

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 5 september 2007

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

Datum: woensdag 5 september 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 5 september 2007.](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake stedenbouwkundig plan "De Brugwachter"
 - [Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e Montessorischool in Beijum - Oost
 - [Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e Montessorischool in Beijum-Oost](#) (pdf)

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W nr. 07/09
Datum: woensdag 5 september 2007
Tijd: 16.30 – 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr H.P. Klijnsma
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724
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 herziene exploitatiebegroting complex “Hergebruik Grond”

Voorstel inzake begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Voorstel inzake stedenbouwkundig plan “De Brugwachter”

B.2 Voorstel inzake definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1^e Montessorischool in Beijum - Oost

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 5 september 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), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), A. de Rooij (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), D. de Jong (ChristenUnie), S. Antuma (Student & Stad), F. van Leeuwen (Student en Stad), B. de Boer (VVD), H. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), E. v.d.Wilt (D66) en mevr. G. Mulder (griffie).

Overige aanwezigen: T. Zaal en K. Muller (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- na afloop openbare vergadering nog een korte besloten bijeenkomst
- dhr. Seton doet woordvoering "Brugwachter" namens CDA

Mededelingen wethouder

- geluidswal langs A7 ter hoogte van Stadspark: na inmeting volgt een voorstel in de raadsvergadering van december/januari
- college heeft overleg gehad met ministerie VROM over "Apeldoorns model"; wetgeving op dit punt zal nog enige maanden tijd vragen
- procedure "spoorse doorsnijding" wordt niet doorgezet; schriftelijke info volgt
- aanpak "Vogelaarwijken": bespreking in college op 25 september; voorstel om dit voorstel rechtstreeks te agenderen voor de raadsvergadering van 26 september i.v.m. fatale termijn van 1 oktober a.s.

Vaststelling agenda

Ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake herziene exploitatiebegroting complex "hergebruik grond"

geen opmerkingen

2^e conformstuk inzake begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

mevr. Voortman – voorstel ziet er goed uit; geld wat over blijft inzetten bij begroting en mogelijk inzetten voor extra stuwa maatregel

dhr. de Jong – is dit in oktober/november rond ?

dhr. Antuma – sluit aan bij GroenLinks

mevr. de Boer – geprobeerd om deze twee formatieplaatsen binnen RO/EZ te vinden ?

weth. de Vries – antwoord op laatste vraag is nee, mede gezien bezuinigingstaakstelling – verwachting is nog steeds dat een en ander dit najaar tot een afronding komt – suggestie om overblijvende middelen opnieuw in te zetten betrekken bij de verdere uitwerking

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

A.2 RONDVRAAG.

dhr. de Rooij – nog steeds sprake van overlast bij leegstaande huizen in de Grunobuurt !

dhr. Vogel – graag afschrift reactie van college op brief Vereniging van Erfpachters

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

weth. de Vries – beeld over de Grunobuurt in de voorbije periode veranderd; zegt toe te bevorderen dat de politie meer toezicht zal houden – brief Vereniging van Erfpachters nu snel beantwoorden; afschrift van het antwoord komt beschikbaar voor de raadscommissie

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE STEDENBOUWKUNDIG PLAN DE BRUGWACHTER

dhr. Kevelam (namens Chr. Scholengemeenschap Groningen) – verwijst naar eerdere reactie – onvoldoende overleg met gemeente geweest, plannen meegedeeld, verder niets – woontoren (75 m hoog) op ruim twee meter van de erfafscheiding – veiligheid van 850 jeugdige fietsers op één kruispunt in het geding en dat brengt zorgen met zich mee

mevr. Eppink – geen rekening gehouden met de impact op de school en schoolomgeving – woontoren wordt vlak naast het schoolplein gerealiseerd – verwijst naar gemeentelijk actieplan voor jongeren – dit plan moet niet door gaan – hecht meer waarde aan ecologische waarden van dit gebied

dhr. Bootsma – veel mensen hechten grote waarde aan de huidige omgeving en de beleving daarvan – gebied wordt straks zeer intensief bebouwd – vraagt de raad goedkeuring aan dit plan te onthouden en dit gebied de bescherming te bieden die het verdient

dhr. Garritsen (namens bewonersorganisatie de Hunze en van Starkenborgh) verwijst naar de ruim 1000 handtekeningen die zijn ingeleverd – alle ingebrachte argumenten hebben niet geleid tot enige aanpassing van het voorstel – geen overleg met bewoners gevoerd en slechts éézijdige informatieverstrekking – nauwelijks meer sprake van een ecologische zone – waarom zo vasthouden aan toepassing art. 19 lid 2 procedure WRO – waarom geen herziening van het totale bestemmingsplan – dit plan is opportunistisch en heeft geen draagvlak in de buurt

dhr. Zantingh – geen sprake geweest van betrokkenheid van bewoners in het voortraject gedurende 2 jaren – dit plan past in geen enkele van de vooraf gestelde uitgangspunten – geen draagvlak onder de bewoners – plan tot op heden slechts marginaal aangepast

mevr. Hintzbergen – zeer omvangrijk plan op een zeer beperkt grondgebied – geen vraag naar appartementen volgens rapportage april j.l. – bewoners moeten veel nadrukkelijker betrokken worden bij een dergelijk ingrijpend plan

dhr. de Jong – mooi ontwerp, maar welke randvoorwaarden waren in 2004 nu geheel anders – waarom wordt er geen plan gemaakt voor de verschillende “delen” van dit gebied en gaat het college nu voor toepassing van art. 19 lid 2 – niet opgenomen in nota hoogbouw/intense stad en nu toch hier deze ontwikkeling – ecologie blijft zeer summier – relatie met Wessel Gansfort: omgeving wordt minder – verkeersdruk zal straks aanzienlijk toenemen, evenals de problematiek van de verkeersveiligheid; lijkt niet verstandig zo vlak naast een school – stedenbouwkundig plan niet helder: hoogbouw en grondgebonden woningen (maar ook appartementen in hoogbouw zijn grondgebonden) – plan daardoor te zeer versteend – alle parkeerplaatsen onder de grond? – waarom zoveel appartementen in dit plan opgenomen – staat nog niet te popelen bij dit plan!

dhr. Spakman – hoogbouw kan op zich bijdragen aan stedenbouwkundige ontwikkeling van dit gebied – met toepassing art 19 lid 2 niet gelukkig, te eenvoudig voor een dergelijk ingrijpend plan – op dit moment *niet akkoord* met dit stedenbouwkundig plan; daarvoor te veel problemen met zowel de aanloop, het proces als de inhoud – dit plan moet anders omdat het maatschappelijk draagvlak hiervoor ontbreekt – verkeersafhandeling en inrichting ecologische zone roepen vragen op – ook de buurt is niet serieus betrokken geweest bij de planvorming – dit plan kan zo niet verder

dhr. v.d. Wilt – steeds omstreden project geweest – communicatie en informatieverstrekking zijn niet goed verlopen – locatie niet opgenomen in nota Hoogbouw en nu toch deze ontwikkeling: dit betekent tussentijdse verandering van de spelregels kan niet – graag op korte termijn een nieuw voorstel aan de raad – invulling met dit plan betekent bovendien geen versterking van het ecologisch gebied – fractie is er op dit moment geen voorstander van om dit plan verder te gaan

mevr. Voortman – dit plan kan in deze vorm niet verder – met name op het punt van de ecologie is dit plan kwalitatief onvoldoende – dit plan kent bovendien een te forse bebouwing met een woontoren en vier kleinere bouwblokken – ecologie is hierop aangepast en dat kan nooit de bedoeling zijn – bebouwing van deze locatie blijft mogelijk mits goed afgestemd op de vastgestelde ecologische uitgangspunten – communicatie met de bewoners is volstrekt onvoldoende geweest – vraagt het

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

college om met herzien plan te komen wat wel voldoet aan vastgestelde ecologische uitgangspunten

dhr. Seton – discussie met verbazing gevolgd; waarom zoveel partijen tijdens de inspraakprocedure tegen de haren ingestreken; bewoners voelen zich overvallen – inspraak en gedragscode zijn bedoeld om belanghebbenden bij de planvorming te betrekken en dit doel is niet gehaald – geen wonder dat dit plan zo weinig draagvlak heeft onder de bewoners – procedure roept ook vragen op: gezien het feit dat het bestemmingsplan op leeftijd is had een nieuw bestemmingsplan meer voor de hand gelegen – bouwplan zelf levert ook een aantal vragen op bijv. over het verkeer: waarom zijn er zulke verschillende inschattingen over de verkeersintensiteit bij gemeente en bewoners en hoe staat het met de veiligheid – het parkeren leidt nu al tot problemen die verder versterkt zullen worden – hoogbouw: windonderzoek niet uitgevoerd, wel verplicht (een gedegen onderzoek zou bovendien twijfels bij burgers kunnen wegnemen) – bezonning levert grote problemen op voor Wessel Gansfort die geheel in de schaduw van de toren komt te staan – plan in deze vorm niet naar de raad

