkheid wil nemen voor gemaakte fouten." Tevens zijn door het bewonerscomité en het actiecomité een aantal vragen gesteld, waarop zij in ieder geval antwoord zouden willen hebben, zoals de vraag of het waar is dat een naar hun mening tijdig ingestuurd bezwaarschrift tegen de sloop van het vakwerkhuisje niet in behandeling is genomen.

Ons college heeft vervolgens op 6 februari 2007, bij monde van wethouder De Vries, een onderzoek toegezegd. Dit is ook besproken tijdens de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 februari jl. Dit document bevat een uitwerking van de toen gemaakte afspraken en de wijze waarop het onderzoek kan worden opgezet en uitgevoerd.

2. Onderzoeksopzet.

Ten aanzien van de organisatie van het onderzoek is tijdens de eerdergenoemde raadscommissievergadering afgesproken om het onderzoek te laten uitvoeren door een externe, onafhankelijke onderzoeker. Tevens is besloten een begeleidings-commissie voor de onderzoeker in te stellen. Hierin zijn naast een onafhankelijk voorzitter de bewoners, de gemeenteraad en ons college vertegenwoordigd. Afgesproken is dat ons college een voorstel zou maken voor de vervolgaanpak. De volgende processtappen maken daarvan deel uit.

Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

2

Processtap 1: Opdrachtformulering.

Formele opdrachtgever van het onderzoek zijn het college en de raad van de gemeente Groningen. Zij formuleren de concept-onderzoeksopzet (= dit document).
Als onderzoeksdoel wordt geformuleerd.

Het beschrijven van de processtappen vanaf de start van het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan (1997), waarbinnen het RUG-bouwblok Hortus (Grote Rozenstraat/Grote Kruisstraat)¹ valt, tot heden. Bij ieder stap wordt de rol van de betrokken partijen² uitgelegd en wordt aangegeven of verbeterpunten te formuleren zijn.

Processtap 2: Installatie begeleidingscommissie.

De begeleidingscommissie wordt geïnstalleerd. De begeleidingscommissie heeft als taken:

- adviseren over de organisatie van het onderzoek en de onderzoeksopzet;
- monitoren uitvoering onderzoek;
- verstrekken relevante gegevens aan onderzoeker;
- toetsen concept-eindrapport aan de onderzoeksopzet.

De begeleidingscommissie bestaat uit:

- a. onafhankelijk voorzitter;
- b. vertegenwoordiging Bewonerscomité Hortusbuurt (1);
- c. vertegenwoordiging Actiecomité Schaduw Hortus (1);
- d. vertegenwoordiging raad (1);
- e. vertegenwoordiging college (1);
- f. vertegenwoordiging RUG (1).

Deelname aan de begeleidingscommissie betekent overigens niet dat er geen kritische opmerkingen ten aanzien van de onderzoeksuitkomsten geventileerd mogen worden. Zie hiervoor processtap 5.

Toelichting onafhankelijk voorzitter.

De onafhankelijkheid van deze persoon moet voor alle betrokken partijen als een paal boven water staan. Daarnaast dient deze persoon het vertrouwen te hebben van alle deelnemers van de begeleidingscommissie.

Oud-gedeputeerde J. van Dijk van de provincie Groningen heeft in het verleden als mediator opgetreden bij de ontwikkeling van het nieuwe bouwplan dat de goedkeuring kon wegdragen van zowel de bewoners als de RUG. Voorgesteld wordt daarom de heer Van Dijk te benaderen voor deze opdracht.

Toelichting vertegenwoordiging bewonerscomité Hortusbuurt.

¹ Op basis van het stedenbouwkundig plan RUG/Hortusbuurt is het bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen ontwikkeld. Daarbinnen valt het bouwplan van de RUG aan de Grote Rozenstraat.

² De betrokken partijen zijn: bewoners (vertegenwoordigd door het Bewonerscomité Hortusbuurt en het Actiecomité Schaduw Hortusbuurt), RUG, college van B&W en de gemeenteraad.

Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

3

Betrokkenheid van de bewoners werd door alle partijen tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen onderstreept. Derhalve wordt voorgesteld de bewoners in de begeleidingscommissie te laten plaatsnemen. Gevraagd wordt aan het Bewonerscomité Hortusbuurt en het Actiecomité Schaduw Hortusbuurt ieder één vertegenwoordiger aan te wijzen. Dit conform hun uitdrukkelijke wens.

Toelichting vertegenwoordiging raad.

Gevraagd wordt aan het presidium een vertegenwoordiger namens de raad aan te wijzen.

Toelichting vertegenwoordiging RUG.

In dit dossier staan drie partijen centraal, te weten de bouwer (RUG), de omwonenden (waaronder de Bewonersorganisatie) en de vergunningverlener (de gemeente). Het is daarom logisch om ook de RUG in de begeleidingscommissie te laten plaatsnemen, zodat de informatievoorziening vanuit deze partij geregeld is. Gevraagd wordt aan de RUG een vertegenwoordiger aan te wijzen.

Toelichting vertegenwoordiging college.

Voorgesteld wordt om vanuit de Bestuursdienst van de gemeente Groningen iemand in de commissie te laten plaatsnemen. De heer J. Lanenga, als hoofd van het bureau Bestuurlijke en Juridische Zaken van de Bestuursdienst heeft gepaste afstand tot dit dossier en heeft daarnaast kennis heeft van de voor dit dossier relevante wetgeving om een constructieve bijdrage aan de begeleidingscommissie te kunnen leveren. Tevens kan de heer Lanenga de secretarisrol van de begeleidingscommissie op zich nemen.

