

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 november 2007

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

Datum: woensdag 7 november 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 7 november 2007.](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 7 november 2007.](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planshade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en haalbaarheidsonderzoek herverkaveling Bornholmstraat zuidzijde](#) (pdf)

A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Trendrapport 2007 met collegebrief
 - + Rapportage ABF inzake woonverkenning provincie Groningen en regio Groningen – Assen met reactie van college B&W
 - + Stand van zaken particuliere woningvoorraad
 - + Halfjaarlijkse rapportage woningbouw
- B.2. Begrotingprogramma's: woonklimaat, grondbeleid en stadsdeelprogramma 2008 - 2011

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 10 oktober

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 7 november 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W nr. 07/11
Datum: woensdag 7 november 2007
Tijd: 16.30 uur – 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 het voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007

Voorstel inzake planschade ex art 49 WRO
Jacob van Ruysdaelstraat (Boonstra)

Voorstel inzake herontwikkeling Bornholmstraat noordzijde en
haalbaarheidsonderzoek herverkaveling Bornholmstraat zuidzijde

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Trendrapport 2007 met collegebrief

+

Rapportage ABF inzake woonverkenning provincie Groningen en regio Groningen –
Assen met reactie van college B&W

+

Stand van zaken particuliere woningvoorraad

+

Halfjaarlijkse rapportage woningbouw

B.2 Begrotingprogramma's: woonklimaat, grondbeleid en stadsdeelprogramma 2008 - 2011

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3. Vaststelling verslag d.d. 10 oktober (openb. besl. ged.)

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 7 november 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 7 november 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. van der Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), F. van Leeuwen (Student & Stad, tot 17.00 uur), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), D. de Jong (ChristenUnie), G. Spieker (Stadspartij) en H. Dijksterhuis (griffie).

Overige aanwezigen: J. Nijhoff, E. Tollenaar (RO/EZ)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- na afloop openbare vergadering nog een korte besloten bijeenkomst
- discussie over Structuurplan verschoven naar januari 2008
- op dinsdag 20 november is er een informatieve bijeenkomst over het Helperpark en Meerstad, de laatste samen met de gemeente Slochteren; aanvangstijdstip 19.30 uur; uitnodiging volgt.
- een uitnodiging van de gezamenlijke corporaties voor 27 november wordt doorgeschoven naar januari 2008

Mededelingen wethouder

- Aanpak Vogelaarwijken: op 10 december ondertekening van zgn. charters; voor die tijd bespreking met raadscommissie; vanwege rijksprocedures niet helemaal duidelijk wanneer dat zou kunnen, zoeken naar geschikt moment met het oog op verzending stukken
voorzitter: bezien of raadscommissie op 4 december daarvoor mogelijkheden biedt

Vaststelling agenda

Ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007

dhr. Vogel – heel blij met deze ontwikkeling t.b.v. het UMCG

2^e conformstuk inzake planschade art. 49 WRO (J.v. Ruysdaelstraat, fam Boonstra)

mevr. Boonstra (inspreker) meldt dat aanvragers het nieuwe voorstel niet hebben ontvangen en hier derhalve niet op kunnen reageren. Prettig gesprek gehad met de wethouder. Teleurgesteld dat de bezwarencommissie haar voorstel niet heeft aangepast, slechts haar argumenten heeft aangescherpt. Nodigt de raadscommissie thuis uit om de situatie te beoordelen.

De raadscommissie besluit, na enige discussie, het voorstel niet aan te houden maar als conformstuk door te zenden naar de agenda van de raad van 28 november.

weth. de Vries – beoordeling door een onafhankelijke commissie met deskundigen; heeft geleid tot een hernieuwd advies waarvan de uitkomst niet afwijkt van de vorige

3^e conformstuk inzake herontwikkeling Bornholmstraat noordzijde en haalbaarheidsonderzoek

herverkaveling Bornholmstraat zuidzijde

dhr. F. de Haan (Droogdok Groningen BV) vraagt aandacht voor de bereikbaarheid van het bedrijf – wel alle vertrouwen in de uitvoering van dit voorstel

dhr. de Jong – goed kijken naar de achterzijde van de Bornholmstraat; verder positief

mevr. de Boer – reactie college op inspraak

dhr. Hukema – sluit aan bij ChristenUnie

weth. de Vries – verwijst naar schriftelijke reactie op inspraak – bereikbaarheid tijdens de uitvoering door de gemeente gegarandeerd – als dit afwijkt van het masterplan komt het hier weer terug

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

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 7 november 2007.

A.2 RONDVRAAG.

dhr. van der Heijdt – stand van zaken planvorming Oosterhamriktracé zuidzijde ?

dhr. van Leeuwen – overeenstemming bereikt met Vindicat over verplaatsing aan Grote Markt; info over standpunt college dat Vindicat -in de plint- een publieke functie zou moeten scheppen

weth. de Vries – onlangs in bijeenkomst Bouwsociëteit gesproken over invulling oostwand Gr. Markt – blij met afgesproken verhuizing Vindicat – van de zijde van de ontwikkelaar Volker Wessels is de hoop uitgesproken dat er met Vindicat te praten zou zijn over een publieke functie in de plint van de nieuwbouw, niet door het college – geen ruis op de lijn tussen de gemeente en Vindicat – bij het Oosterhamriktracé vinden de eerste ontwikkelingen plaats aan het einde van de zuidzijde

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 TRENDRAPPORT 2007 MET COLLEGE BRIEF + RAPPORTAGE ABF INZAKE WOONVERKENNING PROVINCIE GRONINGEN EN REGIO GRONINGEN – ASSEN MET REACTIE COLLEGE B&W + STAND VAN ZAKEN PARTICULIERE WONINGVOORRAAD + HALFJAARLIJKSE RAPPORTAGE WONINGBOUW

dhr. Spakman – goed leesbaar, prima – bouwtempo flink gestegen, woningbouwaccelerator ? – knelpunt bij sociale woningbouw voor grote gezinnen, hoe op te lossen ? – in bestaande voorraad kijken naar vermindering van energieverbruik – hoogbouw: levert mooie resultaten op maar komt ook meer verzet tegen – hoogbouwnota opnieuw tegen het licht houden ! – duurzaamheid: krijgt terecht steeds meer aandacht: gebruik FSC hout, energiebeperking, toegankelijkheid etc. – ook sprake van een noordelijk bouwbesluit: energieakkoord tussen drie noordelijke provincies en het Rijk; graag info

dhr. de Haan – roep om meer woningbouw is in deze commissie altijd heel manifest geweest – ABF-rapport heel opmerkelijk, toch een “dun” verhaal (zien toch dat bevolking in afgelopen 10 jaar meer gegroeid is dan we dachten en de gemiddelde woningbezetting is meer gedaald dan we dachten) – effecten bouwplannen in Roden/Leek en Haren op woningbouwcijfers van de stad; in regiovisie-verband afspraken over maken – woonruimteverdeling: prima rapportage – nu veel sociale huurwoningen gepland omdat er jaren lang veel te weinig zijn gebouwd – ook te weinig woningen voor studenten en starters beschikbaar – duurzaamheidsvisie: zie PvdA

dhr. de Jong – conclusie ABF-rapport spoort niet met de inhoud – woningbouw gelukkig aanzienlijk hoger; na de Held III wel een probleem (geen grond !) – straks mogelijk dalend inwonertal – graag info over gevolgen vermindering BLS subsidies door achterblijvende woningbouw – aandacht voor woningbouw voor grote(re) gezinnen – grondgebonden woningen (intense laagbouw) wanneer discussie in raadscommissie ? – starterswoningen in andere gemeenten wel gerealiseerd voor prijzen rond € 150.000,- ; hetzelfde geldt voor realisatie van goedkope studentenwoningen, waarom loopt dit in Groningen zo moeilijk en kan het elders kennelijk wel ?

