

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

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

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

OPENING EN MEDEDELINGEN

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

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene begroting Corpus den Hoorn 2007](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Corporatieve herstructurering De Wijert-Noord](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Meerstad Midden
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa (t.b.v. parkeergarage Gasfabriekterrein)
 - [Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa](#) (pdf)

B.3. Tussenrapportage bedrijfsplan Groninger Forum

C. C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

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

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W nr. 07/12
Datum: dinsdag 4 december 2007
Tijd: 20.00 uur – 22.30 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 planschade ex art. 49 WRO
Jacob van Ruysdaelstraat (Fraiquin)

Voorstel inzake planschade ex art 49 WRO
Jacob van Ruysdaelstraat (v.d.Berg/v.d.Heide)

Voorstel inzake herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden
in kader van de corporatieve herstructurering

Voorstel inzake herziene begroting Corpus den Hoorn 2007 met aanvraag
aanvullend krediet

Voorstel inzake herziene exploitatiebegroting herstructurering De Wijert-Noord

Voorstel inzake jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Meerstad Midden
- B.2 Voorstel inzake aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa (t.b.v.
parkeergarage Gasfabriekterrein)
- B.3 Tussenrapportage bedrijfsplan Groninger Forum

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda**
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname**
- C.3 Vaststelling verslag d.d. 7 november 2007
(openbaar en besloten gedeelte)**

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 4 december 2007

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 uur tot 23.15 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), A. de Rooij (PvdA, tot 22.00 uur), J. Vogel (CDA), J. Schaaf (SP), E. Eikenaar (SP), B. de Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), L. Voortman (GroenLinks), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie).

Overige aanwezigen: M. van Maanen, J. Klok (RO/EZ) en B. van Kampen (dir. Forum)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- een uitnodiging van de gezamenlijke woningbouwcorporaties (was eind nov.) is opnieuw vastgesteld op dinsdag 5 februari 2008
- kort besloten deel na afloop

Mededelingen wethouder

- gemeente, provincie en Suikerunie hebben een convenant getekend over de IMR contour; heeft ook effecten op toekomstige woningbouw
- fietspad langs Reitdiep zal binnen half jaar worden gerealiseerd (discussie vorige maand..)
- uitvoering afspraken Vogelaarwijken, info volgt z.s.m.

Vaststelling agenda

B.0 Kort ordedebat over beide voorstellen planshade art. 49 WRO

Verder ongewijzigd vastgesteld

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake planshade art. 49 WRO m.b.t. J. van Ruysdaelstraat (Fraiquin)

wordt agendapunt B.0

2^e conformstuk inzake planshade art 49 WRO m.b.t. J. van Ruysdaelstraat (v.d.Berg)

wordt agendapunt B.0

3^e conformstuk inzake herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in kader van corporatieve herstructurering

geen opmerkingen

4^e conformstuk inzake herziene begroting Corpus den Hoorn 2007 met kredietaanvraag

geen opmerkingen

5^e conformstuk inzake herziene exploitatiebegroting herstructurering De Wijert-Noord

dhr. de Jong – blij met afronding; heeft ook lang genoeg geduurd..

6^e conformstuk inzake jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

dhr. de Jong – welke dekking voor deze kosten; Grote Markt Noordzijde ? – maat raakt vol !

weth. de Vries – is nog probleem voor college, voorstel volgt t.z.t.

de voorzitter concludeert dat de voorstellen 3 t/m 6 als conformstuk naar de raad gaan

A.2 RONDVRAAG.

dhr. Vogel – waarom is rapport Hortustuin nog niet in bezit van raadsleden (gisteren wel perspresentatie) – bijeenkomst Korrewegwijk inzake studentenhuysvesting: daar wordt gemeld dat brieven aan bewoners inzake verlening onttrekkingsvergunning niet meer worden verstuurd;

dhr. de Jong – waarom is het college zo lang bezig met de problematiek rond de 0dB norm en wanneer wordt dit nu ingevoerd (wat is er zo moeilijk aan...)

dhr. Schaaf – hoe staat het met bewonersondersteuning voor Bruilweering – brief ontvangen van WMO-platform: zijn er problemen met het convenant ?