Aangezien de rol van de dienst RO/EZ ook wordt onderzocht, ligt het niet voor de hand om een inhoudelijk deskundige namens RO/EZ (bijvoorbeeld de projectleider) in de begeleidingscommissie te plaatsen. Aanspreekpunt voor de onderzoeker bij de dienst RO/EZ is de heer B. Popken.

Processtap 3: Opdrachtverstrekking aan externe onderzoeker.

College en raad geven opdracht aan een externe onderzoeker. Dit gebeurt na goedkeuring van de onderzoeksopzet door de begeleidingscommissie.

De externe onderzoeker heeft geen band met de RUG, gemeente of provincie. Dit is om elke (schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen. Het is raadzaam te kiezen voor een onafhankelijk, gerenommeerd onderzoeksbureau waarvan de deskundigheid niet ter discussie staat. Voorgesteld wordt daarom bureau Intraval in te huren.

Intraval is een onafhankelijk bureau dat sociaal-wetenschappelijk onderzoek verricht. Het onderzoek is gericht op maatschappelijke vraagstukken die om een duidelijk antwoord vragen. Intraval heeft door haar betrokkenheid, kennis en jarenlange ervaring een reputatie opgebouwd op het gebied van beleidsonderzoek. Het bureau beperkt zich niet tot onderzoek, maar brengt ook beleidsadviezen uit. In het verleden heeft bureau Intraval o.a. de "Evaluatie Toppelzone Groningen" en de "Eindevaluatie herstructurering sociaal-cultureel werk in de gemeente Groningen" uitgevoerd.

Processtap 4: Uitvoeren onderzoek.

De externe onderzoeker maakt een offerte en voert het onderzoek uit conform de onderzoeksopzet. Waarschijnlijk zal de onderzoeker voorstellen doen om de

Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

4

onderzoeksopzet eerst verder te verfijnen. Gedacht kan dan worden aan onderzoeksstappen als:

- deskresearch. De gemeentelijke archieven staan in ieder geval ter beschikking. Aan de bewonersorganisaties kan gevraagd worden hun archieven ook ter beschikking te stellen;
- interviews met sleutelfiguren;
- opstellen concept-eindrapportage etc.

Processtap 5: Definitieve eindrapportage.

De concept-eindrapportage wordt door de onderzoeker aan ons college aangeboden. De diverse betrokken partijen krijgen de gelegenheid om, als daaraan behoefte bestaat, schriftelijk hun visie op de rapportage te geven. Deze input kan ons college betrekken bij het formuleren van zijn visie op de concept-eindrapportage. Het college biedt de concept-eindrapportage aan de raad aan, waarna deze definitief wordt vastgesteld.

3. Financiën.

Er zijn nog geen offertes opgevraagd bij de beoogd onderzoeker en de beoogd voorzitter, want eerst dient goedkeuring verkregen te worden op de onderzoeksopzet door raad en bewoners. Dit maakt dat een precieze kostenopzet in dit stadium niet mogelijk is. Geraamd wordt dat het onderzoek maximaal tussen de € 25.000,-- en € 40.000,-- kost.

De aanbestedingsregels leren dat tot € 25.000,-- (excl. BTW) enkelvoudig onderhands mag worden aanbesteed. Vervolgens is tot € 100.000,-- meervoudige onderhandse aanbesteding verplicht (minimaal 3 gegadigden). Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van deze regels.

Aangezien het in dit geval een groot belang is om op korte termijn te starten met de onderzoekswerkzaamheden door personen die het vertrouwen hebben van alle betrokkenen, is er voldoende reden om tot enkelvoudige onderhandse aanbesteding over te gaan.

Gezien het feit dat het onderzoek wordt uitgevoerd namens college en raad, zoals besproken tijdens de raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 februari 2007, lijkt het logisch dat ook de raad meebetaalt aan het onderzoek. Dit voorstel wordt hierbij dan ook aan uw raad voorgelegd.

De andere kosten voor het onderzoek worden gedekt uit de concernmiddelen, post onvoorzien.

4. Raadsbesluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de opzet van het onderzoek naar het bouwplan van de RUG in de Hortusbuurt vast te stellen;
- II. een deelnemer voor de begeleidingscommissie uit zijn midden aan te wijzen;
- III. als mede-opdrachtgever van het onderzoek naar het bouwplan van de RUG in de Hortusbuurt een budget voor de geraamde onderzoekskosten beschikbaar te stellen teneinde de helft van de onderzoekskosten te betalen.

Raadsvoorstel - Onderzoek bouwplan RUG in de Hortusbuurt.

5

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

J. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007

RAADSVOORSTEL :

2006-2007

Ons kenmerk: RO 07.1380036

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding.

De gemeenteraad heeft op 27 april 2005 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied ter weerszijden van het Oosterhamrikkanaal, tussen het Wouter van Doeverenplein aan de westzijde en sportcentrum Kardingse aan de oostzijde. Voor dit gebied is op 26 mei 2004 de Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé "De radiaal wakker gekust" door uw raad vastgesteld. Inmiddels is voor grote delen van het gebied de ontwikkeling gestart, dan wel is een stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan in voorbereiding. Om ongewenste (bouw)activiteiten die de toekomstige ontwikkeling kunnen frustreren te voorkomen, stellen wij uw raad voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen.