mevr. v. Mameren – fractie ook zeer teleurgesteld over gang van zaken rond dit bouwplan – inspraakprocedure en aantasting ecologische zone zijn hier voorbeelden van – waarom deze afwijking van de nota Hoogbouw op deze locatie – grote zorgen over verkeersveiligheid voor de ruim 800 scholieren – waarom is het Oosterhamriktracé niet bij dit ontwerp betrokken – wel een mooi ontwerp waarin echter op (te) klein stukje (te) veel appartementen worden gerealiseerd – toepassing van art. 19 lid 2 is bij een bouwplan van deze omvang niet meer op z'n plaats – dit plan zo niet naar de raad

dhr. Schaaf – sluit aan bij alle gemaakte opmerkingen over de geringe betrokkenheid van bewoners – opnieuw overleg met bewoners absoluut noodzakelijk om tot een voortzetting van dit bouwplan te komen – ook kijken naar een andere (groene) invulling rondom de laagbouw in dit plan – fractie op zich niet tegen een invulling met hoogbouw op deze plek – aandacht nodig voor de verkeersveiligheid van de vele scholieren – niet tevreden met de invulling van het plan zoals het nu voorligt

dhr. Antuma – sprake van een soort van vertrouwensbreuk als meer dan 1000 mensen een handtekening zetten tegen dit bouwplan – hoe wil het college het vertrouwen weer herstellen – sluit aan bij opmerkingen over verkeersafwikkeling en ecologische structuur – op zich wel akkoord met bouwplan in deze vorm incl. de hoogte – schaduwwerking vooral bij de school van toepassing – definitief standpunt later maar niet tevreden met de huidige randvoorwaarden van dit plan

weth. de Vries – de stad worstelt met dit plan, net als het college – dit bouwplan gemaakt voor een aantoonbaar probleem (appartementen) op de woningmarkt – Intense Stad en nota Hoogbouw zijn nooit bedoeld geweest als limitatieve opsomming van mogelijkheden voor planvorming; deze locatie was niet opgenomen in beide nota's – de markt vraagt echter om appartementen op goede locaties en dit is een goede locatie – de vrijstellingsbevoegdheid mag bij plannen als deze worden toegepast (omdat bestemmingsplanprocedure ontbreekt) – *dhr. Seton: dan juist die keuze maken* – weth.: had gekund maar keuze was niet anders geweest – *dhr. Seton: nu zijn bewoners niet betrokken geweest* – weth: formele positie van bewoners bij bestemmingsplanprocedure niet wezenlijk anders dan bij stedenbouwkundig plan – geen loopje genomen met de spelregels; college heeft opvatting gegeven die inderdaad afwijkt van eerdere opvatting over de toekomst van deze locatie – dit plan leidt bovendien tot de ecologische kans om beide Hunzelopen bij elkaar te brengen (op een andere wijze dan voorheen door het college was aangegeven, dat klopt..) – *mevr. Voortman: blijft nu nog slechts een ecologische strook over van ca. 5 meter waar voorheen 35 meter was gepland* – weth: dit is een plan waarmee ook ecologisch een stap vooruit gezet kan worden (zeggen de ecologen !) dus, grijp die kans – *dhr. de Jong: vaststelling hiervan was in 2006 en toen is de nu resterende strook van 5 meter nooit genoemd* – *mevr. de Boer: welke kansen worden qua ecologie met dit plan waargemaakt ?* – weth: is na te lezen in het plan – windonderzoek is wel verricht, uitkomst is bekend – wordt parkeernorm gehanteerd met uitgangspunt dat parkeren op eigen grond geschiedt (parkeergarage) – wel sprake van verandering voor de school (Wessel Gansfort) maar niet van wezenlijke betekenis; op punt van verkeersveiligheid wel nader onderzoek doen – hoe nu verder: college neemt het voorstel terug voor nader beraad; derhalve geen besluitvorming in de raadsvergadering van september – college zal het voorstel op een aantal punten opnieuw bezien: ecologie (second opinion ?) – *dhr. de Jong: vergelijking maken van zone achter de school en wat zone voor de school zou kunnen zijn* – eindbeeld verkeerskundige maatregelen, inclusief fietsverkeer scholieren en autoparkeren – kijken naar de wijze waarop het plan in elkaar zit en opnieuw in overleg met bewoners en de school over de invulling van dit plan

de voorzitter concludeert dat het voorstel in deze vorm niet naar de raad gaat.

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

B.2 VOORSTEL INZAKE DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN VOOR DE 1^E MONTESSORISCHOOL IN BEIJUM-OOST

mevr. Riemersma – niet tegen de bouw van de school; buurt heeft een dergelijke voorziening ook hard nodig – straks twee woonstraten op dit terrein geprojecteerd; dat wordt erg dringen – sociale problematiek niet op te lossen met realisatie van 18 woningen langs deze twee woonstraten – verkeerssituatie rond de school wordt onveiliger, groter parkeerprobleem – geen draagvlak in de buurt voor dit bouwplan – overwegen om wonen en parkeren om te wisselen

dhr. Lamers (voorzitter 1^e Montessorischool) – juist erg blij met dit plan wat niet snel genoeg gerealiseerd kan worden – verkeersveiligheid is wel een extra punt van aandacht maar deze oplossing betekend hiervoor een acceptabel risico

dhr. van der Vlist (vertegenwoordiger leerkrachten) – niemand is tegen de bouw van deze school – huidig gebouw voldoet niet meer – blij met dit ontwerp

dhr. Antuma – blij met dit plan – graag collegereactie op voorstel van de buurt om wonen en parkeren om te wisselen

mevr. de Boer – niet tegen dit plan, ook verkeerskundige maatregelen akkoord – wel sterk voorstander om wonen aan de zuidkant te realiseren (dus omwisselen met het huidige parkeren) – (heel nieuw stelsel van brandgangen door deze bouw) – bouw aan de Zuidwending terug laten keren – kondigt amendement in de raad aan om deze bebouwing te wijzigen – toepassing art. 19, info

dhr. Eikenaar – vernieuwing hier noodzakelijk – schoolplein wordt hier straks ook buurtplein, prima – vraagtekens bij planning buslus (dicht bij ingang van de school) wellicht aanvullende verkeersmaatregelen nodig (verleggen wordt te duur ?)

dhr. Hukema – goed plan, jammer dat het zo laat kwam (school had er al moeten staan) – woningen passen in dit gebied – busverkeer kan hier goed worden opgelost – *dhr. Vogel: bus laten rijden via de ring zou een goede oplossing kunnen zijn* – nagaan of woningen aan de achterkant een verbetering in het plan zouden kunnen zijn – geen probleem met voorgestelde oplossing met brandgangen

dhr. v.d. Wilt – instemming met dit plan, wel zorg om de buslus – kan die buslus hier niet gewoon weggehaald worden – mogelijkheden om autovrije zone te creëren ? – omwisselen van wonen en bebouwing, info

dhr. de Jong – bebouwingsvoorstel college lijkt prima, VVD-voorstel brengt daarin geen verbetering – is het een optie om de buslus in z'n geheel te verwijderen ? – halen/brengen van kinderen betekent ook een risico gezien de kleine plek die hiervoor bedoeld is – is het een verbetering om wonen en parkeren om te draaien ?, zo ja dan direct doen – plein aan de zijde van de buslus van hekwerk voorzien i.v.m. veiligheid van de kinderen – problemen bij appartementen in de wijk goed monitoren

mevr. Voortman – blij met dit plan, verbeteringen doorgevoerd ! – verkeersveiligheid: waarom niet meteen gekozen voor autovrije zone – snelheidsremmende maatregelen nog een mogelijkheid ?

dhr. Vogel – instemming met dit plan – uit oogpunt van veiligheid heeft verwijdering van de buslus een duidelijke voorkeur – uit oogpunt van sociale veiligheid extra aandacht nodig voor brandgangen – ook onderdoorgang Wybenaflat / Wybenaheerd bezien vanuit problematiek sociale veiligheid – ook aandacht voor probleem van fam. Valkema

weth. de Vries – blij met steun voor dit plan – betere toekomst voor de school; betere publieke ruimte die aansluit bij de structuur in Beijum – het omdraaien van het parkeren en het wonen zou ten koste gaan van het plein en heeft niet de voorkeur van het college – extra brandgang hoeft ook niet direct sociale problemen op te leveren – plan voorziet bovendien in realisatie van bijzondere woonvormen – ook voor de verkeersveiligheid goede oplossing gevonden – concessie met Arriva biedt op korte termijn geen ruimte om het (niet) rijden via de buslus aan te passen – eerste belang is op dit moment de verkeersveiligheid – aparte plek "kiss and ride" voor wegbrengen van kinderen realiseren; scheiding aangebracht met fietsverkeer; aanbrengen van kleuren voor verschillende soorten weggebruikers, aanbrengen van een hekwerk, 30 km zone – plan zoals nu voorligt voldoende veilig

de voorzitter concludeert dat het voorstel op verzoek van VVD en CDA als discussiestuk naar de raadsagenda gaat met toepassing van 1-minuut interventie

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 5 september 2007.