dhr. Antuma – heel blij met ontwikkeling van de woonvisie – heel blij met ophoging van de woningbouwproductie; was hard nodig – startersleningen actiever promoten ! – duurzaamheid: zorgen om het feit dat de normering zo hoog wordt gesteld dat het vertragend gaat werken voor de woningbouw; ook relatie naar particuliere woningbouw ? – wat kan het college doen om te zorgen dat deze woningen (met laag energieverbruik maar duur door aanpassingen) hypotheekwaardig blijven – BLS-subsidies, zie ChristenUnie – VVE's: per 1 mei 2008 is een reservefonds verplicht (veel VVE's zijn slapende) nu aanpak met onderhoudscontract, prima mits soepel met invoeringsdatum

dhr. Spieker – sluit inhoudelijk aan bij GroenLinks – duurzaamheid: zie PvdA

dhr. v.d.Wilt – geschrokken van ABF rapport (ook buiten dit rapport komen beelden naar voren dat gemeente en provincie onderhavig zijn aan krimp van het inwonertal) – vasthouden aan bestaand beleid als het gaat om woningbouwproductie; wel demografie bij betrekken – studentenhuisvesting: op korte termijn forse aantallen nodig; welke maatregelen zijn nodig om het gat te dichten – duurzaamheid: mee concrete maatregelen nodig – bouwprojecten door corporaties tijdelijk stop gezet door problemen met vennootschapsbelasting ?

mevr. de Boer – verhouding tussen starterswoningen en woningen in sociale sector niet goed; wel nodig om de doorstroming te optimaliseren – meer inzetten op studentenhuisvesting – meer sloop dan nieuwbouw sociale woningbouw ! – eigen onderzoek laten uitvoeren naast het ABF rapport van de provincie – wil de PvdA de nota Hoogbouw opnieuw tegen het licht houden of herbevestigd zien ? – stad kent hoog corporatiebezit; hoe staat het met de snelheid van verkoop van corporatiewoningen

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 7 november 2007.

dhr. Vogel – blij met extra (ook demografisch) onderzoek na ABF rapport – ook blij met komst van woonvisie volgend voorjaar waarin het thema “studentenhuisvesting” een prominente plek zal moeten krijgen – meer woningen voor starters nodig dan de 400 die nu in het programma zitten – grote zorgen over demografische ontwikkeling van de stad (meer dan 1000 gezinnen die zich in de regio willen vestigen in plaats van in de stad) – meer huisvesting nodig voor grotere gezinnen – graag meer info over gevolgen achterblijven BLS subsidies, stijgende bouwkosten en de gevolgen hiervan voor grote projecten

dhr. Eikenaar – in deze tijd aanzienlijk minder sloop dan in vorig lokaal akkoord; nu primair gedacht vanuit het bouwen en minder vanuit het slopen – meer nadruk in komende jaren op nieuwbouw en verbetering en minder op sloop – afgesproken bouwtempo moet worden gehaald – wachttijd voor sociale huurwoning nog steeds erg lang (m.n. vanwege hantering puntensysteem) – hoeveel sociale huurwoningen straks nog in de verkoop – studentenhuisvesting: aantal studenten groeit; veel extra kamers nodig; hoe realistisch is dat gezien de vele bezwaarprocedures die lopen bij projecten

weth. de Vries – verwijst naar schriftelijke reactie op ABF rapport; besproken in regiovisie verband – hard blijven doorbouwen tot 2010 hard nodig, ook voor BLS subsidies (nu trachten zoveel mogelijk bouwprogramma nog onder dat regime te krijgen) – nog steeds een behoorlijke trek van gezinnen (ca. 1000 p.j.) naar gemeenten rondom Groningen; meer grondgebonden woningen nodig – daarvoor bijv. de Held III belangrijk – terugkijken naar de Nota Hoogbouw; op korte termijn hier op terug – intense laagbouw start binnenkort in een project – Woonvisie: gaat over programma en kwaliteit maar ook over studentenhuisvesting, de appartementenmarkt en de juistheid van de richting van het programma (Meerstad straks de enige grote uitleg na de Held III) – studentenhuisvesting: forse opgave tot 2010 3000 eenheden via kamerverhuurbeleid van de bestaande voorraad en 1200 eenheden in nieuwbouw – problematiek van vennootschapsbelasting zet corporaties wel onder druk; op korte termijn nog geen effecten te verwachten – duurzaamheid: richten op Apeldoorns model – stijgende bouwkosten: zorgwekkende ontwikkeling die voor een verlamme werking in de bouwsector kan zorgen – grootste les uit het ABF rapport: spijkerhard blijven doorbouwen in de stad Groningen

B.2 BEGROTINGSPROGRAMMA'S: WOONKLIMAAT, GRONDBELEID EN STADSDEELPROGRAMMA 2008 – 2011

dhr. Spieker – aandacht voor sociale huurwoningen, de wachtlijsten en de wijkvernieuwing – achterstallig onderhoud van de woningen, info – toelichting op € 1 mln. voor woonschepenhaven

dhr. v.d. Heijdt – bouwtempo versneld, positief – zorgen over Vogelaarwijken en gevolgen voor Nieuw Lokaal Akkoord - programma woningbouw: aandacht voor studentenhuisvesting en starterswoningen – nieuw beleid: gat in investeringen van € 7 mln.; welke dekkingswijze ?

dhr. Vogel – differentiatie in bevolkingssamenstelling ? info – boost nodig op studentenhuisvesting - € 10 mln. reserve Grondzaken, info

dhr. Antuma – laatste vraag: zie CDA – plannen in 2008 waarbij de gemeente zelf als ontwikkelaar gaat optreden – studentenhuisvesting: in de raad op terug

dhr. v.d. Wilt – woonschepen: zie Stadspartij – burgerparticipatie: blij met inzet door college als speerpunt – voorzieningen Meerstad: welke voorziening te realiseren uit stadsmeiergelden; probleem op de grondexploitatie op dit punt ?

dhr. de Jong – budget geluidswal Hoogkerk ? – stadsdelen: voldoende dekking voor de programma's

mevr. Voortman – ligplaatsen woonschepen: niet opgenomen in de begroting, motie ? – aanstelling extra archeoloog, prima; nu binnen 2 jaar verordening – budget opknappen winkelcentra, prima

dhr. Schaaf – bouwplannen stad vs de regio, info – participatie: nog concreter over worden

mevr. de Boer – voldoende draagvlak voor programma's stadsdelen – reservering voorzieningen Meerstad, akkoord – middelen Kattendiep, info – info over toekenning middelen uit de Bouwleges

weth. de Vries – geen “concurrentie” Vogelaarwijken en Lokaal Akkoord - € 13 mln. voor de programma's is voldoende (geen gat in investeringen) – met differentiatie bevolking wordt bedoeld de juiste mix van gezinnen (bij uitleggebieden) – woonschepenhaven: visie over opknappen; dit bedrag is garantstelling – komt schriftelijk terug op de beschikbaarheid van middelen uit de Bouwleges – geluidswal Stadspark: mee bezig, kost ca. € 1 mln. (Langmangelden ?) – uitvoering Watergang: terug op uitbreiding ligplaatsen – samen uitvoering geven aan Regiovisie, geen voorkeurspositie voor de stad – voorzieningen Meerstad: reservering nu nodig om uitvoering niet in gevaar te brengen.