Achtergrond.

De Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé is gebaseerd op het structuurplan "De Stad van Straks", waarin voor het Oosterhamriktracé een perspectief is geschetst om te fungeren als een belangrijke verbindingsas tussen met name het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG) en de randen van de stad. Daarbij speelt de wens tot behoud en zo mogelijk een nog verdere verbetering van de kwaliteit van het openbaar vervoer tussen het stadscentrum en Kardingse (de plannen voor Kolibri/STOV) een belangrijke rol.

De ontwikkelingsvisie komt mede voort uit de plannen op de langere termijn (uitvoering rond 2015) van de Provincie/Rijkswaterstaat voor de vaarwegverbreding van het Van Starckenborghkanaal naar vaarklasse Va. Daarnaast wil Rijkswaterstaat alle kruisingen met de delen van de ringweg die in haar bezit zijn ongelijkvloers maken. Dit zal gevolgen hebben voor de huidige aansluiting bij Kardingse en voor de ligging van de busbaan.

Van belang is voorts de wijkvernieuwing in de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk. Het bestaande terrein langs het Oosterhamrikkanaal is bedrijventerrein. De huidige bedrijfspanden zijn voor het merendeel in slechte staat.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007

2

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bedrijvigheid en wonen kan extra perspectieven bieden.

Bij al deze plannen is de ruimtelijke en functionele opwaardering van het gebied langs het Oosterhamrikkanaal van groot belang. Ook het vrijhouden van bebouwing van het openbare gebied, c.q. de oevers, speelt hierin een rol.

De Ontwikkelingsvisie Oosterhamriktracé is bedoeld als kader (ruimtereservering, randvoorwaarden voor bouwplannen) en is als zodanig geschikt om de toekomstige ontwikkelingen in het gebied in goede banen te leiden.

Stand van zaken.

Voor een aantal gebieden zijn er reeds stedenbouwkundige plannen door uw raad vastgesteld. Aan de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen voor de Paradijsvogelstraat en omgeving en voor de Antillenstraat en omgeving wordt gewerkt. Op dit moment wordt voorts in overleg met woningbouwcorporatie Nijestee voor een aantal locaties aan weerszijden van het Oosterhamrikkanaal gewerkt aan een stedenbouwkundig plan/bestemmingsplan. Er wordt naar gestreefd deze plannen rond de zomer vrij te geven voor inspraak en vooroverleg.

Grenzen van het voorbereidingsbesluit.

De grenzen van het voorbereidingsbesluit worden globaal gevormd door het gebied ter weerszijden van het Oosterhamrikkanaal tussen het Wouter van Doeverenplein aan de westzijde en sportcentrum Kardinga aan de oostzijde, met direct ten westen van het Van Starkenborghkanaal uitlopers tot aan de Korreweg en de Asterstraat. In het voorbereidingsbesluit is een klein gebiedje langs de busbaan ter plaatse van bedrijventerrein Ulgersmaweg-Pop Dijkemaweg meegenomen.

Juridische aspecten.

Voor het gebied Oosterhamriktracé e.o. geldt momenteel een groot aantal, veelal oude, bestemmingsplannen. Het voorliggend voorbereidingsbesluit heeft ten doel op het nieuwe bestemmingsplan vooruit te lopen door ongewenste (bouw)activiteiten, die de toekomstige ontwikkeling kunnen frustreren, te voorkomen.

De vigerende bestemmingsplannen in het gebied waarop het voorbereidingsbesluit betrekking heeft, zijn:

- "Binnenstad 1976", vastgesteld door de raad d.d. 6 februari 1978, nr. 32 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 april 1979, nr. 12078/17/1D 2^e afd.; bestemming: Woondoeleinden.
- "Oostersingel AZG", vastgesteld door de raad d.d. 13 september 1995, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 april 1996; bestemmingen: Universiteitsvoorzieningen, Ziekenhuisvoorzieningen.
- "Wielewaalplein", vastgesteld door de raad d.d. 9 augustus 1954, nr. 14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 december 1954, nr. 14841/X 1^e afd.; bestemming: Bijzondere bebouwing (= woongebouwen, schoolgebouwen, kantoorgebouwen al of niet met winkels).
- "Korrewegwijk/De Hoogte", vastgesteld door de raad d.d. 24 maart 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 oktober 1993, nr. 93/7543/43;