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

dhr. Hukema – onderzoek verricht naar de historische zeilvaart in Groningen (rapport “Erfenis in Actie”, juli 2007) bekend bij college ? – graag afschrift naar leden raadscommissie !
mevr. de Boer – aandacht voor verlichting in gebied bij Mediacentrale richting binnenstad (is uit !)
mevr. Voortman – brieven onttrekkingsvergunning niet meer verstuurd volgens gemeente omdat deze per definitie tot ongegrondverklaring zou leiden
voorzitter – rapport onderzoek Hortustuin: fractievoorzitters vooraf exemplaar onder embargo en vandaag per koerier naar raadsleden gezonden; gang van zaken zeker niet optimaal..
weth. de Vries – brieven aan bewoners inzake onttrekkingsvergunningen aanvankelijk opgeschort maar inmiddels weer gestart met toepassing van telefonisch klachtensprekkuur – college komt nog dit jaar met een toelichting op de procedure rond de OdB norm, met inbegrip van een datum van invoering – Bruilweering: in beslotenheid op terug – brief WMO-platform niet bekend bij college – rapport zeilvaart in Groningen evenmin bekend; nagaan en indien beschikbaar toezending aan raadscommissie – verlichting in gebied bij Mediacentrale: uitzoeken en terugmelden aan raadscommissie

B.0 TWEE CONFORMSTUKKEN INZAKE PLANSCHADE J. VAN RUYSDAELSTRAAT

dhr. Vogel – in raadscommissie kijken naar werkwijze van planschadecie.
mevr. Voortman – in overleg met wethouder kijken naar compensatie voor overige aanvrager; deze voorstellen aanhouden tot januari en dan gezamenlijk besluit nemen door de raad
dhr. de Jong – verbaasd over oordeel planschadecie. – steunt voorstel GroenLinks
weth. de Vries – akkoord met gesprek – ook aandacht voor positie planschadecommissie
dhr. Vogel – trekt procedurevoorstel in
voorzitter – voorstellen gezamenlijk behandelen in de raadsvergadering van januari 2008

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN MEERSTAD MIDDEN

dhr. Wildeman (buurtschap Harkstede) – niet tegen ontwikkeling van Meerstad – wel problemen met toenemende verkeersdruk en verkeershinder, m.n. de noordelijke verkeersontsluiting (moet komen tussen buurtschap en woningen einde Kerkepad) – bezwaar tegen art 19 procedure die deelplan 1 vastligt – communicatie met de buurt zeer belangrijk
dhr. Nijstad – maakt bezwaar tegen de afslag Harkstede/A7 – huidige viaduct Engelbert behouden en geen aansluiting maken met de Engelberterweg
dhr. Kok (Borgsloot 6) – problemen met de voorgenomen (bovengrondse) aanleg van de hoogspanningsleiding (kan dit niet geheel ondergronds ?) – voorlichting en kwaliteit van het overleg zijn punt van grote zorg – bestemmingsplan niet volledig (ondergrondse aanleg van de leiding !)
dhr. Gerkema (St. Natuur en Landschap) – pleit sterk voor behoud van Harksteder Broeklanden (gedeelte tussen Kleisloot en Broeksterdiep; niet opnemen in gedeelte wat afgegraven wordt t.b.v. aanleg van het meer) – uitgelezen mogelijkheid om iets te doen met Groen In en Om de Stad (GIOS) – bereid om de informatie aan de raad te laten toetsen door de bestuursrechter

dhr. de Rooij – zeer omvangrijke hoeveelheid informatie – hoe houden we het verloop van het proces als raad in de gaten – kwaliteit van de ontwikkeling samen met Slochteren waarborgen – grote zorgen over afwikkeling van het bouwverkeer – hoogspanningsleiding: info nodig voor raad en betrokkenen over het verloop (bovengronds en/of ondergronds) – veel aandacht geven aan tempo van ontwikkeling
dhr. v.d.Wilt – ook vragen over het verloop van de procedure van dit globale bestemmingsplan – nu beslissingen nodig om voortgang te maken met de ontsluitingswegen – problemen met Hamweg, info – overleg met Essent over “verloop” hoogspanningsleiding ? – zorg over verloop communicatie met de bewoners – sprake van vertraging bij begin van de uitvoering ? (door procedures bij deelplan 1)
dhr. Eikenaar – sluit aan bij zorgen over bouwverkeer (geluidremmende maatregelen) – verkeersmaatregelen Driebondsweg/Borgbrug voldoende structureel van aard ? – 0-meting voorafgaande aan de bouw prima zaak – nu globaal plan, nog veel aan uitwerking noodzakelijk – sluit aan bij verzoek om info over problematiek hoogspanningsleiding – aandacht voor communicatie !
dhr. Antuma – begrip voor globale opzet van dit plan – hoogspanningsleiding: 3,5 km ondergronds ! – zorg om de problematiek rond het bouwverkeer – instemming met inhoud op hoofdlijnen van het plan (ook hoogbouw) – positie van de roeibaan Harkstede, info