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 7 november 2007.

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

geen opmerkingen

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG d.d. 10 oktober 2007

dhr. de Jong blz. 1 – bij rondvraag namen vermelden
blz. 1 – Kempkensberg: “raad is geïnformeerd tijdens infobijeenkomst van Informatie Beheer Groep eind september”

blz. 1 – reactie op brief Erfpachters nog niet ontvangen

blz. 3 – “Reitdijk” vervangen door “Reitdiep”

Voorstel om voortaan vragen in kader van de Rondvraag al op maandag in te dienen en in de commissie te laten beantwoorden door het college

mevr. Voortman blz. 4 – Toezegging dat college toeziet op compensatie van groen “Achter de Reitdijk” alsnog toevoegen

dhr. Vogel blz. 6 – Kamerverhuur: “een half jaar” laten vervallen

De voorzitter sluit de vergadering. (18.50 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college komt schriftelijk terug op de beschikbaarheid van middelen uit de Bouwleges**

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1462805

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding.

Uw raad heeft op 21 december 2005 een voorbereidingsbesluit genomen voor het (voormalig) Bodenterrein. Het gebied vormt onderdeel van de locatie CiBoGa (Circus-, Gasfabriek- en Bodenterrein).

Voor het Circus- en Gasfabriekterrein is er het onherroepelijke bestemmingsplan CiGa. Voor het Bodenterrein was vertraging ontstaan door de gewijzigde wensen van het Universitair Medisch Centrum Groningen (UMCG, voorheen AZG) en de Rijksuniversiteit Groningen (RUG), en door de veranderde marktomstandigheden voor woningbouw.

Nog dit najaar zal voor het Bodenterrein een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dat plan zal het mogelijk maken dat:

- aan de zuidzijde nieuwbouw door en ten behoeve van het UMCG en de Rijksuniversiteit plaatsvindt, en
- aan de noordzijde woningbouw.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan is het gewenst een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

Plangrenzen.

Het voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2005 betreft het gebied, globaal gelegen tussen de Van Kerckhoffstraat, de C.H. Petersstraat, de J.C. Kapteynlaan/het Wouter van Doeverenplein, de Antonius Deusinglaan en de Bloemsingel. Op de bijbehorende kaart zijn de grenzen exact aangegeven.

Juridische aspecten.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit Bodenterrein 2007

2

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

1. "Binnenstad 1976", vastgesteld door de raad d.d. 6 februari 1978, nr.32, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 april 1979 en
2. "Korrewegwijk/De Hoogte", vastgesteld door de raad d.d. 24 maart 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 26 oktober 1993, aangevuld met de "Uniforme voorschriften openbaar vaarwater", vastgesteld door de raad d.d. 28 mei 1997, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 25 augustus 1997, en de Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven, vastgesteld op 28 maart 2001, goedgekeurd op 31 mei 2001.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een herziening van bestemmingsplannen wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit "Bodenterrein 2007");
- II. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- III. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op twee jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1462883

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 28 augustus 2005 en ingekomen op 30 augustus 2005 hebben de heer en mevrouw Boonstra, Jacob van Ruysdaelstraat 81 te Groningen een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedure-verordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schade-beoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek wordt ingediend in verband met de op 21 juni 2004, onder nr. 200401516, verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 12 meter respectievelijk 18 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoekers.

Volgens verzoekers leidt de middels bovengenoemde planologische regeling uitbreiding van de school tot waardedaling van hun woning en daling van hun wooncomfort. Het verzoek gaat vergezeld van een taxatierapport d.d. 25 augustus 2005 van Houwing-Hagedoorn, Makelaars Taxateurs en Experts. Blijkens genoemd taxatierapport is sprake van een uitzichtbelemmering en privacyvermindering, die in totaal tot een waardevermindering van de woning van verzoekers van € 8.684,- leiden. Verzoekers vragen een vergoeding van dit bedrag vermeerderd met € 357,- aan kosten. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 28 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

2

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en zijn verzoekers als belanghebbenden aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de voor de uitbreiding van de school verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO aan.

De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Plan Kostverloren" (2e herziening van het Plan van Uitbreiding in onderdelen betreffende een gedeelte van het gebied, omsloten door de Meindert Hobbemastraat, de Friesestraatweg, het Hoendiep en de spoorweg van Groningen naar Delfzijl), vastgesteld 10 september 1956 onder nummer 18, en goedgekeurd 16 november 1956, onder nummer 16358/23 1e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming van de gronden waarop zowel de bestaande school als de uitbreiding is gesitueerd is "bijzondere bebouwing". Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op het uitbreidingsplan voor het desbetreffende terrein is aangegeven; dit is blijkens de plankaart 50%. Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van de gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" geen bepalingen met betrekking tot de toegelaten hoogte van de bebouwing. Ten aanzien daarvan dient - gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet - het bepaalde daaromtrent in de bouwverordening in acht te worden genomen. Van toepassing is de bouwverordening geldend ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nummer 5i, in werking getreden op 19 februari 2004. Op grond van artikel 2.5.20, jo 2.5.24 van deze bouwverordening bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze gronden 15 meter. Voor de gronden waarop de school zich bevindt is op de plankaart door middel van een ononderbroken lijn de voorgevelrooilijn van het schoolgebouw aangegeven. Deze lijn gaat in westelijke richting ter hoogte van de woningen (waaronder die van verzoekers) over in een onderbroken lijn, nader aangeduid als grens waarbinnen gebouwd mag worden. Ter hoogte van ongeveer het midden van het perceel met nummer 83 buigt deze onderbroken lijn onder een hoek van 90° af in noordelijke richting. De bebouwing dient, blijkens de bepalingen van het bestemmingsplan, te worden opgericht binnen deze lijnen (voorgevelrooilijn en grens waarbinnen gebouwd mag worden). Deze lijnen zullen in het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan dus gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter.

De nieuwe planologische situatie betreft de uitbreiding van de school direct aansluitend op de westelijke gevel van het bestaande schoolgebouw. Deze uitbreiding strekt zich in westelijke richting uit over een lengte van circa 14 meter en met een hoogte van circa 8,50 meter. De vrijstelling was nodig voor dat deel van de uitbreiding dat buiten de westelijke bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans met circa 9 meter.

Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe situatie zich alleen voor wat de bebouwingsmogelijkheden betreft van de oude situatie. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoekers. Daarbij is

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

3

niet alleen ingegaan op de door verzoekers gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy. Zoals uit het vorenstaande blijkt dient alleen ten aanzien van dat deel van de nieuwbouw waarvoor eerdergenoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend (het deel buiten de oorspronkelijke bouwgrens) te worden onderzocht of deze leidt tot een verslechtering van uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy.

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot door verminderd uitzicht is de commissie van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De afstand van dat deel van de nieuwbouw tot het perceel resp. de woning van verzoekers is circa 12 meter respectievelijk 18 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (maximaal 60° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en dus verder beperkt worden door het benutten van de bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrens. Bovendien was en is er op de begane grond slechts in beperkte mate sprake van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing en erfscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en). Het uitzicht vanaf de verdieping werd in de oude situatie reeds beperkt door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoekers door de uitbreiding van de school, acht de commissie niet, dan wel nauwelijks aannemelijk. Dit gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw.

Ten aanzien van geluidoverlast is de commissie van oordeel dat de uitbreiding - voor wat de geluidbelasting betreft - niet leidt tot een planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevallengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw en het feit dat genoemde gevel deels wordt afgeschermd voor het verkeerslawaai door de westelijke gevel van de nieuwbouw die ter plaatse circa 2 meter uitspringt. De commissie merkt voorts op dat, voor zover sprake zou kunnen zijn van de beweerde effecten, deze zich dan ook in nagenoeg dezelfde mate zouden kunnen manifesteren in de oude planologische situatie, dus bij het benutten van de bebouwingmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Voor het aspect privacy tenslotte is, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op de reeds bestaande bouwmogelijkheden binnen de bouwgrens, geen sprake van een verminderde privacy.

Ten aanzien van het uitzicht, daglichttoetreding, geluidbelasting en privacy is geen sprake van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoekers. Voor zover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningsituatie is deze zo gering, dat deze naar het oordeel van de commissie - mede gelet op de woonsituatie - niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

4

Reactie van verzoekers op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349280 aan verzoekers gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan hebben verzoekers bij brief van 18 januari 2007 gebruik gemaakt.

De reactie van verzoekers is kort gezegd de volgende:

- verzoekers hebben het door hun ingediende taxatierapport laten aanpassen. De conclusies ten opzichte van het eerste taxatierapport zijn onverminderd gehandhaafd. Verzoekers zijn van mening dat dit aangepaste taxatierapport alsnog in de besluitvorming meegenomen zou moeten worden;
- verzoekers zijn van mening dat er ten aanzien van het uitzicht sprake is van een verslechtering. Zij zijn het niet eens met de opmerkingen van de commissie betreffende zichthoeken en vinden dat het uitzicht is verminderd door de negen meter nieuwbouw op een terrein waar vroeger geen uit-zichtbelemmering was. Verzoekers vinden het niet relevant dat er tussen de huizen en de school al schuren, heggen en bomen stonden waardoor het uitzicht al beperkt was, omdat deze voorwerpen geen onroerende goederen zijn en deze ieder moment verwijderd kunnen worden. De commissie houdt geen rekening met het feit dat er al dertig jaar uitzicht was op een park met bomen en dat het uitzicht nu is ingeruild voor een gebouw met een glazen pui;
- verzoekers stellen ten aanzien van de privacyverslechtering dat de commissie het recht van de gemeente om te mogen bouwen bovenop de oude school verwacht met het recht om hun privacy aan te tasten. Altijd moet rekening worden gehouden met de inblik in de woning en op het achtererf. Ook de afstand van de woning van verzoekers tot de nieuwbouw (circa 18 meter) leidt tot privacyaantasting aangezien verzoekers herkenbaar zijn voor de personen in de nieuwbouw. Bovendien gaat de commissie niet op het feit in dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren door het gebouw anders in te delen of uit te voeren;
- verzoekers zijn van mening dat er verslechtering van de daglicht- en bezonningsituatie is opgetreden doordat de muur van 9 bij 8,5 meter het zonlicht tegenhoudt. Verzoekers vinden het niet relevant dat er in de oude situatie op het schoolterrein de mogelijkheid was tot het realiseren van planten en bomen, omdat de mogelijkheid dat iets "kon" alleen betrekking heeft op gebouwen en niet op geboomte, omdat bomen niet in het bestemmingsplan staan. Tot slot merken zij als ervaringsdeskundigen wel degelijk verschil in bezonning en spreken zij de in hun ogen gerechtvaardigde wens uit om in de zomeravonden buiten in de zon te kunnen werken of recreëren;
- ten aanzien van het aspect geluidoverlast zijn verzoekers van mening dat de commissie geen rekening heeft gehouden met het feit dat een groot gedeelte van het geluid wordt veroorzaakt door de Suikerfabriek die (globaal) ten zuiden van de woning van verzoekers ligt. Deze fabriek draait weliswaar niet constant, maar wel vijf tot zes maanden per jaar. De commissie gaat er blijkbaar vanuit dat het geluid dat door de nieuwbouw wordt weerkaatst wegvalt tegen het geluid dat door de uitstekende gevel wordt afgeschermd. Dat is volgens verzoekers onjuist omdat het in het eerstgenoemde geval gaat om optrekkend verkeer en in het tweede geval om gelijkmatig bewegend verkeer en een voertuig dat optrekt meer lawaai produceert dan een voertuig met gelijkmatige

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

5

snelheid. De opmerking dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoekers onterecht. Het gaat hier om weerkaatsing tegen het nieuwe gedeelte. Verder steekt de gevel slechts op de begane grond twee meter uit. De muur loopt naar boven taps toe;

- tenslotte stellen verzoekers dat de commissie geen enkele aandacht heeft besteed aan het feit dat de gemeente de nieuwbouw helemaal niet op deze plaats hoefde te realiseren. De gemeente had er voor kunnen kiezen om de nieuwbouw dertig meter naar achteren te leggen.

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

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekers heeft de commissie bij brief van 2 april 2007 nader advies uitgebracht ten aanzien van de vorengenoemde opmerkingen van verzoekers. Hieronder wordt kort ingegaan op dit nader advies. Voor een volledige weergave van de inhoud verwijzen wij naar bijgaand nader advies.