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007

3

- bestemmingen: Bedrijven en dienstverlening; Verkeer te water; Stadswoonwijk.
- "Plan van Uitbreiding", vastgesteld door de raad d.d. 27 april 1936, nr. 21, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 8 november 1938, nr. 52 Kroon; bestemmingen: Bestaande bebouwing (gesloten bebouwing met 2 woonlagen arbeiderswoningen); Middenstandswoningbouw; Bestaande plantsoenen.
 - "Plan van Uitbreiding", vastgesteld door de raad d.d. 29 augustus 1939, nr. 2, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 september 1940, nr. F1525, 1e afd.; bestemming: Ontworpen voor handel en lichte industrie.
 - "Noorder- en Oosterhoogebrug", vastgesteld door de raad d.d. 10 november 1952, nr. 4, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 6 februari 1953, nr. 2014/46 1e afd.; bestemming: Bedrijfsruimte met erboven 2 woningen per pand; Bebouwd achterterrein (t.b.v. bedrijfsruimten); Water.
 - "Ulgersmaborg I", vastgesteld door de raad d.d. 16 maart 1981, nr. 23, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 mei 1982, nr. 13362/19/1 M 2° afd.; bestemmingen: Verkeersvoorzieningen; Weg; Voet- en/of fietspad; Groenstrook en/of plantsoen; Water; Bedrijven; Agrarisch gebied met recreatieve waarde; Pompgemaal.
 - "Oosterhamrikkanaal", vastgesteld door de raad d.d. 16 maart 1981, nr. 24, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 11 mei 1982, nr. 13184/19/1 N 2° afd.; bestemmingen: Verkeersvoorzieningen; Water.
 - "Noorderhoogebrug", vastgesteld door de raad d.d. 27 juni 1955, nr. 10, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 16 september 1955, nr. 12831/25 1e afd.; bestemming: Bedrijfsruimte met erboven 3 woningen per pand.
 - "Oosterhoogebrug", vastgesteld door de raad d.d. 27 maart 1950, nr. 35, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 7 juli 1950, nr. 6457/66 1e afd.; bestemming: Handels- en industrieterrein.
 - "Uniforme voorschriften openbaar vaarwater", vastgesteld door de raad d.d. 28 mei 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 augustus 1997, nr. 97/09203/1.
 - "Van Starckenborghkanaal", vastgesteld door de raad d.d. 6 november 1950, nr. 20, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 januari 1951, nr. 1310 1e afd.; bestemming: Handels- en industrieterrein.
 - "Ulgersmaborg", vastgesteld door de raad d.d. 15 december 1975, nr. 57, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 5 april 1977, nr. 6987/4a 2e afd., 8 november 1980, 95 Kroon; bestemmingen: Menggebied; Verkeersvoorzieningen.
 - "Ulgersmaborg", vastgesteld door de raad d.d. 22 oktober 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 29 januari 1998; bestemmingen: Weg; Groen; Bedrijven; Woondoeleinden.
 - "Stadsgewestpark Noorddijk", vastgesteld door de raad d.d. 10 oktober 1990, nr. 7, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 14 mei 1991 21703/20/B.26, RR.; bestemmingen: Stedelijke Voorzieningen; Wegverkeer.
 - "Uniforme voorschriften bijgebouwen", vastgesteld door de raad d.d. 7 maart 1977, nr. 12, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 april 1978, nr. 12573/29 2e afd.
 - "Aanvullende voorschriften gebruik", vastgesteld door de raad d.d. 7 juli 1994, nr. 5, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 oktober 1994, nr. 14372/1 RRG.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007

4

- "Uniforme voorschriften industrieterreinen", vastgesteld door de raad d.d. 21 april 1975, nr. 23, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 22 juni 1976, nr. 14146 LLL 2^e afd.
- "Oostersluis", vastgesteld door de raad d.d. 10 april 1991, nr. 14, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 10 september 1991, nr. 10292/37/B16RR, Kroon d.d. 28 oktober 1992, nr. 9834; bestemming: Verkeersdoeleinden.
- Partiële herziening bestemmingsplan Industrieterrein Ulgersmaweg/Pop Dijkemaweg en bijbehorende geluidszone, alsmede wijziging zone(besluit), vastgesteld door de raad d.d. 5 april 2006, nr. 8b, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 20 juni 2006, nr. 06/7205, RRB.

Wij stellen u thans voor een voorbereidingsbesluit te nemen.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een herziening van de hiervoor genoemde vigerende bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het gebied zoals dit op de bij dit besluit behorende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (Voorbereidingsbesluit Oosterhamriktracé en omstreken 2007);
- II. te bepalen dat het onderhavige voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant;
- III. de werkingsduur van het voorbereidingsbesluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

RAADSVOORSTEL:

2006-2007

Ons kenmerk: RO 07.1381887

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bouwverordening 2007

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding

Dit voorstel betreft de vaststelling van de nieuwe Groninger Bouwverordening 2007. De Bouwverordening 2004 wordt tegelijkertijd ingetrokken. Inhoudelijk zijn er in de Groninger Bouwverordening 2007 kort samengevat twee belangrijke veranderingen ten opzichte van de Groninger Bouwverordening 2004.

1. Het eerste verschil betreft een verandering van de Bouwverordening 2004 hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 1998. Het gaat om het opnemen van een mogelijkheid voor het college om vrijstelling te verlenen van de eisen waaraan kamerverhuurpanden moeten voldoen. Dit voorstel was reeds separaat in procedure gebracht. Nu dit voorstel nog niet in de raad is vastgesteld nemen wij dit voorstel mee in het onderhavige. Daarmee komt het genoemde wijzigingsvoorstel voor de bouwverordening 2004 hoofdstuk 5 te vervallen. Onder punt 3 van dit voorstel wordt dit onderwerp nader behandeld.
2. Daarnaast is naar aanleiding van een motie over de geluidsnorm in de raadsvergadering van 20 juli 2005 een verandering in de verordening opgenomen. Zie hiervoor punt 4 van dit voorstel.

Tot slot wordt in dit voorstel een aantal aanpassingen doorgevoerd, op voorzet van de VNG (zie onder punt 2 van dit voorstel).