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

dhr. Vogel – collegebrief 25% norm kamerverhuur graag agenderen in raadscommissie

dhr. Vogel – planvorming Trefkoel in Paddepoel

weth. – ontwikkeling Trefkoel laat wat op zich wachten, info volgt

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

dhr. de Jong – convenant Zorgen voor Morgen naar cie. O en W

dhr. Schaaf – hoe wordt dit geconcretiseerd

weth. – door alle goede voornemens nu uit te voeren

dhr. de Jong – collegebrief voortgang Watergang graag agenderen in raadscommissie

De voorzitter sluit de vergadering (18.50 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college zegt toe de raadscommissie schriftelijk te zullen informeren over het niet doorzetten van de procedure inzake “spoorse doorsnijding”**
- **Het college zegt toe te bevorderen dat de politie meer toezicht zal houden op de leegstaande woningen in de Grunobuurt**
- **Het college zegt toe een afschrift van de reactie op de brief van de Vereniging van Erfpachters aan de raadscommissie te zenden**
- **Het college neemt het voorstel inzake het stedenbouwkundig plan “De Brugwachter” terug en zal het voorstel opnieuw bezien op de onderdelen:**
 - * ecologie (uitvoeren van een second opinion, waarin o.a. het maken van een vergelijking tussen een ecologische zone voor en achter de school..)
 - * eendbeeld verkeerskundige maatregelen, inclusief verkeersveiligheid scholieren en het autoparkeren
 - * kijken naar de wijze waarop het plan in elkaar zit
 - * opnieuw overleg met bewoners en de school over de invulling van dit plan
- **Het college komt apart terug op de ontwikkeling van de Trefkoel in Paddepoel**

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".

RAADSVoorSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1416601.

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Sinds de oprichting van het Complex "Hergebruik Grond", in 1998, heeft dit complex zich ontwikkeld tot een goed georganiseerde gemeentelijke groundbank.

Zo hebben, de Provincie Groningen en enkele gemeenten in den lande in de afgelopen jaren hun interesse getoond voor het "Gronings model".

Een exemplaar van de exploitatiebegroting ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.

Het aanvragen van een nieuw krediet voor het Complex "Hergebruik Grond" is reeds aangekondigd in de bijlage van de brief over de maatregelen die worden ingevoerd naar aanleiding van de herziene grondexploitatie en kredietoverschrijding Europapark (BD 07.1401239). Het administratieve Complex "Hergebruik Grond" is geen investeringsproject en daarom was daarvoor nooit krediet aangevraagd. Wij achten het verstandiger om dit wel te doen.

Het Complex "Hergebruik Grond" nader verklaard.

Grondoverschotten.

Grond (zwart), niet te verwarren met (geel) zand dat overigens ook een grondsoort is, wordt bij de uitvoering van werken ontgraven voor uiteenlopende doeleinden.

Wij geven als voorbeeld de aanleg van een weg, waarbij de weg, om constructieve redenen, moet worden aangelegd op een zandbed. Een wegconstructie van asfalt op een funderingslaag van betonpuin en daaronder een zandbed heeft al gauw een hoogte van 75 tot 100 cm.

Om deze constructie aan te leggen wordt de aanwezige grond ontgraven tot de vereiste diepte.

Bij de aanleg van een riool onder rijweg-, trottoir-, pleinverhardingen e.d. wordt de riolsleuf eveneens om redenen van constructieve aard aangevuld met zand. Grond is daarvoor niet geschikt omdat zo'n aanvulling jaren kan nazakken, wat in de bovenliggende verhardingen tot ongewenste oneffenheden leidt.

De grond die ontgraven is, kan soms wel, maar soms ook niet, gebruikt worden in

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".

2

hetzelfde werk. Als dit niet het geval is, dan is de grond overtollig en moet deze worden afgevoerd.

In opdracht van de gemeente worden werken uitgevoerd waarin grond over is, maar ook werken waarin grond nodig is.

In een werk waarin grond nodig is, bijvoorbeeld voor de ophoging van een terrein om een betere afwatering te bewerkstelligen of voor de afdekking van bermen en taluds van wegluchamen, kan het zijn dat de grond niet binnen datzelfde werk beschikbaar is uit ontgravingen. Dan zal er grond van elders moeten worden aangevoerd.

Grondbehoefte.

Het ontstaan van een grondoverschot in het ene werk loopt meestal niet synchroon met grondbehoefte in een ander werk. Dit tijdsaspect kan worden opgevangen door grond tijdelijk ergens te parkeren, in depot te plaatsen. Dit maakt het wel duurder, want dan moet de grond nog een keer worden opgeladen en getransporteerd. Bovendien moet worden voorkomen dat zo'n depot gebruikt wordt voor illegale stort.

Om zo goed mogelijk de grondstromen op elkaar af te stemmen is zo vroeg en volledig mogelijk inzicht vereist in de te verwachten grondstromen. Zodra in de voorbereiding van een werk de hoeveelheid grondoverschot of grondbehoefte is berekend, worden deze gegevens doorgegeven aan een coördinator grondstromen.

Volume.

Jaarlijks gaat het om een hoeveelheid van 35.000 m³ grond, waarvoor een bestemming moet worden gevonden. Dit is een hoeveelheid grond waarmee een voetbalveld (68 x 105 m) met een laag van 5 meter kan worden bedekt.

Financiën.

Op basis van een gemiddelde hoeveelheid van 35.000 m³ grond (vast), die jaarlijks uit de werken vrijkomt, is een begroting opgesteld. 1 m³ grond neemt, na ontgra-ving en los gestort, een volume in van ongeveer 1,25 m³.

Als uitgangspunt is gekozen dat, ongeacht het soort werk, overtollige grond met eenzelfde tarief wordt belast.

Uit de berekeningen van kosten en opbrengsten blijkt, dat bij een tarief van € 9,- per losse m³ een kostendekkende exploitatie mogelijk is.

Het CHG is een administratief complex. Het onderscheidt zich van andere complexen doordat het complex geen eindprodukten realiseert.

Vanuit de financiële invalshoek bezien is het complex niet meer dan een bank- of girorekening met een eigen complexnummer waarop alle kosten, opbrengsten en bijdragen worden geboekt.

Een project, waarin sprake is van overtollige grond, betaalt per losse m³ het vaste tarief van € 9,- aan het CHG. Een project, dat grond nodig heeft, betaalt € 2,- per losse m³ aan het CHG.

In de berekening van de totale kosten van een project wordt rekening gehouden met de betaling aan het CHG voor overtollige of voor benodigde grond.

Vóór de uitvoering van infrastructurele projecten, waaruit grond vrijkomt of waarbij grond nodig is, wordt door uw raad een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld.

Hiermee stelt uw raad dus in feite ook krediet beschikbaar voor de te realiseren opbrengsten van het CHG.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".

3

De belangrijkste kostenposten binnen de exploitatiebegroting van het CHG betreffen de verwerking van grond in depots en het toezicht en controle op de werkprocessen. Depots moeten worden ontsloten, ingericht en onderhouden en de grondstromen moeten administratief worden vastgelegd en fysiek worden begeleid.

Herziene exploitatiebegroting.

Kosten en opbrengsten.

In de exploitatiebegroting zijn de kosten en bijdragen geraamd tot en met 2011. Op basis van de verwerking van 35.000 m3 grond per jaar zijn de kosten geraamd op € 5.702.000,--.
Met de tariefstelling van € 9,-- per losse m3 voor overtollige grond en van € 2,-- per losse m3 voor de levering van grond bedragen de te verwachten opbrengsten in de vorm van bijdragen uit projecten eveneens € 5.702.000,--.
Kosten en opbrengsten resulteren in een sluitende exploitatiebegroting.

Dekking.

De kosten worden volledig gedekt door de opbrengsten.

Krediet.

Rekening houdend met het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 1.422.000,-- is het voor de exploitatie van het CHG tot en met 2011 gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 4.280.000,--.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	ROEZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	4.280.000	4.280.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	4.280.000	4.280.000	-	-	-	-

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

- I. de exploitatiebegroting van het Complex "Hergebruik Grond" vast te stellen;
- II. voor de exploitatie van het Complex "Hergebruik Grond" tot en met 2011 een aanvullend netto uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 4.280.000,--;

- III. het krediet te dekken met opbrengsten uit afdrachten aan het Complex "Hergebruik Grond";
- IV. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Complex "Hergebruik Grond".

4

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1415061

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid.

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

Uw raad nam op 25 augustus en 24 november 2004 een aantal besluiten over de brandveiligheid van en de controle op de kamerverhuurpanden. Vervolgens stelde u op 25 mei 2005 een plan van aanpak vast met betrekking tot het flankerend beleid studentenhuisvesting. In concreto betrof het de volgende zaken.

- Het verhogen van controlefrequentie van de brandveiligheid i.c. een gefaseerde overheveling van een aantal taken van de dienst RO/EZ naar de HVD-brandweer;
- een plan van aanpak om een aantal illegale kamerverhuurpanden brandveilig te maken via de benodigde vergunningen en de zorg voor de naleving van de vergunningvoorwaarden van de bestaande kamerverhuurpanden;
- het aanstellen van controleurs voor het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden;
- het beschikbaar stellen van beleidsmatige en juridisch-administratieve capaciteit;
- het beschikbaar stellen van incidentele middelen voor de verbouwingskosten in verband met huisvesting van de controleurs bij de HVD-brandweer;
- het beschikbaar stellen van incidentele middelen voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT;
- het beschikbaar stellen van middelen voor activiteiten met betrekking tot "flankerend beleid" studentenhuisvesting.