- Het aangepaste taxatierapport gaat weliswaar uit van een planologische vergelijking en van een juiste peildatum, maar kent dezelfde conclusies met betrekking tot de waardedaling van de woning als de eerdere versie. De commissie is dan ook van mening dat het taxatierapport inhoudelijk niet is aangepast aan de vereisten voor een goede planschadetaxatie.
- Bij de planologische vergelijking moet worden uitgegaan van de maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden die de planologie biedt. In dit geval betreft dat circa vijf meter van de nieuwbouw. Als dat deel van de nieuwbouw was gerealiseerd was in de oude situatie reeds sprake van een beperkt uitzicht richting de groenstrook. In dat kader is door de commissie een zichthoek van maximaal 60 graden in het horizontale vlak genoemd. Gezien de zichthoek waarin de nieuwbouw zich bevindt (hoe "schuin" men moest kijken om de groenstrook te kunnen zien), mede in acht genomen de ook al in de oude situatie aanwezige beperking van dit uitzicht door de aanwezigheid van bebouwing en erfafscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en) acht de commissie geen planologische verslechtering aanwezig (los van een verslechtering zoals die wordt ervaren door de verzoekers).
- Voor zover de bouwinitiatieven pasten binnen het oude bestemmingsplan mag de commissie deze niet meenemen in zijn beoordeling. Het moet immers gaan om een planologische (en geen feitelijke) vergelijking. Voor het deel van de nieuwbouw waarvoor vrijstelling is verleend geldt dat sprake is van een aantasting van de privacy als vanuit het bedoelde deel van de nieuwbouw een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of tuin van verzoekers. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien de inbreuk op de privacy van ingrijpende aard is, en een redelijk handelend koopgegadigde als gevolg daarvan zal afhaken dan wel een lagere koopprijs zal bieden, een schadevergoeding gerechtvaardigd zal zijn. Dat is in casu niet het geval. De aard van de directe omgeving is in deze overweging meegenomen. De opmerking van verzoekers dat de commissie niet ingaat op het feit dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren door het gebouw anders in te

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

6

delen of uit te voeren is terecht. De commissie kan op dat vlak echter geen uitspraken doen en moet de situatie zoals die gerealiseerd is als uitgangspunt nemen.

- Ook bij dit punt geldt dat de commissie enkel mag kijken naar dat deel van de nieuwbouw dat buiten het oorspronkelijke bouwvlak is gerealiseerd (circa 9 meter). In dat kader zijn bezonningsdiagrammen gemaakt voor de planologisch bestaande situatie (volledige bebouwing van het oorspronkelijke bouwvlak tot een hoogte van 15 meter) en voor de nieuwe feitelijke situatie. Uit deze diagrammen is gebleken dat in de zomer (op 21 juni) vanaf circa 18.30 uur tot circa 20.30 uur sprake is van schaduwwerking in de tuin aan de noordzijde van de woning van verzoekers. In de oude situatie had sprake kunnen zijn (bij de maximale planologische invulling waar de commissie vanuit moet gaan) van schaduwwerking in deze tuin vanaf circa 19.00 uur, een half uur later dus. Los daarvan moet de commissie wel rekening houden met wat binnen een bestemming mogelijk is én was. Zo was er in de oude situatie de mogelijkheid om binnen de bestemming bijzondere bebouwing (de school) beplanting en geboomte te realiseren en uiteraard geldt hetzelfde voor de bestemming plantsoen ernaast. Ook daardoor was het mogelijk geweest dat de bezonning in de noordelijke tuin van verzoekers (deels) was weggenomen. Bovendien is er sprake van een bomenrij tussen de tuin en het schoolperceel.
- De afstand van zowel de Suikerfabriek (circa 300-350 meter), de Westelijke Ringweg (circa 70 meter) als de spoorlijn (55 meter) tot de woning van verzoekers in relatie tot de beperkte gevallengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw (circa 9 meter) en het feit dat deze gevel deels wordt afgeschermd door de westelijke gevel van de nieuwbouw (circa 1-2 meter) acht de commissie een significante toename van het geluidniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aannemelijk. Verder blijft de commissie bij zijn oordeel dat er in dezelfde mate ook in de oude situatie sprake had kunnen zijn van geluid-overlast, zeker als de bouwmogelijkheden ingevolge het oude bestemmingsplan maximaal waren benut in zowel hoogte als wat betreft bouwvlak.
- De commissie beoordeelt de nieuwe planologische situatie zoals mogelijk gemaakt door de verleende vrijstelling en kan geen uitspraken doen over de keuze voor de locatie van het inmiddels gerealiseerde bouwplan.

Het vorenstaande in aanmerking nemende zag de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

7

Eerder raadsvoorstel (RO 07.140023).

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 29 augustus 2007 hebben verzoekers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun verzoek toe te lichten en te reageren op het raadsvoorstel, het advies en het nader advies. Naar aanleiding van hun inbreng heeft op maandag 18 september 2007 een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Boonstra (verzoeker), de heer F. de Vries (wethouder), de heer T. Podt (stadsdeelsecretaris bij de afdeling Stadsdeelcoördinatie van de dienst RO/EZ) en mevrouw M.A. Harmsma (secretaris van de schadebeoordelingscommissie). In dit gesprek is afgesproken dat, in overleg met de schadebeoordelingscommissie, de motivering van het advies nogmaals bekeken zou worden en dat waar nodig en mogelijk meer scherpte aangebracht zou worden in dat advies. Op 10 oktober 2007 heeft de commissie in dat kader een korte aanvulling gegeven op de eerdere adviezen van 30 oktober 2006 en 2 april 2007. Hieronder wordt kort ingegaan op deze aanvulling. Voor een volledige weergave van de inhoud verwijzen wij naar bijgaande aanvulling op de eerdere adviezen.

De commissie verduidelijkt waarom het door verzoekers ingebrachte taxatierapport niet is overgenomen. Zoals eerder aangegeven voldoet het in eerste instantie door verzoekers ingediende taxatierapport niet aan de twee eisen die in het algemeen gesteld worden aan een planschadetaxatierapport. Verzoekers hebben het taxatierapport laten aanpassen in die zin dat de planologische vergelijking (en de juiste peildatum) is toegevoegd aan het rapport. De conclusies ten aanzien van het schadebedrag zijn echter onveranderd gebleven. Dit bevreemdt de commissie aangezien het niet goed voorstelbaar is dat de schade die de taxateur toerekent aan de middels de vrijstelling mogelijk gemaakte "extra" uitbreiding van de school even groot is als de schade die was toegerekend aan de totale uitbreiding van de school in de eerste versie van het taxatierapport. Los daarvan wil de commissie opmerken dat het overleggen van een planschadetaxatie bij het indienen van een verzoek om planschade niet nodig en zeker niet verplicht is. De makelaar in de commissie taxeert de geleden schade, indien nodig, en de commissie is daarmee niet gehouden een door verzoekers ingediend taxatierapport te volgen, zelfs als dat wél conform de gestelde eisen is opgesteld. Ten tweede relateert de commissie het belang van de afscherpende functie van de begroeiing. Zelfs als deze tussenliggende begroeiing minder aanwezig zou zijn zou er geen sprake zijn van een planologische verslechteringsring ten aanzien van het uitzicht.

Voorstel.

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 30 oktober 2006, 2 april 2007 en 10 oktober 2007, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006, 2 april 2007 en 10 oktober 2007 over te nemen;

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

8

II. het verzoek van de heer en mevrouw Boonstra ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1462760

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Revitalisering bedrijventerrein Winschoterdiep Eemskanaal.
Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en haalbaarheidsonderzoek
herverkaveling Bornholmstraat zuidzijde

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In juli 2005 heeft uw raad het Masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal vastgesteld. Het behouden en uitbreiden van de bedrijfsfunctie is een uiterst belangrijk streven binnen het hele plangebied. De grondgedachte van dit Masterplan is dat bedrijfsleven en overheid investeren in het gebied. Het revitaliseringsplan heeft tot doel de modernisering en verduurzaming van het bedrijventerrein.