2. Toelichting veranderingen op voorzet van VNG.

Deze veranderingen ten opzichte van de bouwverordening 2004 hebben betrekking op de herziening van de brandveiligheidsvoorschriften, aanpassingen aan het Asbestverwijderingsbesluit 2005, het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, uniforme openbare voorbereidingsprocedure, aanpassing aan actuele normen en het herstel van kleine onvolkomenheden. Voor de toelichting op deze wijzigingen voegen wij als bijlage bij dit voorstel de ledenbrief van de VNG (bijlage 1) en het wijzigingsvoorstel van de VNG (bijlage 2) met daarbij de motivering per wijziging.

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

2

3. Toelichting wijziging hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen.

Vrijstellingsmogelijkheid van de eisen voor kamerverhuurpanden.

Aanleiding.

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

Vraag presidium.

Naar aanleiding van een vraag in het presidium van 31 januari 2007 over het voorstel tot wijziging van Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2004, het volgende.

Door de heer Schedeler is bij verschillende raadsfracties kenbaar gemaakt dat de zaak ingewikkelder is dan in het raadsvoorstel staat aangegeven. Deze persoon is belanghebbende en bezwaarmaker in de situatie welke de aanleiding was voor dit raadsvoorstel. Vooropgesteld dient te worden dat de voorgestelde wijziging in overeenstemming is met hetgeen door de brandweer en inspecteurs kamerverhuur in de praktijk wordt toegepast. Door bovengenoemde zaak is echter aan het licht gekomen dat hetgeen in de praktijk wordt toegepast, en als veilig dan wel veiliger wordt aangemerkt, nog niet juridisch is verankerd in de verordening. De voorgestelde wijziging is niet ingewikkelder dan naar voren is gebracht, echter de aanleiding, te weten de juridische procedure, is wel ingewikkelder. Hieronder zal de genoemde juridische procedure uiteengezet worden.

- Op 25 november 2004 hebben wij een exploitatievergunning verleend voor het pand aan de Parkweg 126a.
- Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt.
- Bij de beslissing op bezwaar van 27 april 2005 is de vergunning in stand gelaten.
- Op 6 juni 2005 is beroep ingesteld bij de rechtbank. Dit omdat het pand waarvoor de exploitatievergunning is verleend niet zou voldoen aan brandveiligheidseisen en omdat er niet zou zijn aangetoond dat er is voldaan aan de eisen van geluidsisolatie.
- Op 3 oktober 2005 heeft de rechtbank overwogen ten aanzien van brandveiligheidseisen en vluchtwegen dat het college geen vrijstellingsbevoegdheid heeft om af te wijken van de eisen zoals genoemd in de bijlage (bij de verordening) en dat het niet aan het college is om van de bouwverordening af te wijken maar dat het aan de regelgever is om de regeling desgewenst aan te passen. Hierdoor is het beroep ten aanzien van dit punt gegrond en heeft de rechtbank aan burgemeester en wethouders opgedragen om opnieuw op bezwaar te beslissen. Ten aanzien van het geluidaspect heeft de rechtbank overwogen dat burgemeester

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

3

en wethouders zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.8 lid 4 is voldaan.

- Tegen de uitspraak is hoger beroep ingesteld bij de Raad van State, dit in verband met de overweging ten aanzien van het geluidsaspect. Er loopt dus nu een bezwaarprocedure en een hoger beroepsprocedure.

Zoals hiervoren genoemd is de juridische procedure ingewikkeld. Deze juridische procedure laat echter onverlet dat het opnemen van deze bevoegdheid doorgang kan vinden.

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

4. Geluidsnorm.

Voorgeschiedenis.

- Sinds 1995 stond in de bijlage, bij de gemeentelijke bouwverordening onderdeel kamerverhuur, een geluidsnorm. Bij raadsbesluit in 2004 is deze bepaling geschrapt omdat deze bijna nooit werd toegepast en niet handhaafbaar werd geacht.
- In de raadsvergadering van 20 juli 2005 werd via een motie besloten het geschrapte artikel over geluidwering opnieuw op te nemen in de bouwverordening.
- Uw raad besloot destijds:

in de bouwverordening op het onderdeel "geluidwering tussen ruimten en bescherming tegen geluid van installaties" de voorschriften met betrekking tot de geluidsisolatie tussen kamerverhuurpanden en aangrenzende woningen zoals tot 24 november 2004 verwoord in artikel 2.8 lid 1,2 en 4 van de bijlage als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4 van de Groninger Bouwverordening opnieuw op te nemen.; deze aanpassing van de bouwverordening na een periode van minimaal een jaar te evalueren;

- Aangezien deze motie sterk afweek van ons collegeadvies en wij zekerheid wilden over de juridische haalbaarheid, hebben wij destijds het advies ingewonnen van de stadsadvocaat.

Deze komt tot de volgende conclusies.

De gemeente Groningen heeft op grond van artikel 108 Gemeentewet, en niet op basis van de woningwet, de bevoegdheid om aanvullende (technische) eisen te stellen aan het verlenen van de exploitatievergunning, mits gezegd kan worden dat het een onderwerp regelt dat de gemeentelijke huishouding betreft. Alleen een uitdrukkelijke koppeling met de bouwvergunningverlening wordt door de Woningwet doorkruist. Mede om die reden adviseert de stadsadvocaat, gelet op de systematiek van de Woningwet, het onderwerp te regelen in een aparte verordening (en dus niet in de Bouwverordening).