De maatregelen zijn grotendeels in de loop van 2005 en 2006 ingevoerd. Begrotingstechnisch zijn genoemde maatregelen slechts deels en globaal verwerkt. Dit heeft als reden, dat ten tijde van genoemd voorstel niet precies bekend was, welke capaciteit exact nodig was, welke inkomsten precies zouden worden gegenereerd en met welke bedragen de begrotingen van de betrokken diensten zou moeten worden verhoogd.

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

2

Daarom is destijds slechts aan uw raad gevraagd in te stemmen met de financiering van de voorgestelde maatregelen en is geen besluit genomen over de begrotingswijzigingen.

Uw raad besloot wel, dat de met genoemde maatregelen gemoeide kosten gedekt konden worden uit de legesopbrengsten kamerverhuur en de extra inkomsten uit het gemeentefonds.

Inmiddels is meer zicht op de benodigde capaciteit en op de inkomsten uit het gemeentefonds. Bovendien is het taakveld vergunningverlening en toezicht evenals opsporing en handhaving sinds 2005 aanzienlijk geïntensiveerd door onderstaande factoren:

- de toename van het totaalvolume van de jaarlijks te inspecteren panden ten gevolge van:
 - ⇒ het aantal nieuwe panden (ca. 250 per jaar);
 - ⇒ de legalisatieslagen, die zo nu en dan gemaakt worden;
- de informatie over de exploitatievergunning aan de bewoners van de naastgelegen panden: van elke vergunning gaat een kopie naar de betrokken bureaus hetgeen veel extra werk oplevert;
- de handhaving van de 25%-norm (collegebesluit 25 mei 2007);
- uitvoering van het raadsbesluit in verband met de geluidsnorm (april 2007).

Hierdoor zijn er achterstanden ontstaan met betrekking tot de 3-jaarlijkse, algehele controles van de exploitatievergunning en de monitoring van illegale panden. Om deze achterstanden voor eind dit jaar weg te kunnen werken is incidentele capaciteit ingehuurd.

In verband met het vorenstaande treft u onderstaand de aangepaste capaciteits- en dekkingsvoorstellen per betrokken dienst aan. De hieruit voortvloeiende begrotingswijzigingen zijn eveneens opgenomen in dit voorstel.

Alvorens over te gaan op de begrotingswijzigingen, geven wij eerst enige informatie over de relatie tussen kamerverhuurpanden en het gemeentefonds.

Het gemeentefonds wordt jaarlijks gevoed door onder andere gelden voor het aantal woningen, wooneenheden en bijzondere wooneenheden in de stad Groningen. Deze aantallen komen van de gemeente en gaan via het CBS naar het ministerie van VROM en naar dat van BZK. De laatste vertaalt de aantallen in financiële bijdragen in het gemeentefonds.

Voor elke zelfstandige woning ontvangt de gemeente in 2007 als vergoeding € 698,-- Dit is 1 keer de vastgestelde bijdrage per eenheid voor een gewone woning. Zodra deze zelfstandige woning wordt omgezet in een kamerverhuurpand met bijvoorbeeld 4 kamers, ontvangt de gemeente 4 maal de vastgestelde eenheid. Dus per saldo ontvangt de gemeente dan drie keer meer dan in de oude situatie te weten € 2.094,--.

Mutaties worden maandelijks aan het CBS doorgegeven. De in enig jaar doorgegeven informatie leidt altijd één jaar later tot aanpassing van het gemeentefonds.

In het afgelopen jaar 2006 zijn 1.379 nieuwe kamerverhuureenheden gecreëerd. Dit is het resultaat van woningomzettingen (van zelfstandige woningen naar kamerverhuur)

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

3

en panden, die voorheen geen woonfunctie hadden en die verbouwd zijn tot kamerverhuurpand. Het aantal van 1.379 is inclusief 83 wooneenheden die in 2006 zijn onttrokken aan de woningvoorraad. Bovendien heeft in het aantal van 1.379 eenheden al een saldering plaatsgevonden met de vergoeding die de gemeente vóór de omzetting tot kamerverhuur als zelfstandige woningen ontving. Het aantal van 1.379 eenheden zal dit jaar leiden tot een extra financiële impuls in het gemeentefonds van € 962.542,- (1.379 x € 698,-), die bovendien structureel van aard is. Het gaat hier dus om extra inkomsten met ingang van het jaar 2007.

Naast deze inkomsten uit het gemeentefonds nemen ook de legesinkomsten evenredig toe met de toename van het aantal gelegaliseerde en nieuwe kamerverhuurpanden. Deze inkomsten worden gegenereerd door de onttrekkingsvergunning, die nodig is voor de omzetting van zelfstandig naar onzelfstandig wonen en de exploitatievergunning. Deze laatste vergunning wordt om de drie jaar verlengd en heeft betrekking op de brandveiligheids- en inrichtingsvoorschriften voor kamerverhuurpanden. De legesinkomsten mogen gebruikt worden ter dekking van de kosten die gemoeid zijn met de vergunningverlening en de eerste controle. Hierover melden we meer onder paragraaf 2.2.7 "bouwleges en rechtmatigheid".

2. Middelen en begrotingswijzigingen per onderdeel.

2.1 Algemeen.

Als dekkingsbronnen zijn in de hiervoor genoemde raadsvoorstellen aangegeven de legesopbrengsten kamerverhuur en de extra structurele inkomsten die door het kamerverhuurbeleid worden gegenereerd in het gemeentefonds.

Met ingang van 2005 is al door het creëren van 855 extra wooneenheden in 2004 € 396.720,- structureel aan de uitkering via het gemeentefonds toegevoegd.

Van deze middelen is door een begrotingswijziging in 2005, € 175.000,- structureel overgeheveld van het concern naar de begroting van de dienst RO/EZ, waarvan € 125.000,- structureel ten behoeve van de aanpak flankerend beleid studenten-huisvesting en € 50.000,- structureel deels ter dekking van het aanstellen van de eerste twee controleurs voor het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden.

De restkosten met betrekking tot de twee controleurs zijn tot nu toe door de dienst RO/EZ betaald uit de meeropbrengst legesinkomsten kamerverhuur, onderdeel bouwleges.

2.2 De begrotingstechnische consequenties voor RO/EZ voor 2007.

2.2.1 Uitbreiding inspecteurs kamerverhuurpanden (1 fte).

Sinds enige jaren zijn twee inspecteurs kamerverhuurpanden full-time werkzaam bij de dienst RO/EZ. Zij zijn belast met het legaliseren van illegale panden, het behandelen van nieuwe aanvragen kamerverhuurpanden, de toepassing van de 25%-norm en het verrichten van drie jaarlijkse controles brandveiligheid met de daarbij behorende vergunningverlening. Tevens behoort tot hun taakveld het toezicht op achterstallig onderhoud evenals het aanpakken van nieuwe illegale panden.

Inmiddels is er behoefte aan uitbreiding van de inspectie- en opsporingscapaciteit. Wij stellen voor deze capaciteit met 1 fte uit te breiden.

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

4

Begrotingswijziging:

Wij stellen voor met ingang van 2007 de begroting van de dienst RO/EZ structureel met € 123.000,-- te verhogen. Wij stellen voor genoemde kosten voor 50% te dekken uit de legesopbrengsten kamerverhuur, onderdeel bouwleges en 50% gemeentefonds. Deze dekkingsverhouding doet recht aan het feit, dat de ene helft van de werkzaamheden zal bestaan uit vergunningverlening en 1^e controle (derhalve dekking uit de extra leges) en de andere helft uit opsporing en handhavingswerkzaamheden (dekking uit de extra inkomsten gemeentefonds).

2.2.2 Onderzoekskosten geluidsnorm kamerverhuurpanden.

De uitvoeringsconsequenties van de geluidsnorm (raadsbesluit april 2007) zijn op dit moment nog niet te overzien. In onze brief van juni jl. aan uw raad zetten wij in grote lijnen het Plan van Aanpak uiteen. Dit was op basis van het advies van de stadsadvocaat. Deze gaf aan, dat een aanpak "op klacht" juridisch onvoldoende houdbaar is, maar dat de Woningwet sinds april 2007 de mogelijkheid biedt om aan de wensen van uw raad tegemoet te komen. Vooruitlopend hierop claimen wij nu al een bedrag ten behoeve van de 1^e fase, zijnde het bouwkundig onderzoek. Hierbij zullen alle woonhuispanden worden gescand op bouwkundige kenmerken. Aan de hand hiervan zullen deze panden in categorieën worden verdeeld met daaraan gekoppeld de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen. Bij het uitwerkingsvoorstel van genoemd raadsbesluit zullen wij eind dit jaar met een definitieve en structurele capaciteitsclaim komen.

Wij stellen voor om de begroting 2007 van de dienst RO/EZ incidenteel te verhogen met een bedrag van € 25.000,-- ten behoeve van fase 1 van het Plan van Aanpak geluidsnorm in kamerverhuurpanden.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.3 Uitbreiding juridisch-administratieve capaciteit (0,5 fte).

Het betreft hier structurele juridisch-administratieve werkzaamheden die samen-hangen met voorlichting, inspectie, opsporing en handhaving. Deze ondersteuning zal voorlopig 0,5 fte bedragen.

Begrotingswijziging:

Met ingang van 2007 dient de begroting structureel met € 61.000,-- te worden verhoogd.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.4 Controleurs kamerverhuurpanden (2 fte).