Dit voorstel is bedoeld om uw raad in kennis te stellen van de uitwerking van het deelproject Bornholmstraat noordzijde. Bovendien vragen wij uw raad krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek voor de herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde.

Het deelproject Bornholmstraat noordzijde vormt een onderdeel van het Masterplan voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal. Wij vragen u het inrichtingsplan voor de Bornholmstraat noordzijde vast te stellen en daarvoor het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. De gemeente investeert hier in de infrastructuur en de openbare ruimte. De omliggende ondernemers zijn uitgenodigd om in de uitvoeringsstroom van de gemeente mee te gaan en te investeren in hun presentatie, opritten en erfafscheiding. Het gezamenlijke opgestelde handboek is daarbij als richtsnoer gebruikt om de gewenste kwaliteit en uitstraling voor het bedrijventerrein te bereiken. Enkele ondernemers maken gebruik van de mogelijkheid om mee te liften. Het verkeerskundige ontwerp is gebaseerd op het categoriseringsplan voor wegen "Kalm aan en rap een beetje" dat in maart 2001 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor de Bornholmstraat noordzijde, als gebiedsontsluitingsweg, is de stroomfunctie belangrijk. Voor de bedrijven is de bereikbaarheid van groot belang. Voor het groenontwerp vormt de SES (Stedelijke Ecologische Structuur) en het Boomstructuurplan de basis.

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

2

Het haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde moet antwoord geven op de vraag of het mogelijk is het ruimtegebruik te intensiveren voor bedrijfsactiviteiten. De gronden zijn veelal in eigendom van particuliere bedrijven die de overmaat van bedrijfskavels verhuren aan hondenclubs of gebruiken als paardenwei.

Het ontwerp voor de Bornholmstraat noordzijde.

Randvoorwaarden.

Bij de uitwerking van het ontwerp is rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

1. de doorstroming van de Bornholmstraat verbeteren door het aanleggen van rijbanen gescheiden door een middenberm en opstelstroken voor het links afslaande verkeer;
2. de bereikbaarheid van de ondernemers;
3. de verkeersveiligheid verbeteren door de aanleg van een vrijliggend fietspad;
4. het versterken van de ecologische zone;
5. het versterken van de boomstructuur;
6. het maken van een dijk aan de kopse kanten van de Zweedse en de Finse haven.

De Bornholmstraat noordzijde is een ontsluitingsweg. De inrichtingsaspecten zoals bedrijvigheid, stedenbouw, verkeer, groen en water zijn in deze situatie nauw met elkaar vervlochten. In onderlinge samenhang van openbare ruimte en bedrijven bepaalt de inrichting van de weg in belangrijke mate de uitstraling van het bedrijventerrein. Wijzigingen in de inrichting van de openbare ruimte moeten vanzelfsprekend leiden tot versterking van de betekenis en samenhang van de route.

In het nieuwe profiel onderscheiden we drie kenmerkende zones van west naar oost:

- de bedrijvenzone met aan de achterkant van de bedrijven de ecologische zone met bomen en struiken en het fietspad dat in 2 richtingen te berijden is;
- vervolgens een weg, bestaande uit 2 rijbanen gescheiden door een groene middenberm onderbroken door opstelstroken voor afslaand verkeer;
- en daarna het havengebied met aan de kopse kant van de havens een groen dijkje met bomen, aanliggende bedrijven en zijwegen die de bedrijven in het havengebied ontsluiten.

Verkeersafwikkeling en veiligheid.

In het ontwerp is de nadruk gelegd op de bereikbaarheid van de bestaande bedrijven zolang de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt. De doorstroming op de Bornholmstraat verbetert ten opzichte van de huidige situatie door de aanleg van een middenberm en opstelstroken voor het links afslaande verkeer bij de zijwegen. De middenberm is een structurerend element en dwingt als het ware de weggebruiker om met gepaste snelheid te rijden. Op verzoek van de ondernemers zijn de opsluitbanden van de middenberm overrijdbaar gemaakt om volledige stremming te voorkomen bij ongevallen. Het dwarsprofiel van de weg is met een totale breedte van 10 meter breed genoeg om het verkeer goed te laten doorstromen. Ook het scheiden van het fietsverkeer van het autoverkeer en de aanleg van bushavens bij de haltes hebben een positief effect op de doorstroming. Het vrijliggend fietspad geeft een belangrijke

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

3

verbetering van de verkeersveiligheid voor fietsers.

Het Groenontwerp.

In het Boomstructuurplan is de Bornholmstraat aangegeven als hoofdstructuur. De groene kwaliteit wordt verbeterd door het aanplanten van veel nieuwe bomen. Aan de westkant van de Bornholmstraat komen boomgroepen bestaande uit es, esdoorn, wilg en berk langs het nieuwe fietspad. De ecologische zone aan de westkant wordt ook versterkt door de berm in te zaaien met een bermmengsel waaraan kruiden zijn toegevoegd. In de ecologische zone wordt op verzoek van het waterschap Hunze en Aa's een dijkje aangelegd van ca. 40 cm hoog tegen plotseling opkomend hoog water. Hiermee wordt het achterliggende gebied tot een hoogte van 180 cm boven NAP beveiligd. In het ontwerp is rekening gehouden met de aanplant van 34 bomen in de ecologische zone. Het uiteindelijke aantal en de exacte plaats zijn afhankelijk van de ligging van kabels en leidingen. Aan de oostkant komen aan de kopse kanten van de havens de dijkjes met (treur)wilg en zwarte els. Door aanleg van een nieuwe boomstructuur wordt de entreefunctie van de Bornholmstraat versterkt.

Voor de aanleg van het fietspad en de bushavens zullen 4 bomen gekapt moeten worden.

De middenberm wordt uitgevoerd in gras, waardoor het groene karakter ook in het wegprofiel wordt versterkt. Op de kopse kanten van de havens zijn groene dijklichamen geprojecteerd. Op de dijklichamen worden 15 bomen aangeplant. Bij de Zweedse haven moeten 6 bomen gekapt worden vanwege de ophoging van de kade.

Inspraakreacties.

De inspraakreacties betreffen de bereikbaarheid van de bedrijfsschepen in de haven. In het Masterplan is aangegeven dat een rechtstreekse ontsluiting van de bedrijfsschepen op de Bornholmstraat niet gewenst is. Het ontwerp is daarom niet aangepast en gaat uit van een verplaatsing van de schepen. De inrichting van de Scandinavische havens worden uitgewerkt in een afzonderlijk deelproject van de revitalisering. De bedrijfsschepen zullen op termijn de kopse kanten van de havens vrij moeten maken als de inrichting van de havens duidelijk is. De bereikbaarheid van de schepen wordt met die nieuwe inrichting nader geregeld. Om tijdens de uitvoeringswerkzaamheden van de wegconstructie de bereikbaarheid voor de bedrijfsschepen optimaal te houden zal de groeninrichting voor de Zweedse en de Finse haven pas op het laatst worden uitgevoerd en is de groeninrichting voor de Deense haven opgeschort tot de aanleg van de Sontbrug.