Concreet komt een en ander er op neer, dat de gemeente in zijn algemeenheid de

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

4

bevoegdheid heeft om boven het Bouwbesluit (gebruiks-)regels te stellen met betrekking tot geluidswering in de exploitatievergunning.

- consultatie raadsfractie.

In verband met de gecompliceerdheid van de materie is op ambtelijk niveau een aantal individuele gesprekken gevoerd met de woordvoerders van de fracties die destijds de motie hadden ondertekend.

Tijdens deze gesprekken is een viertal opties besproken te weten:

1. volledige uitvoering raadsmotie;
2. beperkte uitvoering ad I.;
3. piepsysteem (via generieke ontheffing);
4. geen geluidsnorm (toepassing/aanscherping bestaand instrumentarium).

De meerderheid van uw raad gaf destijds te kennen voor optie 3 te zullen adviseren. Bij de keuze voor deze optie hebben de omvang en de aard van het geluidprobleem alsmede de effecten van geluidreducerende maatregelen een belangrijke rol gespeeld. De omvang en aard van het geluidprobleem drukken wij in onderstaande cijfers uit van het bureau Meldpunt Overlast:

- totaal aantal overlast klachten: 4257 (over 20 maanden);
- totaal aantal klachten over studenten: 121 (2,8%);
- geluidklachten over studenten: 84 (1,9%);
- top-3 klachten: luidruchtig leven, midden in de nacht met veel lawaai thuis komen en harde muziek.

Verder zijn de effecten van de in pandige geluidreducerende maatregelen beperkt indien de geluidbron zich op straat, op balkons, buitentrappen bevindt dan wel geluidoverlast zich via open ramen en deuren verspreidt. In pandige geluidsreductie kan worden bereikt door de volgende bouwkundige maatregelen:

- zwevende vloeren;
- voorzetwanden;
- dichten van geluidlekken.

Hierbij moet worden bedacht, dat er ondanks de toepassing van de 0dB-norm een hinderpercentage van 10%-25% blijft.

Aangezien ook wij optie 3 een werkbare optie vinden in combinatie met het bestaande instrumentarium flankerend beleid, de inzet van de inspecteurs en controleurs kamerverhuur, de politie en de bepalingen in de APVG en de nieuwe kamerverhuurverordening, werken wij genoemde optie onderstaand verder uit. De overige drie opties treft u in uitgewerkte vorm aan in bijlage 3.

Uitwerking optie 3.

De keuze voor deze optie betekent praktisch het volgende:

- de geluidnorm 0dB komt terug in gemeentelijke verordening kamerverhuurpanden;
- alle verhuurders van bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden krijgen een generieke ontheffing van genoemde norm;

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

5

- de ontheffing vervalt, indien zich een situatie voordoet die precies wordt omschreven in een beleid; dit beleid dient o.i. voor alle partijen helder en “kort door de bocht” te zijn;
- de desbetreffende eigenaar wordt dan aangeschreven tot een geluidonderzoek door een deskundig bureau + handhavingstraject (als bij optie 1).

In onderstaande tabel hebben wij de voor- en de nadelen van optie 3 tegenover elkaar gezet

Voordelen	Nadelen
duidelijke relatie tussen maatregelen en overtreders	gevoel rechtsongelijkheid bij verhuurders
gering beslag op de ambtelijke capaciteit	mogelijke aanzuigende werking op klachten
beperk aantal verhuurders dat moet investeren	
objectivering klacht door beleid	
aanpak doet recht aan “gering” aantal klachten	
geen reductie bestaande kamerverhuurpanden	

Juridische vertaling optie 3.

Drie belangrijke uitvoeringsconsequenties van de raadsmotie en de keuzeoptie 3 zijn:

- het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid in de Groninger Bouwverordening;
- tijdelijk terugplaatsen van artikel 2.8 in bijlage 9 (gebruikseisen) van de Groninger Bouwverordening;
- het opstellen van een beleid.

Tijdelijke terugplaatsing geluidsnorm in de gemeentelijke bouwverordening.

Wij hebben vanwege de langdurige voorbereiding besloten om het geluidaspect los te koppelen van een aantal andere in ontwikkeling zijnde maatregelen op het terrein van kamerverhuurpanden. De gemeentelijke kamerverhuurverordening (op grond van de Gemeentewet) zal op een later tijdstip worden gemaakt zodra alle onderdelen die hier in ondergebracht zullen worden, gereed zijn.

Het gaat hier om zaken als:

- het herzien van de definitie van kamerverhuurpand, waardoor ruim 1000 panden extra onder de gemeentelijke regelgeving kamerverhuur zullen gaan vallen;
- gebruiks- en brandveiligheidseisen in het kader van de in voorbereiding zijnde landelijke uniformering voorschriften brandveilig gebruik bouwwerken;
- het onderbrengen van kamersgewijzeverhuur door corporaties onder de gemeentelijke regelgeving kamerverhuur;
- het overplaatsen van alle bepalingen in de bouwverordening inzake kamerverhuurpanden;
- huisregels voor bewoners van kamerverhuurpanden.

Hierover zal intensief worden gesproken met verhuurderorganisaties en andere marktpartijen zoals de NVM.