Het gaat hier om het jaarlijks controleren van studentenpanden op brandveiligheid. Hierbij wordt onder andere gelet op de vrije doorgang van vluchtwegen, of brandblussers zichtbaar zijn en zelfsluitende deuren niet zijn vastgezet. Tevens wordt tijdens de bezoeken hierover voorlichting aan de bewoners gegeven.

De betrokken twee medewerkers zijn na een inwerkperiode per 1-6-2006 conform eerder genoemd raadsbesluit organisatorisch overgegaan van RO/EZ naar de HVD-brandweer. Formeel zijn zij nog in dienst bij RO/EZ en worden zij betaald door deze dienst.

Met de HVD-brandweer is afgesproken, dat betaling van deze medewerkers met

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

5

terugwerkende kracht per 1-1-2007 zal geschieden door de HVD-brandweer mits de hiermee samenhangende kosten structureel per die datum ten laste kunnen worden gebracht van de extra inkomsten van het gemeentefonds.
Dit kan nu geschieden via onderstaande begrotingswijziging en de begrotingswijziging beschreven onder § 2.3.1.

Begrotingswijziging.

Aangezien in 2005 deels ter dekking van de kosten controleurs € 50.000,- structureel aan de begroting RO/EZ is toegevoegd, dient de begroting van RO/EZ met ingang van 2007 met € 50.000,- structureel te worden verlaagd ten gunste van de begroting van de HVD-brandweer. Wij verwijzen hier verder naar de begrotingstechnische consequenties van laatstgenoemde dienst onder § 2.3.1.

2.2.5 Beleidsmatige ondersteuning (0,2 fte).

Het betreft hier structurele kosten die gemaakt worden door de afdeling Wonen & Monumenten voor beleidsontwikkeling, beleidscoördinatie en voorlichting ten behoeve van kamerverhuurpanden en de ontwikkeling van "flankerend beleid". Concreet gaat het hier om items als onder andere de onlangs ingestelde 25%-norm, het bestrijden van overlast door fietswrakken, het plaatsen van fietsklemmen, het project "schoon, heel, veilig", bestrijding geluidsoverlast, brochure huurders en verhuurders, meldpunt overlast en geluidsisolatie kamerverhuurpanden.

Begrotingswijziging.

We stellen voor met ingang van 2007 de begroting dienst RO/EZ structureel met € 30.000,- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.2.6 Incidentele middelen voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT.

De kosten hebben onder andere betrekking op het maken van brochures, flyers, publicatiekosten, voorlichtingsbijeenkomsten, teksten website.

Indien de HVD-brandweer op deze onderdelen kosten maakt, zullen deze bij de dienst RO/EZ kunnen worden gedeclareerd. Voor deze constructie is gekozen omdat op dit moment wordt ingeschat, dat genoemde activiteiten meer bij RO/EZ dan bij de HVD-brandweer komen te liggen.

Begrotingswijziging. De begroting van de dienst RO/EZ incidenteel in 2007 met € 50.000,- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.3 De begrotingstechnische consequenties voor de HVD voor 2007.

2.3.1 Controleurs kamerverhuurpanden (2 fte).

De betrokken twee medewerkers zijn, zoals reeds beschreven onder § 2.2.4, na een inwerkperiode per 1-6-2006 conform vorengenoemd raadsbesluit organisatorisch overgegaan van RO/EZ naar de HVD-brandweer. Er staan geen legesinkomsten tegenover de kosten van de controleurs. Voor de gebruikscntroles mogen namelijk geen leges in rekening worden gebracht.

Met de HVD-brandweer is afgesproken, dat betaling van deze medewerkers met terugwerkende kracht per 1-1-2007 zal geschieden door de HVD-brandweer, mits de

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

6

structurele kosten per die datum ten laste kunnen worden gebracht van de extra inkomsten van het gemeentefonds.
Dit kan nu geschieden via onderstaande begrotingswijziging.

Begrotingswijziging.

Met ingang van 2007 dient de begroting van de Hulpverleningsdienst structureel met € 127.000,- te worden verhoogd. Dekking: extra inkomsten gemeentefonds en begroting dienst RO/EZ.

2.3.2 Verbouwingkosten in verband met huisvesting van de controleurs bij de HVD-brandweer.

Na een inwerkperiode bij de dienst RO/EZ, zijn zoals hiervoor aangegeven per 1 juni 2006 de twee controleurs naar de afdeling Preventie van de Hulpverleningsdienst overgegaan. Voor de huisvesting van deze controleurs zijn incidentele middelen nodig voor een inmiddels uitgevoerde verbouwing.

Begrotingswijziging.

De begroting van de Hulpverleningsdienst incidenteel in 2007 met € 25.000,- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

2.3.3 Werk-werk verkeer.

Om efficiënt te kunnen werken is het belangrijk om het werk-werk verkeer goed te regelen. Op grond van onze ervaringen met 1 auto per 2 controleurs blijkt dat daarmee kan worden volstaan. Voor de 2 kamerverhuurcontroleurs wordt 1 auto aangeschaft.

Begrotingswijziging.

De begroting van de Hulpverleningsdienst in 2007 structureel met € 4.500,- te verhogen.

Dekking: extra inkomsten gemeentefonds.

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

7

2.4 Format begrotingswijzigingen RO/EZ en HVD 2007

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ / Bestuursdienst / Hulpverleningsdienst					
Raadsvoorstel	Extra capaciteit uitvoering kamerverhuurbeleid					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel / Structureel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
Uitbreiding inspecteurs kamerverhuurpanden						
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht	S	123.000		123.000-		123.000-
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht (Leges kamerverhuur)	S		61.500	61.500		61.500
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		61.500	61.500		61.500
Uitbreiding juridisch-administratieve capaciteit						
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht	S	61.000		61.000-		61.000-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		61.000	61.000		61.000
Beleidsmatige ondersteuning						
7.03 RO/EZ: Particulier woningbeheer	S	30.000		30.000-		30.000-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		30.000	30.000		30.000
Onderzoekskosten geluidsnorm kamerverhuurpanden						
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht	I	25.000		25.000-		25.000-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		25.000	25.000		25.000
Middelen voorlichting, communicatie en ICT						
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht	I	50.000		50.000-		50.000-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		50.000	50.000		50.000
Controleurs kamerverhuurpanden						
4.01 Brandweezorg	S	127.000		127.000-		127.000-
7.04 RO/EZ: Bouwtoezicht	S	50.000-		50.000		50.000
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		77.000	77.000		77.000
Verbouwing huisvesting Hulpverleningsdienst						
4.01 Brandweezorg	I	25.000		25.000-		25.000-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	I		25.000	25.000		25.000
Werk-werk-verkeer controleurs Hulpverleningsdienst						
4.01 Brandweezorg	S	4.500		4.500-		4.500-
9.04 BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)	S		4.500	4.500		4.500
Totalen begrotingswijziging		395.500	395.500	-	-	-

3. Evaluatie.

In verband met nieuwe ontwikkelingen zowel op landelijk (invoering Gebruiksbesluit brandveiligheid gebouwen en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), als op gemeentelijk niveau (bijvoorbeeld de 25%-norm en de geluidsnorm) zal de uitvoering van de taken op het gebied van kamerverhuur regelmatig moeten worden geëvalueerd. Wanneer op enig moment in de toekomst wordt geconcludeerd, dat met de vastgestelde capaciteit de taken onvoldoende kunnen worden uitgevoerd, zal steeds een nader voorstel tot wijziging van de begroting worden gedaan.

4. Besluitvorming.

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

- I. structurele middelen ad € 214.000,- voor uitbreiding van de formatie RO/EZ beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit leges kamerverhuur en extra inkomsten gemeentefonds;

Raadsvoorstel - Begrotingswijzigingen uitvoering kamerverhuurbeleid

8

- II. incidentele middelen ad € 25.000,-- voor het bouwkundig onderzoek geluidsnorm beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- III. incidentele middelen ad € 50.000,-- voor voorlichtingsactiviteiten, communicatie en ICT beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- IV. structurele middelen ad € 77.000,-- voor 2 controleurs kamerverhuurpanden beschikbaar te stellen aan de Hulpverleningsdienst, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- V. incidentele middelen ad € 25.000,-- voor verbouwingkosten en structurele middelen ad € 4.500,-- voor het werk-werk verkeer beschikbaar te stellen aan de Hulpverleningsdienst, te dekken uit extra inkomsten gemeentefonds;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

RAADSVoorSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1401400

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

Groningen,

Aan de raad,

Het stedenbouwkundig plan De Brugwachter heeft zich, nadat het ter visie is gelegd, in de nodige belangstelling mogen verheugen.

De bewonersorganisatie van de wijken Van Starckenborgh en De Hunze en vele bewoners hebben duidelijk laten weten het niet eens te zijn met de door ons voorgestane ontwikkeling. Het Dagblad van het Noorden heeft een aantal artikelen aan het plan gewijd en de fracties van GroenLinks, de VVD en de PvdA hebben schriftelijke vragen gesteld.

In dit voorstel willen wij kort en duidelijk motiveren waarom wij een woontoren op deze plek een gewenste ontwikkeling vinden. Uitgebreider is een en ander beschreven in het stedenbouwkundig plan en de inspraakrapportage, die beide deel uitmaken van dit voorstel.