Planning en fasering.

De start van uitvoering is gepland in het najaar van 2007 en is afhankelijk van de voorbereidingstijd en de weersomstandigheden.

Participatie.

Het Masterplan revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal is in nauwe samenwerking met de ondernemers opgesteld. Het Masterplan geeft uiting aan de gezamenlijke wens van ondernemers en overheid om het bedrijventerrein op te waarderen en te moderniseren.

In het ontwerpproces is de klankbordgroep van ondernemers op de hoogte gehouden

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

4

van de voortgang. De klankbordgroep heeft geadviseerd om rekening te houden met bereikbaarheid van de ondernemers. Dat is in het ontwerp meegenomen. Met betrekking tot de wens van het waterschap om af te wijken van het Masterplan heeft de klankbordgroep haar zorg uitgesproken over de beveiliging van het havengebied en de daaruit voortvloeiende vertraging voor de procedure en de uitvoering. Wij hebben geprobeerd dat zo goed mogelijk op te lossen door bij de uitwerking van het ontwerp zo dicht mogelijk bij de uitgangspunten te blijven van het Masterplan en toch tegemoet te komen aan de wens van het waterschap. Tijdens de ontwerpfase zijn ook wensen en ideeën van individuele ondernemers van de Bornholmstraat noordzijde besproken. Ondernemers die hebben aangegeven mee te willen liften in de uitvoering van de weg voor aanpassingen op hun eigen terrein en met de erfafscheiding krijgen die mogelijkheid. Zij hebben een ontwerpadvies ontvangen waarmee ze hebben ingestemd. Voor de inrichtingskosten krijgen ze achteraf een factuur. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van het handboek voor de te gebruiken materialen. Gedurende het ontwerpproces zijn een drietal informatiebijeenkomsten gehouden voor de aanliggende bedrijven en ondernemers. Waar nodig hebben individuele gesprekken plaatsgevonden. Het plan heeft ter visie gelegen van 15 maart tot 12 april 2007. Hierop zijn drie schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De samenvatting en ons standpunt daarop is als inspraakrapport ter inzage gelegd.

Beheer.

Door de aanleg van het fietspad langs de Bornholmstraat krijgt Stadsbeheer 600 meter vrijliggend fietspad toegevoegd aan het te beheren areaal. De extra ruimte die dit in beslag neemt is al in eigendom en beheer van de gemeente Groningen en is er sprake van areaalomvorming.

Onderhoudsniveau.

De Bornholmstraat behoort tot de hoofdstructuur van de stad. Voor het onderhoud betekent dat het wordt uitgevoerd op het niveau "hoog" zoals is omschreven in de BORG-systematiek.

Beheerparticipatie vervolgtraject.

Stedelijk beheer is betrokken geweest bij de opstelling van het masterplan voor de revitalisering van het bedrijventerrein Winschoterdiep Eemskanaal. Ook is de integraal beheerder van stadsbeheer betrokken in de ontwerpfase.

Voor het bedrijventerrein is gekozen voor parkmanagement en zullen beheerafspraken worden gemaakt tussen stadsbeheer en de ondernemersvereniging VBZO.

Relatie met andere projecten.

Vanuit de ophoging van de kaden en oevers in het gebied van de Hunze en Aa's is gekeken of voor het waterschap de mogelijkheid bestaat om mee te liften in de uitvoering van dit project.

Dekking beheer- en onderhoudskosten.

De toevoeging van het voormalige spoortracé laat het te beheren areaal in oppervlakte nagenoeg gelijk. Er ontstaat wel een verschuiving in de hoeveelheden per beheerfacet. Zo wordt het verharde oppervlak groter door de aanleg van het fietspad en het verbreden van de weg. Door een goede keuze van constructieve materialen zullen de

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

5

extra beheerkosten voor de verharding beperkt blijven. De extra beheerkosten voor het fietspad bedragen ongeveer € 1.250,- per jaar.

De (extra) kosten voor het groenbeheer zijn afhankelijk van de inrichting van de ecologische zone tussen de rijbaan en de bedrijven aan de westzijde van de Bornholmstraat. Het totale ecologische gebied beslaat ongeveer 1 ha (10.000 m²). 3.000 m² daarvan is eigendom van Friesland Dairy Foods. Om de ecologische verbinding tussen het zuidelijk deel en het noordelijk deel van de Bornholmstraat te realiseren sluit de gemeente een bruikleenovereenkomst af met Friesland Dairy Foods. De gemeente Groningen zal dit totale gebied de komende 5 jaar beheren. De beheerkosten zijn ongeveer € 900,- per jaar. De inrichting van het ecologische gebied vereist extra zorg en aandacht in verband met het hoge onderhoudsniveau.

Het bestaande groen aan de oostkant blijft voor inrichting en beheer gelijk en wordt regulier onderhouden. Het dagelijks onderhoud van de geplande waterkering van het waterschap langs de havens zal in de toekomst door de gemeente Groningen uitgevoerd worden.

De nieuw aan te leggen middenberm in de Bornholmstraat wordt met gras ingezaaid. Ook hier is het van groot belang om rekening te houden met het onderhoudsniveau hoog van het BORG-systeem. De verwachte extra beheerkosten van in totaal € 2.150,- worden gedekt uit de areaaluitbreidingsgelden.

Externe veiligheid, milieuparagraaf, duurzaamheid en ecologie.

Met betrekking tot de externe veiligheid, duurzaamheid en het milieu sluit het plan geheel aan op het Masterplan revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal. Bij de uitvoering zal bij het uithalen en vervoeren van grond met de Milieudienst overlegd worden. De ecologische structuur aan de westkant wordt versterkt en is meegenomen in het groenontwerp.

Haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Winschoterdiep was in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw gericht op grote industriële bedrijven. Destijds hoorden daarbij grote kavels met uitbreidingsmogelijkheden voor de toekomst.

De huidige kavelstructuur voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en vraagt om een verbeteringslag. Een herverkaveling biedt kansen voor nieuwe bedrijvigheid en een hernieuwde economische ontwikkeling van het gebied. Vanuit het masterplan is het idee opgevat om een herverkaveling te realiseren door het aanleggen van een nieuwe weg langs het water (Winschoterdiep). Deze nieuwe weg zou kunnen lopen vanaf de Osloweg (Groothandelscentrum) tot aan het viaduct bij de Europaweg (bij de Gideonbrug). Op deze manier kunnen de langgerekte kavels ook via de achterzijde ontsloten worden. Daarnaast is het plan om deze weg door te trekken onder het viaduct van de Europaweg naar het gebied Gideon-zuid waar deze aangetakt wordt op de Gideonweg. Hiermee wordt ook dit gebied van nieuwe impulsen voorzien.

Aangezien het gebied Bornholmstraat-zuid bijna geheel is uitgegeven zal de planontwikkeling in nauw overleg met de huidige eigenaren moeten plaatsvinden. Een klein deel van het plangebied is in gemeentelijk eigendom. Er vinden verschuivingen en transformaties plaats in het gebied en het is van belang om deze initiatieven te

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

6

faciliteren en zo mogelijk te sturen in de wenselijke (verkeers-) richting. Het is een gebiedsontwikkelingsproject waarvan de uitkomst en het tijdpad onzeker is. Eerste gesprekken laten echter een positieve houding zien.