Verlag raadscie. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

dhr. de Haan – opmerkelijk veel informatie – duurzaamheid goed, mag nog stapje meer zijn – noordelijke ontsluitingsroute: by-pass is goede oplossing voor Engelbert (ook Sontbrug) – hoogspanningsleiding gaat 3,5 km ondergronds wat o.a. betekent dat er geen sloop van woningen zal hoeven plaatsvinden – meer groen ontwikkelen in gebied rond ijsbaan Lageland – in welk deelplan zal de ontwikkeling van ligplaatsen voor woonschepen worden betrokken – terecht gewezen op aandacht voor behoud van de Harksteder Broeklanden

mevr. de Boer – blij met ontwikkelingen, wel zorgen over bouwverkeer – terecht gewezen op noodzaak van snelle ontwikkeling gezien achterliggende financiële problematiek – inrichting met 30 km gebied, prima – hoogspanningsleiding: vragen al gesteld – behoud Harksteder Broeklanden, info – toepassing “wonen op het water”, info – nieuwbouw school de Driebond naar voren halen, anders gaan kinderen naar nieuwbouwschool in Slochteren – volgens perspublicaties sprake van financiële problemen bij bureau Meerstad (onderzoek FIOD naar grondtransacties), graag info

dhr. Vogel – nu snel beginnen met uitwerking van dit globale plan – hoogspanningsleiding: zie GL – aandacht nodig voor verkeer, m.n. veiligheid van fietsverkeer – sluit aan bij verzoek van publieke tribune om behoud van de Harksteder Broeklanden

dhr. de Jong – al sinds 1994 onderwerp van gesprek – hoogspanningsleiding: ondergronds in aanleg duurder maar veel effectiever in rendement; wie incasseert straks de winst, is dat Essent? – procedure bij aanleg infra-structuur (upgrading Driebondsweg en pas in 2015 def. noordelijke ontsluiting) – info over vaststellingsprocedure: globaal bestemmingsplan door de raad en uitwerkingen door college? – wonen op het water: geen woonboten zoals in de diepenring maar met aanzienlijke opwaardering – financiën: past € 7,5 mln. extra nog binnen de begroting en hoe ruim is die dan – sluit aan bij vragen over behoud Harksteder Broeklanden

weth. de Vries – blij met positieve reacties – in 2008 eerste graafwerkzaamheden uitvoeren en in 2009 de eerste woningen gebouwd en in 2010 wordt er gewoond – kwaliteit erg van belang, maatgevend – uiteraard wordt de raad betrokken bij de uitwerking van de verschillende deelplannen – verkeersontsluiting: eindbeeld met noordelijke ontsluitingsweg en bereikbaarheid van de zuidzijde via de afslag op de A7 (Hamweg in 2010/2011 verkeersluw) – in afwachting daarvan tijdelijke maatregel zoals opwaardering Driebondsweg – bouwverkeer blijft naar verwachting binnen aanvaardbare grenzen – fietsverkeer optimaliseren met toepassing van zgn. “superfietsroutes” – ook Driebondsweg voorzien van vrijliggend fietspad – nog geen duidelijkheid of alles gerealiseerd zal zijn zodra er 1500 woningen gebouwd zijn, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde motie – hoogspanningsleiding: de tekst van het bestemmingsplan laat twee opties open: bovengronds en ondergronds; het college zal nog voor de raadsbehandeling de tekst van het bestemmingsplan aanpassen (ondergrondse aanleg) – het college komt ook voor de raadsbehandeling met een toelichting op de financiële aspecten van ondergrondse aanleg van de hoogspanningsleiding door Meerstad – op de extra kosten (€ 7.5 mln.) komt het college terug bij de herziene grondexploitatie die in februari zal voorliggen – wel aandacht voor natuuraspect zoals de Harksteder Broeklanden maar daar gaat het om 56 ha. die ongeveer midden in het meer gepland is en dat maakt een oplossing voor dit probleem heel moeilijk – de roeibaan is in de plannen opgenomen tot 2009 – wonen op het water is mede voorzien in deelplan 1 – van financiële problemen bij bureau Meerstad is absoluut geen sprake, van een FIOD onderzoek evenmin.

de voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gezonden wordt; vervolgens wijst hij op de minimale spreektijd die nog voor de fracties beschikbaar is

B.2 VOORSTEL INZAKE AANVULLEND KREDIET HERZIENE GRONDEXPLOITATIE CIBOGA (T.B.V. PARKEERGARAGE GASFABRIEKTERREIN)

dhr. Spakman – info over hoogte van dit krediet, afgezet tegen de grondexploitatie en de reeds verstrekte kredieten

dhr. Vogel – wat heeft drie jaar stagnatie gekost?

dhr. de Jong – sluit bij de laatste vraag aan – genoemde rapportage ontbrak, graag alsnog beschikbaar stellen – wat is de redelijkheid dat de gemeente de extra kosten voor haar rekening neemt

dhr. de Haan – veel te lang geduurd, snel oppakken

mevr. de Boer – sluit aan bij gestelde vragen

weth. de Vries – de informatie, zoals gevraagd door de PvdA zal worden toegezonden – de kosten voor rekening van de gemeente zijn het gevolg van een afspraak met IMA (ontwikkelaar)

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

de voorzitter concludeert dat de raadscommissie nog wordt geïnformeerd over de financiële aspecten rond deze kredietaanvraag, afgezet tegen de grondexploitatie en eerdere kredieten