In het vervolg van dit voorstel komen aan de orde:

- aanleiding plan;
- ruimtelijke onderbouwing;
- specifieke thema's;
- aanvullingen plan;
- inspraak en communicatie;
- financiën;
- besluitvorming.

1. Aanleiding plan.

Woningcorporatie IN en J&R Vastgoed Ontwikkeling (in het vervolg "de ontwikkelaar") hebben door Erick van Egeraat associated architects een schetsontwerp laten maken voor een woongebouw van ca. 75 meter hoog. Het bevat 23 woonlagen met in totaal ca. 100 appartementen (waarvan 2 penthouses) en 9 grondgebonden woningen. Alle woningen worden in de koopsector ontwikkeld; de gemiddelde koopprijs is ca. € 250.000,--. Parkeren vindt grotendeels, verdiept, plaats op eigen terrein.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

2

De ontwikkelaar heeft de gemeente gevraagd mee te werken aan de realisering van dit bouwplan "De Brugwachter". Hiertoe hebben wij een stedenbouwkundig plan laten opstellen.

Onze overwegingen om medewerking te verlenen zijn in het kort:

- de locatie De Brugwachter biedt een uitgelezen mogelijkheid een bijzonder gebouw te realiseren;
- het voorgestelde (architectonisch) niveau draagt bij aan het imago van de noordelijke stadswijken;
- de ontwikkeling helpt de sociale veiligheid in de omgeving te vergroten;
- het stedenbouwkundig plan schept kaders voor een kwalitatieve verbetering van de ruimtelijke structuur van het gebied vanaf het Van Starkenborghkanaal tot en met Kardingse;
- de opbrengsten van de ontwikkeling maken upgrading mogelijk van de openbare ruimte in de directe omgeving;
- en zeker niet in de laatste plaats: als plek om te wonen is de locatie, dicht bij de binnenstad met uitzicht over het Van Starkenborghkanaal, de stad én het open Noord-Groningse landschap uniek.

Meer algemeen geldt ook dat De Brugwachter bijdraagt aan onze doelstelling woningen zoveel mogelijk binnen de bestaande stad te realiseren, evenals aan onze taakstelling in 10 jaar tijd 8.000 woningen op te leveren.

De beoogde doelgroep voor het gebouw is gedifferentieerd. Huishoudens die gehecht zijn aan het weidse landschap en toch in de stad willen wonen; "doorstromers" die de kinderen uit huis hebben en aan deze kant van de stad willen (blijven) wonen; "middelbaren" die vanuit de provincie naar de stad terug willen keren; en huishoudens die op gemak gesteld zijn - geen tuin, gelijkvloers e.d. - en een rustig woonmilieu zoeken.

2. Ruimtelijke onderbouwing.

In de inspraakrapportage wordt in diverse inspraakbijdragen kritiek geleverd op de ruimtelijke onderbouwing in het stedenbouwkundig plan.

Na lezing van de kritiek concluderen wij dat de "weerstand" tegen het plan niet zozeer de ruimtelijke onderbouwing betreft als wel de hoogte van het ontwerp-bouwplan en de overlast die de woontoren met zich mee zou brengen.

In het stedenbouwkundig plan is een uitvoerige ruimtelijke onderbouwing gegeven. Kortheidshalve volgt hier een samenvatting.

- De voorgestelde ordening van de ruimte zorgt voor een logische zonerings. Er ontstaat een "stedelijke", intensief bebouwde zone met het Wessel Gansfort-college en De Brugwachter. Deze zone loopt door tot aan het Van Starkenborghkanaal. Een tweede zone omzoomt de eerste en bestaat uit een voornamelijk groene ruimte waarin een ecologische verbindingroute wordt gecreëerd. Deze vormt de overgang naar het suburbane gebied met woonwijken als Van Starkenborgh en De Hunze. In feite is de voorgestelde ordening van de ruimte een logische structurering van de potenties die het gebied al bezat.
- Het stedenbouwkundig plan legt naast gewenste ontwikkelingen op korte termijn, ook gewenste ontwikkelingen op de langere termijn vast. Tussen het plangebied en

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

3

het bedrijvengedeelte van de Ulgersmaweg bevindt zich nu een parkgebied dat doorsneden wordt door de brede Ulgersmaweg. Dit deel van de weg willen wij in de toekomst opheffen zodat het parkgebied zich tot aan het kanaal doorzet. Dit gebied sluit naadloos aan op de geplande ecologische zone aan de overzijde van het kanaal. Het opheffen van dit deel van de Ulgersmaweg is aan de orde als de nieuwe brug in het verlengde van de Oosterhamrikkade N.Z. is gerealiseerd.

- Het initiatief voor De Brugwachter spoort met ontwikkelingen in de omgeving. In het kader van de "Intense Stad" worden in het plan Antillenstraat ca. 400 woningen gebouwd met op de hoek Korreweg-Van Starckenborghkanaal een woontoren van 45 meter hoog (gepland voor 2008). Eveneens in de buurt wordt het Oosterhamriktracé ontwikkeld. De belangrijkste elementen daaruit zijn: woningbouw op diverse locaties (ca. 1.600 woningen), verkeersmaatregelen (HOV-tracé, auto-ontsluiting, onderzoek busbaan) en sanering van bedrijfslocaties (o.a. Simmeren en Siebesma Van der Veen). Een groot gebied in het noordoosten van de stad wordt door de ontwikkelingen van De Brugwachter, de Antillenstraat en het Oosterhamriktracé getransformeerd. "Vergeten" plekken, onafhankelijke terreinen en voormalige school- en bedrijfslocaties maken plaats voor aantrekkelijke woonmilieus.
- De Gerrit Krolbrug ligt zowel op het snijpunt van het Van Starckenborghkanaal en de Korreweg, als van de stad en het ommeland. Een plek die extra betekenis krijgt door het ensemble van De Gerrit Krolbrug, De Brugwachter en de nieuwe woontoren aan de Antillenstraat: de "stedelijke" poort naar het suburbane gebied.

3. Specifieke thema's.

Zowel de inspraakrapportage als de vanuit uw midden gestelde vragen over De Brugwachter stellen enkele specifieke thema's aan de orde. In onze reactie op de inspraakbijdragen en in onze beantwoording van de raadvragen zijn wij hierop uitvoerig ingegaan. In het kader van dit voorstel nogmaals een beknopte weergave.

Ecologie/archeologie - Bij de invulling van het stedenbouwkundig plan De Brugwachter is nadrukkelijk rekening gehouden met een ecologische verbinding van de nog overgebleven historische "Hunzepoten". Deze verbinding loopt via de relatief rustige achterzijde van het Wessel Gansfortcollege. Voor zoogdieren als egels, muizen en marters is deze route de meest gunstige. Alhoewel de maat van de groene, natte corridor beperkt is kan nog steeds gesproken worden van een alleszins acceptabele stedelijke ecologische zone. Bij het Heerdenpad en de Hunzedijk wordt deze zone verbonden met de groene scheg in de richting van Kardinges en de bestaande Hunzezone. De verbinding van de groene scheg met de ecologische zone van de "Antillenstraat" is aan de zuidzijde van de Gerrit Krolbrug gepland. Het idee de ecologische zone te laten meanderen via dezelfde route als de historisch bekende Hunzeloopt is geen reële optie. In de loop der tijd is die loop onherstelbaar aangetast door het tenniscomplex, het Van Starckenborghkanaal en bebouwing op de Hunzemeander aan de zuidzijde van het kanaal. Een bijkomend voordeel van de voorgestelde bouwplanontwikkeling is dat de grondopbrengst ons financieel in staat stelt de gewenste ecologische maatregelen te realiseren. In de gemeentebegroting zijn daarvoor geen middelen beschikbaar. Hoewel wellicht een beetje ironisch: zonder bouwinitiatief hadden ons de middelen ontbroken om de ecologische situatie ter plaatse te kunnen verbeteren.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

4

De Hoogbouwnota - De locatie De Brugwachter is niet genoemd in de Hoogbouwnota, is een veelgehoorde tegenwerping. De nota Hoogbouw is echter ook niet bedoeld om direct te fungeren als onderliggend kader voor afzonderlijke hoogbouwprojecten. In de nota wordt - naast een uitgebreide toelichting op het door u vastgestelde beleidskader - vooral een kwalitatieve procedure aangegeven om maatschappelijke en politieke discussie te geleiden. Wij constateren dat de nota in toenemende mate, en naar ons idee dus niet terecht, wordt gebruikt om nieuwe initiatieven letterlijk de maat te nemen. Daarom zullen wij de nota, die inmiddels 5 jaar oud is, actualiseren en op korte termijn komen met een versie waarin de instrumentele betekenis van de nota explicieter zal worden uitgewerkt.

Artikel 19-procedure - In verschillende reacties op het stedenbouwkundig plan werd gevraagd waarom wij hebben gekozen voor de zogenaamde artikel 19-procedure en niet voor een herziening van het bestemmingsplan.

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent aan burgemeester en wethouders een algemene vrijstellingsbevoegdheid toe. Er bestaat geen rangorde tussen de procedure tot herziening van een bestemmingsplan en de procedure op grond van artikel 19 WRO. Het staat het gemeentebestuur vrij voor de realisering van een project hetzij de weg van herziening van het bestemmingsplan te bewandelen hetzij een vrijstellingsprocedure te volgen. In het geval van De Brugwachter is gekozen voor een vrijstellingsprocedure. Wij hechten er daarbij aan de voorgenomen vrijstelling een goede ruimtelijke onderbouwing te verschaffen, die aandacht besteedt aan alle aspecten die door de komst van het gebouw worden beïnvloed.