Om de haalbaarheid van dit plan te onderzoeken wordt een externe partij gevraagd een onderzoek op te zetten en de verschillende partijen daarbij te betrekken. Doel daarvan is het onderzoeken van de mogelijkheden om te komen tot een herverkaveling. Ook het zoeken van de juiste strategie en samenwerkings- c.q. realisatievorm zal daarin een belangrijk onderdeel vormen.

Financiële paragraaf.

Kosten van de Bornholmstraat noordzijde.

In het kader van het Masterplan is op basis van de daarin voorgestelde maatregelen voor Bornholmstraat noordzijde een kostenraming opgesteld. De kosten zijn in dat kader geraamd op € 2.755.000,- voor de reconstructie van Bornholmstraat noordzijde, inclusief de "bypass" ten behoeve van de verkeersstroom van Ikea langs de noordelijke "Langmanrotonde" richting Europaplein. Op grond van deze kostenraming heeft het ministerie van Economische Zaken uit de Topper I regeling subsidie aan het plan toegekend.

Op basis van het definitieve ontwerp zijn de totale netto kosten geraamd op € 2.801.000,-.

Een exemplaar van de exploitatiebegroting (NP) ligt in de visietrommel ter inzage.

Haalbaarheidsonderzoek herverkaveling.

De kosten van een onderzoek naar de mogelijkheden tot herverkaveling van het gebied Bornholmstraat zuidzijde/Winschoterdiep worden geraamd op € 75.000,-.

Dekking.

Voor de dekking van het tekort zijn de volgende bijdragen gereserveerd:

- keuzenota, nieuw beleid 2006, incidenteel	€	250.000,-
- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	680.000,-
- keuzenota, nieuw beleid 2007, incidenteel	€	195.000,-
- Topper I subsidie	€	1.452.500,-
- bijdrage uit complex Sontweg-Ikea	€	140.000,-
- bijdragen van derden	€	158.500,-

Totale dekking	€	2.876.000,-

Kredieten.

Op 21 februari 2007 heeft uw raad, bij raadsbesluit nr. 6f, voor het project Bornholmstraat noordzijde een planvoorbereidingskrediet van € 450.000,- beschikbaar gesteld voor de kosten van planontwikkeling en bestekvoorbereiding.

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

7

Dit planvoorbereidingskrediet is gedekt door:

- keuzenota, nieuw beleid 2006, incidenteel	€	250.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	200.000,--

Rekening houdend met het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 450.000,-- voor het project Bornholmstraat noordzijde is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 2.426.000,-- (exclusief € 351.000,-- compensabele btw). Binnen dit totaalkrediet is € 75.000,-- bestemd voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek naar herverkaveling.

Voorgesteld wordt het krediet als volgt te dekken:

- keuzenota, nieuw beleid 2006, structureel	€	480.000,--
- keuzenota, nieuw beleid 2007, incidenteel	€	195.000,--
- Topper I subsidie	€	1.452.500,--
- bijdrage uit complex Sontweg-Ikea	€	140.000,--
- bijdragen van derden	€	158.500,--

Totale dekking	€	2.426.000,--

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

8

Aanvullende informatie

Reeds beschikbaar gestelde kredieten ten behoeve van de revitalisering van bedrijventerrein Winschoterdiep/Eemskanaal ZO.

Reeds beschikbaar gestelde kredieten (netto):

Fietspaden Bornholmstraat € 1.531.000,--

raadsbesluit nr. 9, d.d. 22 maart 2004

NB. Op basis van de nacalculatie in 2006 is het oorspronkelijk

aangevraagde krediet van € 1.531.000,-- met € 30.000,--

verhoogd tot € 1.561.000,--

€ 30.000,--

Terreinwinst:

raadsbesluit nr. 9, d.d. 28 april 2004

- ontwikkelen visie en opstellen masterplan

€ 285.000,--

- voorzieningen havens

€ 238.000,--

Planontwikkeling revitalisering Winschoterdiep/Eemskanaal

€ 1.125.000,--

raadsbesluit nr. 6f, d.d. 21 februari 2007

Totaal beschikbaar gesteld krediet

€ 3.209.000,--

Met de kredietaanvraag voor de revitaliseringsmaatregelen Bornholmstraat noordzijde en het haalbaarheidsonderzoek naar de herverkaveling van Bornholmstraat zuidzijde, van in totaal € 2.426.000,-- bedraagt het totaal voor de revitalisering Winschoterdiep Eemskanaal beschikbaar gestelde krediet € 5.635.000,--.

Begrotingswijziging 2007							
Betrokken dienst(en)		: RO/EZ					
Naam voorstel		: Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep / Eemskanaal + Herinrichting Bornholmstraat NZ					
Besluitvorming (orgaan + datum + nummer)		: Raad					
Incidenteel / Structureel		: Incidenteel / Structureel					
Soort wijziging		: Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerrein / kantoren (str. nw. beleid 2006)	36.160		36.160-			36.160-
9.03	Concernstelposten (str. nw. beleid 2006 / Inv.bijdr. programma fysiek)	36.160-		36.160			36.160
7.07	Bedrijventerrein / kantoren (inc nw beleid 2007)	195.000		195.000-			195.000-
9.03	Concernstelposten (inc nw beleid 2007 / Terreinwinst)	195.000-		195.000			195.000
Totaal begrotingswijziging		-		-			-

Naam voorstel		: Revitalisering bedrijventerreinen Winschoterdiep / Eemskanaal + Herinrichting Bornholmstraat NZ					
Soort wijziging		: Investering					
Financiële begrotingswijziging 2007		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	Bedrijventerrein / kantoren	2.426.000	675.000	1.751.000-			1.751.000-
7.07	Bedrijventerrein / kantoren (Topper I-subsidie)		1.452.500	1.452.500			1.452.500
7.07	Bedrijventerrein / kantoren (complex Sortweg-Ikea)		140.000	140.000			140.000
7.07	Bedrijventerrein / kantoren (bijdragen derden)		158.500	158.500			158.500
Totaal begrotingswijziging		2.426.000	2.426.000	-			-

Raadsvoorstel - Herinrichting Bornholmstraat noordzijde en . . .

9

Voorstel

Gelet op het vorenstaande en onder overlegging van de bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het herinrichtingsplan voor de Bornholmstraat noordzijde en het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de herverkaveling van de Bornholmstraat zuidzijde;
- II. hiervoor een netto uitvoeringskrediet (excl. BTW) beschikbaar te stellen van € 2.426.000,--;
- III. het netto uitvoeringskrediet te dekken uit:
 - a. € 480.000,--, zijnde een structurele kapitaallast van € 36.160,-- ten laste van structureel nieuw beleid 2006, onderdeel investeringsbijdrage programma fysiek;
 - b. € 195.000,-- ten laste van incidenteel nieuw beleid 2007, onderdeel Terreinwinst;
 - c. € 1.751.000,-- uit diverse bijdragen derden;
- IV. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.