B.3 TUSSENRAPPORTAGE BEDRIJFSPLAN GRONINGER FORUM

dhr. Antuma – aandacht voor *gemeentelijke* kaders, ook al is de stichting Groninger Forum een autonome organisatie – zorgen over financiën

dhr. v.d.Wilt – positie Images, info – onafhankelijk Forumbestuur nodig – welke impact op cultuurveld ?

dhr. Spakman – focus op duurzaamheid – minder tevreden met dit rapport en met name de voortgang die wat achterblijft – hoe wordt dit “een cultuurpaleis voor het volk” – hoe trekt dit Forum straks bezoekers – domeinen zijn vervangen door sferen, info

dhr. Eikenaar – bestuursmodel, info – sterkte/zwakte analyse matig beschreven – Forum: som der delen moet meer worden dan delen afzonderlijk

dhr. Vogel – scherp blijven op realiteitszin, onderbouwing, financiële kaders en ambitie – moet terug te vinden zijn in ontwerp bedrijfsplan in april/mei

mevr. Voortman – moet vooral icoon van duurzaamheid worden, wel blij met ontwikkeling

mevr. de Boer – grote zorgen om financiën van Forum – partners afhankelijk van gemeente

dhr. de Jong – zorgen over de vele losse eindjes - € 2,5 mln exploitatie maatgevend !

weth. de Vries – zegt toe om op korte termijn een beeld te schetsen van de financiën van het Forum, met inbegrip van een toelichting op de subsidiemogelijkheden – Landelijke Raad voor Cultuur heeft medewerking toegezegd in beschikbaar stelling van kennis en expertise bij de verdere uitvoering.

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

geen opmerkingen

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

dhr. de Jong – collegebrief urgentie grote gezinnen

weth. de Vries – schriftelijk op terug

C.3 VASTSTELLING VERSLAG d.d. 7 november 2007

Openbaar gedeelte: geen opmerkingen

Besloten gedeelte: geen opmerkingen

De voorzitter sluit de vergadering. (22.50 uur)

Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 4 december 2007.

TOEZEGGINGEN:

- Het college komt nog dit jaar met een toelichting op de procedure rond invoering van de 0dB norm, met inbegrip van een datum van invoering
- Het college komt met een toelichting op de financiële aspecten van ondergrondse aanleg van de hoogspanningskabel door Meerstad
- Het college zal nog voor de raadsbehandeling de tekst van het bestemmingsplan Meerstad aanpassen als het gaat om ondergrondse aanleg van de hoogspanningskabel (de tekst van het bestemmingsplan biedt nu nog de mogelijkheid tot zowel bovengrondse als ondergrondse aanleg..)
- Het college zegt toe om op korte termijn een beeld te schetsen van de financiën rond het Forumgebouw, met inbegrip van een toelichting op de subsidiemogelijkheden

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475471

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 29 augustus 2005, ingekomen op 30 augustus 2005, heeft de heer Fraiquin, Jacob van Ruysdaelstraat 83 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 schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek is 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 heeft plaatsgevonden aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 12 meter respectievelijk 17 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker. Volgens verzoeker leidt de middels bovengenoemde planologische regeling gerealiseerde uitbreiding van de school tot het verdwijnen van uitzicht aan de achterzijde van zijn woning, sterke aantasting van woongenot en privacy, vermindering van avondbezonning en daling van de ruimtelijke kwaliteit doordat zijn woning niet langer aan een parkje grenst. 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 verzoeker van € 20.040,-,- leiden. Verzoeker vraagt 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 29 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Raadsvoorstel - Planshade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

2

Zoals reeds is vermeld, heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker als belanghebbende 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". 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 bouwgrens is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrens 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 verzoeker. Ten aanzien van het uitzicht komt de commissie tot het oordeel dat sprake is van een planologische verslechtering, ondanks het feit dat er op de begane grond reeds sprake was van een - zij het geringe - beperking van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing en erfafscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en) ondanks het feit dat het uitzicht vanaf de verdieping in de oude situatie reeds enigszins beperkt werd door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning. Wat betreft dag- en zonlichttoetreding komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw. Voorts sluit de commissie niet uit dat er incidenteel sprake kan zijn van weerkaatsing van zonlicht. Er is sprake van een geringe planologische verslechtering. Tot slot acht de commissie een significante toename van het geluidsniveau als gevolg van weer-kaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluid, afkomstig van de (verhoogde) Westelijke Ringweg (vanaf de verkeerslichten bij de kruising met het Hoendiep optrekkend verkeer) en van de spoorweg niet aannemelijk. De uitbreiding leidt - voor wat de geluidbelasting betreft - niet tot een planologische verslechtering. Op het punt van privacy komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering. Benutting van de bouwmogelijkheden binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens kon in de oude situatie reeds leiden tot verminderde privacy. De nieuwbouw, voor zover gerealiseerd buiten de bouwgrens, voegt hieraan in geringe mate iets toe.