Wij stellen als voorlopige maatregel voor, om het geluidsartikel eerst terug te plaatsen in de Groninger Bouwverordening. Zodra de beleidsvoorbereiding voor de andere maatregelen is afgerond, zal de geluidsnorm worden ondergebracht in een aparte

Raadsvoorstel - Bouwverordening 2007

6

gemeentelijke kamerverhuurverordening, zoals de stadsadvocaat adviseerde. Hierin zullen alle maatregelen op kamerverhuurgebied worden geconcentreerd.

Geluidsartikel in bijlage 9 van hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen.

Aangezien de oude tekst van het geluidsisolatie-artikel niet meer bruikbaar is, onder andere vanwege een niet juiste verwijzing naar het Bouwbesluit, hebben wij deze aangepast. Deze technische eisen zijn gekoppeld aan de exploitatievergunning en verwijzen naar de eisen die het Bouwbesluit stelt aan nieuwbouw. Deze nieuwbouweisen zullen nu dus, wat geluidsisolatie betreft, ook gesteld worden aan de bestaande kamerverhuurpanden indien op basis van het beleid hiertoe aanleiding bestaat. Voor de redactie van dit artikel verwijzen wij naar bijlage 9 van hoofdstuk 5 van de Bouwverordening.

Het beleid.

Het beleid is het instrument om te bepalen of de generieke ontheffing vervalt en de geluidbeperkende maatregelen inwerking treden. Het beleid bevat een aantal stappen die moeten zijn doorlopen, alvorens de OdB-norm in werking treedt. Via dit beleid wordt een dossier opgebouwd, dat in gerechtelijke procedures als onderlegger zal functioneren.

Voorstel:

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

- I. de Groninger Bouwverordening 2007 vast te stellen;
- II. de Groninger Bouwverordening 2004 in te trekken.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - flankerend beleid studentenhuisvesting

GRIFFIE



Aan de raadscommissie Ruimte en Wonen

Van de Griffie

d.d. 21 maart 2007

Onderwerp: flankerend beleid studentenhuisvesting

In 2005 heeft de raad besloten het maximale percentage kamerverhuurpanden per wijk (9%) los te laten. Het tekort aan studentenkamers gaf voor dit besluit de doorslag. Het ontwikkelen van flankerend beleid was een voorwaarde: stimuleren van overleg tussen studenten en buurt, fysieke maatregelen en regelgeving om eventuele overlast bij kamerverhuurpanden te beperken. In september 2006 is de eerste evaluatie van dit flankerend beleid aan uw commissie voorgelegd. Aansluitend besloot de raad tot het houden van een hoorzitting (op 30 november 2006) om bewonersorganisaties en studentenverenigingen de gelegenheid te geven hun opvattingen te geven.

Uitkomst van de hoorzitting was dat een werkgroep uit de raad een discussienotitie opstelde voor de raadscommissie.

Aandachtspunten flankerend beleid

Het college komt dit voorjaar met een tweetal aanvullende voorstellen voor het kamerverhuurbedrijf in de vorm van aanpassingen van de Groninger Bouwverordening (brandveiligheid en geluidnormering). Uit de hoorzitting bleek dat dit laatste punt, geluidsoverlast, ook de grootste zorg is van bewonersorganisaties. Vorig jaar was dit nog brandveiligheid, gevolgd door de overlast van geparkeerde fietsen / vervuiling van de straat en daarna, als derde, de geluidsoverlast.

1. Brandveiligheid

Het punt van brandveiligheid (en achterstallig onderhoud) is getackeld door het vrijwel sluitende vergunningensysteem en de reguliere inspectie van kamerverhuurpanden. De legalisatie en de inspectie worden verder voortgezet en mogelijk uitgebreid naar de kleinere kamerverhuurpanden (van 2 en 3 kamers). Het college neemt dit in overweging en zal hier dit voorjaar op terugkomen.

2. Geluidsoverlast

Dit punt staat bovenaan op de zorgenlijst van de buurtorganisaties, zo bleek uit de hoorzitting. Het flankerende beleid heeft vooral ingezet op voorlichting (campagne 'DoeNormaalJa') en op een goede interne coördinatie en registratie tussen de betrokken instanties (Gemeente, Politie, Meldpunt overlast). Bij notoire overlastveroorzakers wordt zo een dossier opgebouwd, dat uiteindelijk kan leiden tot maatregelen. Bij motie van 20 juli 2005 (bijgevoegd) heeft de raad het college opgedragen de regelgeving m.b.t. geluidisolatie in de Bouwverordening uit te voeren.

3. Overlast door vervuiling en van geparkeerde fietsen

Op het punt van vervuiling (m.n. rondslingeren van vuilniszakken) gelden voor bewoners van kamerverhuurpanden dezelfde regels als voor de andere bewoners, n.l. de controle door de Milieudienst. Aandacht van de bewoners, ook die van kamerverhuurpanden, voor hun omgeving is een kwestie van gedrag. Er zijn daarom binnen het project 'Schoon, heel en veilig' en de *Lentekriebels* gerichte opruimacties geweest bij grote kamerverhuurpanden, begeleid met de nodige publiciteit. Ten aanzien van de inrichting van balkons en tuinen zijn de bewoners vrij: de gemeente kan daarop maar zeer beperkt sturen.