Wij maken overigens geen gebruik van de provinciale vrijstellingenlijst. Wij realiseren ons terdege dat dit plan een ingrijpende wijziging op de bestaande planologische situatie betekent. Wij volgen daarom de aangewezen projectprocedure, artikel 19, lid 2, waarin GS ons bevoegd moet verklaren de vrijstelling te verlenen. Wij hebben inmiddels het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan de provincie in het kader van het vooroverleg.

Zon en wind - Er zijn zonnediagrammen gemaakt voor respectievelijk 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. U vindt ze hierbij. De berekeningen betreffen de situatie met en zonder toren. Als tijdstippen zijn genomen: 09.30 uur, 12.00 uur, 14.00 uur en 16.00 uur. Bij de situatie met de woontoren kan worden geconstateerd dat er geen schaduweffecten optreden voor de woningen in De Hunze en Van Starkenborgh. Er zijn wel effecten voor het naastgelegen Wessel Gansfortcollege: in de zomer draait de schaduw van de toren tussen ca. 11.30 en 14.30 uur over de volledige school. Uitgaande van een klaslokaal met een gevelbreedte van ca. 8 meter zal een gekozen punt in een lokaal ca. 1,5 uur in de schaduw verkeren. Wij achten dit acceptabel. Bij een bouwplan van meer dan 70 meter hoogte is in de planprocedure windonderzoek vereist naar effecten op de scheepvaart. Omdat De Brugwachter ca. 75 meter hoog wordt (en dus niet veel meer dan 70 meter) is ervoor gekozen geen zelfstandig onderzoek te doen maar gebruik te maken van de bevindingen bij vergelijkbare projecten. Voor de projecten Waterknoop en Antillenstraat zijn met een maquette in een windtunnel de effecten voor de scheepvaart onderzocht. Daarbij bleek duidelijk dat de windhinder vanwege De Brugwachter geen belemmering vormt (volgens richtlijnen Vaarwegen RVW 2005 van het ministerie van Verkeer en

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

5

Waterstaat). Deze conclusie wordt door de Milieudienst en de provincie Groningen gedeeld.

De ontwikkelaar heeft windonderzoek laten verrichten naar de effecten voor fietsers en wandelaars. Daaruit blijkt dat het geen verschil maakt of het gebouw 70 of 75 meter hoog wordt; de windhinder op de begane grond bij een toren wordt veroorzaakt door het onderste deel. De windhinder zal rond De Brugwachter toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Windgevaar komt nergens voor en van windhinder is op een aantal plaatsen in beperkte mate sprake. Het windklimaat rond De Brugwachter wordt als "redelijk tot goed" gekwalificeerd.

Verkeer - De komst van De Brugwachter genereert een (berekende) toename van het aantal autoritten van 600. Deze toename vormt geen probleem. Er is uitgegaan van 6 autoritten per woning. Het daadwerkelijk gebruik vanuit de wijk Van Starckenborgh ligt overigens lager, ca. 5,5 autoritten per dag. Wij verwachten dat het gemiddeld autobezit van De Brugwachter niet hoger zal zijn dan dat van de wijk Van Starckenborgh. De exacte parkeernorm voor De Brugwachter kan pas berekend worden bij een definitief bouwplan. Bij de bouwplanprocedure vindt de finale toets plaats. De ontwikkelaar zorgt voor 135 parkeerplaatsen in een gebouwde voorziening op eigen terrein. In de eventuele meerbehoefte - bijvoorbeeld een deel van het bezoekersparkeren - kan worden voorzien in de openbare ruimte. Dit wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de omgeving.

4. Aanvullingen plan

Wij hebben getracht het stedenbouwkundig plan leesbaar en toegankelijk te maken. Daartoe is veel beeldmateriaal gebruikt en is achtergrondinformatie die in onze ogen overbodig was, achterwege gelaten. Uit een aantal reacties op het plan kwam naar voren dat meer (achtergrond)informatie toch op prijs werd gesteld. Op de volgende punten hebben we de tekst van het stedenbouwkundig plan aangevuld.

- In de paragraaf "Plangebied en bebouwing" is aangegeven dat de Hoogbouwnota niet de intentie heeft locaties als De Brugwachter uit te sluiten.
- In de paragraaf "Ecologie, groen en archeologie" is vermeld dat een extern bureau archeologisch onderzoek heeft verricht. De conclusie is dat er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen; het advies luidt geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.
- In de paragraaf "Milieu" zijn de diverse milieuaspecten uitgebreider beschreven. Tevens zijn de resultaten vermeld van de onderzoeken die in het milieukader zijn verricht. Het betreft de onderzoeken naar windhinder, luchtkwaliteit, geluid, schaduwwerking en externe veiligheid. Geen van deze onderzoeken geeft overigens aanleiding de plannen voor De Brugwachter aan te passen.
- In de paragraaf "Civiele techniek" is de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan toegevoegd. Tevens is beschreven waar compensatie plaats kan vinden.
- In de paragraaf "Procedure en communicatie" is aangegeven dat inspraak inmiddels heeft plaatsgevonden.

5. Inspraak en communicatie.

In de inspraakrapportage is uitvoerig beschreven welk (voor)overleg heeft plaatsgevonden en hoe de inspraak is vormgegeven.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

6

De ontwikkelaar heeft in afzonderlijke overleggen het Wessel Gansfortcollege, de bewonersvereniging Van Starkenborgh/De Hunze en de Tennisvereniging Van Starkenborgh geïnformeerd over het initiatief van De Brugwachter.

De gemeente heeft met deze organisaties gezamenlijk overlegd.

Deze contacten hebben plaatsgevonden nog vóór wij het stedenbouwkundig plan hebben vrijgegeven voor inspraak.

De officiële inspraakperiode heeft geduurd van 13 december 2006 tot 24 januari 2007.

Op 11 januari 2007 heeft een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

Wethouder De Vries heeft op 19 februari 2007 over het voornemen van ons college met twee vertegenwoordigers van de bewonersorganisatie een onderhoud gehad.

In de inspraakreacties hebben wij geen aanleiding gevonden tot inhoudelijke wijziging van het stedenbouwkundig plan. Wel is, zoals hiervoren aangegeven, de tekst van het plan uitgebreid met meer achtergrondinformatie.

6. Financiën.

Met de ontwikkelaar is overeenstemming bereikt over een vergoeding ad € 100.000,- voor het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan en over een vergoeding ad € 1,1 mln. voor de door de gemeente te leveren grond. Het geheel aan dekking bedraagt dus € 1,2 mln. Over deze bedragen is met de ontwikkelaar overeenstemming bereikt. Deze overeenstemming is vastgelegd in een overeenkomst. Voor de geraamde planontwikkelingskosten van ca. € 150.000,- verzoeken we u krediet te verstrekken. De kosten zullen gedekt worden uit de bijdrage van de ontwikkelaar van € 100.000,-. Het restant van de kosten ad € 50.000,- wordt ten laste gebracht van de nog te realiseren grondopbrengst. Het resterende (taakstellende) bedrag kan ons in staat stellen om de directe omgeving te herinrichten, de ecologische verbindingzone aan te leggen en de sociale veiligheid te vergroten.

Er wordt nog een inrichtingsplan voor de omgeving gemaakt. Dit plan zal met de direct betrokkenen worden besproken en daarna definitief uitgewerkt. Het plan en de kredietaanvraag hiervoor zal u te zijner tijd worden voorgelegd.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Stedenbouwkundig plan De Brugwachter					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	150.000	150.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	150.000	150.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan De Brugwachter

7

7. Besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan De Brugwachter vast te stellen;
- III. een bedrag van € 150.000,-- voor planontwikkelingskosten beschikbaar te stellen waarvan € 100.000,-- wordt gedekt uit de bijdrage van de ontwikkelaar voor de plankosten en € 50.000,-- uit de opbrengst grondverkoop;
- IV. de gemeentebegroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e ...

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1401324

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage
1° Montessorischool Beijum-Oost.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Met de vaststelling van het herstructureringsplan winkelplein Beijum-Oost heeft de gemeente een belangrijke stap gezet in de sociale en fysieke wijkvernieuwing van Beijum-Oost. Daarmee krijgt het gebied rond het winkelplein een flinke impuls. De bouw van het nieuwe winkelcentrum vordert gestaag en de verbeteringen worden steeds meer zichtbaar.

Met de bouw van de 1° Openbare Montessorischool dichterbij de wijk en een goede inrichting van de openbare ruimte rondom de school wordt de volgende stap gezet in de wijkvernieuwing van Beijum-Oost.

Geschiedenis.

Toen de school aan de Wibenaheerd 358 werd gebouwd, lag deze in een open terrein en was goed zichtbaar voor de bewoners van de wijk Beijum. Na verloop van tijd werd de buurt volgebouwd en verschenen er flatgebouwen direct aan het schoolplein. De Wibenaflat zorgde voor jarenlange drugsproblematiek, overlast, onveiligheid en onrust. Kinderen, personeel en ouders ondervonden dagelijks hinder van deze situatie. Er is door de gemeente en anderen een behoorlijke inspanning geleverd om de overlast in het gebied terug te dringen. We zien dat dit zijn vruchten afwerpt, maar we zijn er nog niet. Met de nieuwbouw van de 1° Montessorischool komen we weer een stap in de goede richting.