Ten aanzien van het uitzicht en in mindere mate dag- en zonlichttoetreding,

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

3

weerkaatsing van zonlicht en privacy is sprake van een planologische verslechtering en derhalve schade voor verzoeker. Deze verslechtering leidt tot een waardedaling van het perceel van verzoeker. Door de commissie is de waardedaling getaxeerd op € 3.000,-- (zie het bijgevoegde taxatierapport). De commissie komt dan ook tot het advies om aan verzoeker vorengenoemd bedrag uit te keren vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment, waarop de planologische wijziging in werking is getreden (21 juni 2004).

Reactie van verzoeker op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349282, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker bij brief van 18 januari 2007 gebruik gemaakt. De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende.

- Ten aanzien van het aspect geluidsoverlast is verzoeker van mening dat de glazen wand van de nieuwbouw het geluid van de drukke ringweg en het spoor niet absorbeert, maar juist weerkaatst. De opmerking van de commissie dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoeker onterecht. Het gaat hier om de positie van het reflecterend object ten opzichte van de woning van verzoeker.
- Verzoeker stelt ten aanzien van uitzicht dat de nieuwbouw recht én schuin tegenover zijn woning ligt en niet enkel schuin zoals in het taxatierapport van Meeüs Makelaars BV d.d. 2 oktober 2006 vermeld staat.
- Over het aspect privacyverlies merkt verzoeker op dat de commissie het effect van de positie van de nieuwbouw voor de woning van verzoeker ten opzichte van die van de denkbeeldige bouw schuin voor de woning negeert.
- Verzoeker stelt voorts dat de commissie bij de waardebeoordeling voorbij gaat aan de locatieomstandigheden van zijn woning en perceel. Het door Meeüs Makelaars BV getaxeerde schadebedrag van € 3.000,-- is niet reëel. Ook vindt verzoeker de waarde van zijn woning in het taxatierapport van Meeüs Makelaars BV van € 120.000,-- wel erg laag getaxeerd in vergelijking met de verkoop van het perceel en de woning Jacob van Ruysdaelstraat 75 (uit dezelfde rij huizen) voor circa € 145.000,--, een jaar na de peildatum.
- Verzoeker merkt op dat de schade grotendeels toe te schrijven is aan de nieuwbouw buiten de bouwgrens. Voor de mate van de planologische verslechtering verwijst verzoeker naar het bijgevoegde rapport van Houwing-Hagedoorn Makelaars, Taxateurs en Experts d.d. 10 januari 2007. Verzoeker vraagt vergoeding van de getaxeerde planschade van € 20.040,-- en van de expertisekosten van € 357,--.
- Tenslotte doet verzoeker een dringend beroep op de gemeente Groningen om, gezien het feit dat het oude bestemmingsplan dateert van 1956 en vijftig jaar lang geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheid om binnen de bouwgrens van de school in de hoogte uit te breiden, af te zien van de effecten van de planmaximalisatie en alleen de effecten van de nieuwbouw te beschouwen. Verzoeker wijst daarbij op het feit dat het binnen het nieuw opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt van 2006 niet meer mogelijk is om tot maximaal vijftien meter hoog te bouwen binnen de oorspronkelijke bouwgrens, aangezien de maximale bouwhoogte in dat bestemmingsplan is vastgelegd op acht meter. Deze acht meter komt voor scholen

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

4

overeen met de begane grond en dat staat er nu feitelijk al. Verzoeker vindt het in dat licht wel heel wrang en wellicht onredelijk om nu bij de planologische vergelijking in het kader van de planschadeprocedure geconfronteerd te worden met deze voormalige mogelijkheid.

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

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

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

- De afstand van de Westelijke Ringweg tot de woning van verzoeker bedraagt circa 65 meter. De afstand van de spoorlijn tot deze woning bedraagt circa 50 meter. In relatie tot de beperkte gevellengte 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 geluidsniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aanneemelijk.
- Het deel van de nieuwbouw dat onder het oude bestemmingsplan kon worden gerealiseerd betrof de helft van de perceelsbreedte van het perceel van verzoeker. Het overige deel van de nieuwbouw (circa negen meter) bevindt zich inderdaad deels recht tegenover (over circa de andere helft van het perceel van verzoeker) en deels schuin tegenover de woning van verzoeker. Dit wordt ook gesteld in zowel het advies van de commissie d.d. 30 oktober 2006 en het taxatierapport van Meeüs Makelaars BV d.d. 2 oktober 2006.
- 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 zicht bestaat in de woning of tuin van verzoeker. De commissie concludeert in zijn advies van 30 oktober 2006 tot een geringe planologische verslechtering. De geringe planologische verslechtering en de daaruit voortvloeiende schade ten gevolge van privacyvermindering is door de commissie meegenomen in het totale schadebedrag van € 3.000,--.
- Het door verzoeker overgelegde rapport is niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelingscommissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is. Ter onderbouwing van het schadebedrag geldt dat, zoals ook al aangegeven in het advies van de commissie d.d. 30 oktober 2006, sprake is van een type woning in een stedelijke omgeving met een vrij grote kopersdoelgroep. Zowel de locatie als de prijsklasse van de woning leiden tot een goede tot zeer goede verkoopbaarheid van de woning en tot een grote kopersmarkt. Het feit dat de woning van verzoeker vrij zwaar belast is maakt voor de waardebeoordeling niet veel uit, aangezien de positie op de markt die deze woning inneemt daar relatief ongevoelig voor is. Ten aanzien van de verkoop van Jacob van Ruysdaelstraat 75 geldt dat dit perceel geen goed vergelijkingsmateriaal is voor het perceel van verzoeker. Niet alleen is het perceel van nummer 75 ruim anderhalf maal zo groot (de oppervlakte bedraagt 250 m² tegenover 164 m² van verzoeker), ook betreft het een hoekwoning in tegenstelling