Overlast van geparkeerde fietsen (weesfietsen en wrakken) is een specifiek verschijnsel dat zich alleen voordoet bij kamerverhuurpanden. Waar mogelijk en in overleg met bewoners wil de gemeente voorzieningen treffen. Buurtbewoners kunnen een verzoek indienen voor het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden. Het blijkt dat buurtbewoners deels onbekend zijn met deze

Raadsvoorstel - flankerend beleid studentenhuysvesting

mogelijkheid. In de begrotingsraad van 15 november 2006 is een motie aangenomen (bijgevoegd) om daarvoor middelen vanuit de Milieudienstbegroting te bestemmen voor een publiciteitsactie. Slordig parkeren van fietsen is ook een kwestie van gedrag: vooral de kleinere particuliere kamerverhuurpanden beschikken vaak over een eigen fietsenberging of schuurtje. De Milieudienst start binnenkort een pilot voor het opruimen van fietswrakken en weesfietsen.

Conclusie is dat de aandachtspunten uit de hoorzitting door het college zijn opgepakt: voor een deel was al veel in gang gezet, voor een deel worden er nieuwe initiatieven uitgewerkt en het accent verschuift in het flankerende beleid naar de bestrijding van geluidsoverlast, conform de wensen van de bewonersorganisaties.

Stand van zaken voorjaar 2007

Momenteel zijn 2700 kamerverhuurpanden geregistreerd en geïnspecteerd. In dit totaal zitten niet de panden met 3 kamers. Het college laat momenteel onderzoeken of de regeling wordt uitgebreid naar de kleinere kamerverhuurpanden.

Prognoses op basis van de groei van het aantal studenten in de stad geven aan dat tot 2010 het aantal kamerverhuurpanden zal groeien. Het vrijlaten van de norm per buurt is een gegeven en staat in principe nog niet ter discussie. Vanuit een enkele buurt bereiken de raad wel signalen over de toename van het aantal kamerverhuurpanden. Er zijn buurten waar het aantal kamerverhuurpanden fors gestegen is en boven de oude norm van 9% uit komt (Zeeheldenbuurt en Herewegbuurt). In andere wijken kan het percentage in de wijk als geheel beneden de oude norm liggen, maar per straatgedeelte daar ver bovenuit komen. In hoeverre de raad moet sturen op deze ontwikkeling is een politieke afweging. Vraag aan het college is of er een goede prognose te maken is van de toenemende vraag aan kamers voor de komende jaren en wat deze grotere vraag zal betekenen voor de groei van het aantal kamerverhuurpanden in de stad.

Het is echter duidelijk dat het groeiende aantal kamerverhuurpanden hogere eisen stelt aan het flankerende beleid. Het gaat daar vooral om de volgende zaken:

1. Prognose & capaciteit

De raad wil graag in het najaar een onderbouwde prognose van de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt voor de komende 5 jaar. Daarbij moet een inschatting worden gegeven in hoeverre deze groei wordt opgevangen in de particuliere kamerverhuur. Meer particuliere kamerverhuurpanden betekenen, als het huidige niveau voor het flankerende beleid gehandhaafd moet blijven, meer inzet van capaciteit voor inspectie, handhaving en uitvoering van het flankerende beleid. Dit moet worden gegarandeerd.

2. Voorlichting

Buurtbewoners zien soms het karakter van hun straat veranderen en kunnen dat ervaren als een achteruitgang. Goede voorlichting naar de buurt over hoe het kamerverhuurbeleid in elkaar steekt, is essentieel: het geeft aan waar de eigen verantwoordelijkheid ligt van betrokkenen om in goed overleg tot een werkbare oplossing te komen en wanneer de gemeente in beeld komt om te corrigeren. Recente signalen van bewonersorganisaties wijzen uit dat dit punt nadere aandacht vraagt. In de voorlichting is veel verbeterd, maar vernieuwing en actualisering van de voorlichting in overleg met alle betrokken instanties is aan te bevelen. Bij voorkeur moet hier actie op gepleegd worden in de periode juni - september als er een piek is in de verhuisbewegingen van studenten en in de aankoop van panden voor kamerverhuur door particulieren.

3. Geluidsoverlast

Dit zorgpunt krijgt ruime aandacht bij het flankerende beleid. Het merendeel van de kleinere kamerverhuurpanden is gevestigd in een ouder woningtype met een minimaal niveau voor geluidisolatie. Dit verdraagt zich slecht met de functie van het kamerverhuurbedrijf en de levensstijl van zijn bewoners. Het voorstel voor geluidnormering moet de eerste stap zijn in een adequate regelgeving daarvoor.

4. Aanpak fietsparkeren

Fietsparkeren bij kamerverhuurbedrijven is een reëel probleem: slordig gestalde fietsen zijn een obstakel voor de buurtbewoners. Naast voortzetting van de bestaande opruimacties van fietswrakken, het plaatsen van fietsenklemmen en het nieuwe pilot-project ter verwijdering van weesfietsen, zou

Raadsvoorstel - flankerend beleid studentenhuysvesting

deze aanpak aangevuld kunnen worden met gedragsverandering bij de kamerhuurders. Indien het kamerverhuurpand beschikt over eigen stallingruimte (berging, schuurtje) zou op het gebruik daarvan sterker moeten worden aangedrongen.

Voorstel:

Kennis nemen van deze notitie en de punten 1 t/m 4 meegeven aan het college met het verzoek hier ter vergadering op te reageren, dan wel in het najaar (oktober 2007) over de uitvoering en de voortgang te rapporteren.