De 1° Openbare Montessorischool in Beijum is al lange tijd gehuisvest in een semi-permanent gebouw. Daarom hebben we uw raad in het onderwijshuisvestingsprogramma 2005 voorgesteld om vervangende nieuwbouw voor deze school toe te kennen.

Na een lange zoektocht naar een geschikte locatie is gebleken dat alleen herbouw op de huidige locatie aan de Wibenaheerd 358 mogelijk was. De randvoorwaarden bij nieuwbouw zijn:

- door het verbeteren van de zichtlijnen zou de veiligheid rondom de school toe moeten nemen;

- de school moet een duidelijker profiel krijgen en daardoor zichtbaarder zijn in de wijk;
- er moet een open toegang vanaf de Emingaheerd komen (richting huidige buslus).

Voor de ouders, schooldirectie en team van de Montessorischool is het erg belangrijk dat de randvoorwaarden voor de nieuwbouw van de school ingevuld worden. Er is dan meer controle vanuit de buurt mogelijk. Door de open toegang vanaf de Emingaheerd (geen nauw poortje meer) kunnen de kinderen bovendien op een veiliger manier naar school.

Stedenbouwkundig plan.

Op 12 december 2006 is het ontwerp-stedenbouwkundig plan 1^e Montessorischool Beijum-Oost vrijgegeven voor inspraak. We leggen het plan nu ter vaststelling aan u voor. Vanuit ons college is aangegeven haast te willen maken met deze onderwijs-inhoudelijke en stedenbouwkundige planvorming voor deze locatie, om zo te komen tot een nieuw schoolgebouw. Er wordt een strakke planning gehanteerd die er op gericht is de nieuwbouw in het schooljaar 2008 te kunnen betrekken.

Inhoud plan.

Om een goede overgang van de nieuw te bouwen school naar het openbare gebied te creëren voorziet het plan tevens in de sloop van 28 bergingen en 4 wooneenheden van Nijestee. De school kan hiermee een visitekaartje worden voor de buurt. De opgave bestaat daarnaast uit een aantal nieuw te bouwen woningen en de her-inrichting van de openbare ruimte rondom de school. De busluslocatie wordt geheel opnieuw ingericht en afgestemd op het nieuwe gebruik.

Er is vooroverleg geweest met betrokken corporaties:

1. Nijestee heeft ingestemd met de benodigde sloop van de bergingen en 4 HAT-jes. De bewoners zijn ingelicht. De bergingen komen op een nieuwe plaats in het plangebied. Voor de benodigde grondruil wordt een verbandschrift opgesteld.
2. De insteek is om De Huismeesters de ontwikkelende partij te laten zijn van de nieuwbouwwoningen.

De plannen zijn op 21 november 2006 toegelicht op de Klankbordgroepvergadering Beijum-Oost. Direct omwonenden en Bewonersorganisatie Beijum zijn per brief persoonlijk uitgenodigd voor de inspraakavond.

Inspraak.

Het ontwerp-stedenbouwkundig plan is gepubliceerd op 20 december 2006 in de Groninger Gezinsbode. In verband met de kerst- en nieuwjaarsdagen is de gebruikelijke periode van vier weken verlengd tot zes weken.

Op 17 januari 2007 is een inspraakavond gehouden. Aanwezig waren 29 bewoners. De meeste bewoners waren het eens met de nieuwbouw van de school. Tegen de geplande twee rijen woningen werd protest aangetekend. Men herkende zich niet in de teksten over de sociaal onveilige buurt. Verder maakten de bewoners zich ernstige zorgen omtrent de verkeersveiligheid op de buslus. Het inspraakverslag is ter inzage gelegd. Tijdens de inspraakperiode t/m 30 januari 2007 zijn tien schriftelijke inspraak-reacties binnengekomen. Verder zijn er twee brieven ontvangen die handelden over

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e ...

3

opmerkingen op het inspraakverslag.

De beantwoording van de inspraakreacties en de brieven zijn ook ter inzage gelegd.

Ons college hecht eraan om de omwonenden goed te informeren over de wijzigingen die na de inspraakperiode zijn doorgevoerd. Daarom zal er op 28 juni a.s. een extra voorlichtingsavond worden gehouden en op deze manier worden bewoners op de hoogte gebracht van de actuele plannen.

Het stedenbouwkundig plan is mede naar aanleiding van de inspraakreacties op een aantal punten aangepast. De belangrijkste zijn:

- het rijtje van 8 woningen haaks op de dijk zijn gewijzigd in 3 2-onder-1 kappers. Bewoners hebben aangegeven de woningen als een "afsluitende" rij te ervaren. Daarom zijn de bouwblokken transparanter gemaakt. De woningen blijven nodig in verband met de sociale veiligheid van de open ruimte;
- er zijn meer parkeerplaatsen aangegeven, zowel als compensatie voor de bestaande parkeerplaatsen die komen te vervallen als de nieuw benodigde;
- de verkeerssituatie is nader uitgewerkt. Er is een vrijliggend fietspad geprojecteerd die de school verbindt met de fietspadenstructuur van de wijkring;
- omdat de garage bij woning Froukemaheerd 65 onbereikbaar wordt, is een nieuwe garage opgenomen;
- de keerlus op de dijk is ingetekend.

Financiën.

Alle kosten die rechtstreeks verband houden met de bouw van de school en de aanleg van schoolplein en fietsenstalling worden gedekt uit onderwijsbudgetten.

Van het aangepaste stedenbouwkundig plan is een globale raming gemaakt. De gemeentelijke exploitatieberekening inclusief rente en prijsstijgingen en exclusief BTW is opgesteld.

Het tekort van € 2.339.000,- wordt als volgt gedekt:

- € 1.200.000,- wordt voorgefinancierd uit de ISV-wijkvernieuwing en verevend met het wijkinvesteringsplan Beijum (nieuw beleid Nieuw Lokaal Akkoord 2007 – 2010, Wijkbudget Beijum-Oost) zodra daarover besluitvorming heeft plaatsgevonden;
- € 613.000,- wordt gedekt uit ISV-wijkvernieuwing.
Omdat met de corporaties is afgesproken, dat alle uitgaven per wijk en op kasbasis plaatsvinden kan de in december 2006 opgenomen buffer in de post "Ambitieverhoging wijkvernieuwing" (met € 300.000,-) worden verlaagd.
In de grondexploitatie corporatieve herstructurering Lewenborg signaleren we een meevaller van € 313.000,-. Deze grondexploitatie is een investerings-begroting met volledige dekking door ISV-middelen uit voorgaande jaren. Bij de vrijval van een wijkvernieuwingproject worden bij de staat-P in oktober normaal gesproken voorstellen gedaan om de vrijval opnieuw in te zetten. Vooruitlopend op deze formele besluitvorming willen we deze vrijval reeds nu inzetten;
- € 100.000,- wordt gedekt uit BDU 2008 (verkeersveiligheid);
- € 426.000,- uit grondopbrengsten en bijdrage van OCSW in plankosten.

Op deze wijze is dit project budgettair neutraal te sluiten.

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e ...

4

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Stedenbouwkundig plan 1e Montessorischool Beijum Oost					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	2.339.000	2.339.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	2.339.000	2.339.000	-	-	-	-

Juridische aspecten.

Het geldende bestemmingsplan voor dit gebied is het plan Beijum 2003. Het voorliggende plan wijkt af van dit bestemmingsplan. Om deze reden is dit stedenbouwkundige plan opgesteld. Het vormt de basis voor een toekomstig nieuw bestemmingsplan. Tevens dient dit stedenbouwkundige plan als ruimtelijk kader, waarbinnen vrijstelling kan worden verleend (art. 19 lid 2 WRO) ten behoeve van bouwplannen die afwijken van het thans vigerende bestemmingsplan.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande en met overlegging van de op deze aangelegenheid betrekking hebbende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage inzake het concept- stedenbouwkundig plan 1^e Montessorischool Beijum-Oost;
- II. het definitief stedenbouwkundige plan 1^e Montessorischool Beijum-Oost vast te stellen;
- III. de exploitatiebegroting 1^e Montessorischool Beijum-Oost vast te stellen;
- IV. voor de grondexploitatie een taakstellend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 2.339.000,-- inclusief rente en prijsstijgingen en exclusief BTW, en te dekken:
 - a. € 1.200.000,-- uit reeds geormerkte middelen nieuw beleid voor het Nieuw Lokaal Akkoord 2007 – 2010 (Wijkbudget Beijum-Oost)
 - b. deze middelen voor te financieren uit ISV-wijkvernieuwing tot dat de besluitvorming in het Lokaal Akkoord voor dit onderdeel is afgerond;
 - c. € 613.000,-- uit ISV-wijkvernieuwing;

- d. € 100.000,-- uit BDU-2008 en;
- e. € 426.000,-- uit grondopbrengsten;

V. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Raadsvoorstel - Definitief stedenbouwkundig plan en inspraakrapportage 1e ...

5

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.