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

5

tot de tussenwoning van verzoeker. Bovendien kende deze woning juist altijd al een beperkt(er) uitzicht vanwege de aanwezigheid van de school tegenover het perceel en is deze woning in 2005 verkocht terwijl de peildatum van de woning van verzoeker 21 juni 2004 is.

- Zoals al eerder in het advies is opgemerkt noopt de schadevergoedingsregeling van artikel 49 WRO op zich niet tot het inschakelen van deskundigen. Voor een vergoeding van deskundigenkosten is dus geen aanleiding, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden die tot het inschakelen van specifieke deskundigheid aanleiding geven. Hiervan is naar de mening van de commissie geen sprake. Het was voor verzoeker dan ook niet nodig om bij het verzoek een planschadetaxatie-rapport te overleggen. Los daarvan was én is het door verzoeker overgelegde rapport niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelingscommissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is.
- Het fenomeen planschade voorziet juist in het vergelijken van de oude planologische met de nieuwe planologische situatie in tegenstelling tot feitelijk gerealiseerde situaties. In zekere zin kan gesteld worden dat verzoeker altijd profijt heeft gehad van het niet volledig benutten door de school van zijn bebouwingmogelijkheden. Het recent opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt legt de maximale hoogte van de school vast op acht meter voor zowel de "oude" bouw als voor de nieuwbouw. De mogelijkheid om binnen de oorspronkelijke bouwgrens tot een hoogte van maximaal 15 meter te bouwen is daarmee vervallen. Hier heeft verzoeker enkel baat bij.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006. Er is sprake van een planologische verslechtering wat betreft uitzicht, zonlichttoetreding, weerkaatsing van zonlicht en privacy. Deze planologische verslechtering leidt tot een geringe waarde-daling van de woning van verzoeker. De schade als gevolg van deze waardevermindering bedraagt € 3.000,-. De commissie adviseert dan ook verzoeker een schade-vergoeding toe te kennen van vorengenoemd bedrag vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 21 juni 2004.

Voorstel.

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

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 en 2 april 2007 over te nemen;
- II. aan de heer Fraiquin een schadevergoeding van € 3.000,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 21 juni 2004;

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

6

III. de onder II. genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2007.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475473

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 28 augustus 2005, ingekomen op 30 augustus 2005, hebben de heer Van den Berg en mevrouw Van der Heide, Jacob van Ruysdaelstraat 85 te Groningen een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek is 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 heeft plaatsgevonden aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 17 meter respectievelijk 22 meter ten noord-westen van het perceel respectievelijk de woning van verzoekers. Volgens verzoekers leidt de middels bovengenoemde planologische regeling gerealiseerde uitbreiding van de school tot het verminderen van uitzicht aan de achterzijde van zijn woning, aantasting van woongenot en privacy en hinderlijke weerkaatsing van zonlicht.

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 € 14.700,-- 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 - Van den Berg/Van der Heide

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". 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 bouwgrens is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrens met circa 9 meter. Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe situatie zich alleen voor wat de bebouwingmogelijkheden 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. Ten aanzien van het uitzicht komt de commissie tot het oordeel dat sprake is van een planologische verslechtering, ondanks het feit dat er op de begane grond reeds sprake was van een zekere beperking van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing in de tuin én ondanks het feit dat het uitzicht vanaf de verdieping in de oude situatie reeds enigszins beperkt werd door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning. Wat betreft dag- en zonlichttoetreding komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw. Voorts sluit de commissie niet uit dat er incidenteel sprake kan zijn van weerkaatsing van zonlicht. Er is sprake van een geringe planologische verslechtering. De uitbreiding leidt – voor wat de geluidbelasting betreft – niet tot een planologische verslechtering. Op het punt van privacy komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering. Benutting van de bouwmogelijkheden binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens kon in de oude situatie reeds leiden tot verminderde privacy. De nieuwbouw, voor zover gerealiseerd buiten de bouwgrens, voegt hieraan in geringe mate iets toe.

Ten aanzien van het uitzicht en in mindere mate zonlichttoetreding, weerkaatsing van zonlicht en privacy is sprake van een planologische verslechtering en derhalve schade voor verzoekers. Deze verslechtering leidt tot een waardedaling van het perceel van verzoekers.

Door de commissie is de waardedaling getaxeerd op € 5.000,- (zie het bijgevoegde taxatierapport). De commissie komt dan ook tot het advies om aan verzoekers bovengenoemd bedrag uit te keren vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

3

moment, waarop de planologische wijziging in werking is getreden (21 juni 2004).

Reactie van verzoekers op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349286, 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:

- ten aanzien van het aspect geluidsoverlast zijn verzoekers van mening dat de glazen wand van de nieuwbouw het geluid van de drukke ringweg en het spoor niet absorbeert, maar juist weerkaatst. De opmerking van de commissie dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoekers onterecht. Het gaat hier om de positie van het reflecterend object ten opzichte van de woning van verzoeker;
- verzoekers stellen ten aanzien van uitzichtverlies dat de coniferen haag, die naar de mening van de commissie het uitzicht reeds beperkte, juist na de uitbreiding is geplant om inkijk vanuit de bebouwing te beperken. Echter, aangezien de coniferen de verplanting niet hebben overleefd zijn zij niet langer aanwezig;
- over het aspect privacyverlies merken verzoekers op dat de commissie het effect van de positie van de nieuwbouw voor de woning van verzoekers ten opzichte van die van de denkbeeldige bouw schuin voor de woning negeert;
- verzoekers stellen voorts dat de commissie bij de waardebeoordeling voorbij gaat aan de locatieomstandigheden van zijn woning en perceel. Het door Meeüs Makelaars BV getaxeerde schadebedrag van € 3.000,- is niet reëel;
- verzoekers merken op dat de schade grotendeels toe te schrijven is aan de nieuwbouw buiten de bouw grens. Voor de mate van de planologische verslechtering verwijzen verzoekers naar het bijgevoegde rapport van Houwing-Hagedoorn, Makelaars Taxateurs en Experts d.d. 10 januari 2007. Verzoekers vragen vergoeding van de getaxeerde planschade van € 14.700,- en van de expertisekosten van € 357,-;
- tenslotte doen verzoekers een dringend beroep op de gemeente Groningen om, gezien het feit dat het oude bestemmingsplan dateert van 1956 en vijftig jaar lang geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheid om binnen de bouw grens van de school in de hoogte uit te breiden, af te zien van de effecten van de planmaximalisatie en alleen de effecten van de nieuwbouw te beschouwen. Verzoekers wijzen daarbij op het feit dat het binnen het nieuw opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt van 2006 niet meer mogelijk is om tot maximaal vijftien meter hoog te bouwen binnen de oorspronkelijke bouw grens, aangezien de maximale bouwhoogte in dat bestemmingsplan is vastgelegd op acht meter. Deze acht meter komt voor scholen overeen met de begane grond en dat staat er nu feitelijk al. Verzoekers vinden het in dat licht wel heel wrang en wellicht onredelijk om nu bij de planologische vergelijking in het kader van de planschadeprocedure geconfronteerd te worden met deze voormalige mogelijkheid.

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

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

4

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker 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.

- de afstand van de Westelijke Ringweg tot de woning van verzoekers bedraagt circa 60 meter. De afstand van de spoorlijn tot deze woning bedraagt circa 45 meter. 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 geluidsniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aannemelijk;
- het deel van de nieuwbouw (circa negen meter) dat met de vrijstelling is gerealiseerd bevindt zich inderdaad recht tegenover de woning van verzoekers en beperkt onmiskenbaar hun uitzicht, al kan vanuit de woning en vanuit de tuin nog steeds langs de nieuwbouw gekeken worden (al staat ook juist in die hoek de schuur van verzoekers). Daarbij merkt de commissie wel op dat er, ook in de oude situatie, sprake was van zowel bebouwing (een schuur) als van een coniferenheg die het uitzicht op het park beperkten. Dat deze coniferen inmiddels zijn vervangen door een lagere groenafscheiding doet daar niet aan af. Ondanks de beperking van het uitzicht door de coniferen en de schuur op de begane grond en door de bomen tussen de school van de woning vanaf de verdieping wordt door de commissie wel geconcludeerd dat wat betreft uitzicht sprake is van een planologische verslechtering. Vervolgens beoordeelt de commissie of deze planologische verslechtering leidt tot schade en dit leidt tot een schadebedrag van € 5.000,--;
- 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 zicht bestaat in de woning of tuin van verzoekers. De commissie concludeert in zijn advies van 30 oktober 2006 dat sprake is van een (geringe) planologische verslechtering. De geringe planologische verslechtering en de daaruit voortvloeiende schade ten gevolge van privacyvermindering is door de commissie meegenomen in het totale schadebedrag van € 5.000,--;
- het door verzoekers overgelegde rapport is niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelings-commissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is. Ter onderbouwing van het schadebedrag geldt dat, zoals ook al aangegeven in het advies van de commissie d.d. 30 oktober 2006, sprake is van een type woning in een stedelijke omgeving met een vrij grote kopersdoelgroep. Zowel de locatie als de prijsklasse van de woning leiden tot een goede tot zeer goede verkoopbaarheid van de woning en tot een grote kopersmarkt. Het feit dat de woning van verzoekers vrij zwaar belast is, maakt voor de waardebeoordeling niet veel uit, aangezien de positie op de markt die deze woning inneemt, daar relatief ongevoelig voor is;
- Zoals al eerder in het advies is opgemerkt noopt de schadevergoedingsregeling van artikel 49 WRO op zich niet tot het inschakelen van deskundigen. Voor een vergoeding van deskundigenkosten is dus geen aanleiding, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden die tot het inschakelen van specifieke deskundigheid aanleiding geven. Hiervan is naar de mening van de commissie geen sprake. Het

Raadsvoorstel - Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

5

was voor verzoekers dan ook niet nodig om bij het verzoek een planschade-taxatierapport te overleggen. Los daarvan was én is het door verzoekers overgelegde rapport niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelingscommissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is;

- het fenomeen planschade voorziet juist in het vergelijken van de oude planologische met de nieuwe planologische situatie in tegenstelling tot feitelijk gerealiseerde situaties. In zekere zin kan gesteld worden dat verzoekers altijd profijt hebben gehad van het niet volledig benutten door de school van zijn bebouwingmogelijkheden. Het recent opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt legt de maximale hoogte van de school vast op acht meter voor zowel de "oude" bouw als voor de nieuwbouw. De mogelijkheid om binnen de oorspronkelijke bouwgrens tot een hoogte van maximaal 15 meter te bouwen is daarmee vervallen. Hier hebben verzoekers enkel baat bij.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006. Er is sprake van een planologische verslechtering wat betreft uitzicht, zonlichttoetreding, weerkaatsing van zonlicht en privacy. Deze planologische verslechtering leidt tot een geringe waardedaling van de woning van verzoekers. De schade als gevolg van deze waardevermindering bedraagt € 5.000,-. De commissie adviseert dan ook verzoekers een schadevergoeding toe te kennen van bovengenoemd bedrag vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 21 juni 2004.

Voorstel

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

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 en 2 april 2007 over te nemen;
- II. aan de heer Van den Berg en mevrouw Van der Heide een schadevergoeding van € 5.000,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 21 juni 2004;
- III. de onder II. genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2007.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van . . .

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475464

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De afgelopen 5 jaar hebben de corporaties en de gemeente op harmonieuze wijze uitvoering gegeven aan de uitvoering van de "Overeenkomst Wijkvernieuwing", die de basis vormde onder het vorige Lokaal Akkoord. Dit werd mede mogelijk gemaakt door een pakket werkafspraken tussen de corporaties en de gemeente, die in februari 2002 door u zijn vastgesteld.

In het Nieuw Lokaal Akkoord is gekozen voor een andere systematiek van waardering van grondbezit.

Dit raadsvoorstel betreft de beëindiging van het gezamenlijke karakter van de met de corporaties gevoerde exploitatiebegroting van het succesvolle vorige Lokaal Akkoord.

Op 21 december 1999 is door de gemeente en drie woningcorporaties de "Overeenkomst Wijkvernieuwing" gesloten. In het Convenant Wijkvernieuwing, d.d. 24 juni 1998, waarvan de tekst integraal deel uitmaakt van de overeenkomst wijkvernieuwing, is kortweg bepaald:

grijs en groen voor de gemeente en rood voor de corporaties, ofwel de ingrepen in de openbare ruimte zijn voor rekening van de gemeente, en alles wat met sloop en nieuwbouw van woningen te maken heeft is voor rekening van de corporaties.

In de uitwerking van de overeenkomst zijn tussen de convenantpartners, gemeente en corporaties In, Nijestee en De Huismeesters, voor de herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak, afspraken gemaakt om tot een zo rechtvaardig mogelijke verdeling te komen van kosten en opbrengsten in relatie tot het sloop- en nieuwbouwprogramma.

Daartoe is door de convenantpartners een verrekeningsmethodiek ontwikkeld, gebaseerd op vergoeding van corporatief grondbezit dat vrijkomt na sloop van woningen en op uitgifte van nieuw bouwterrein tegen marktconforme grondprijzen.

Herziene exploitatiebegroting.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van . . .

2

Op 24 september 2001 heeft de toenmalige Stuurgroep wijkvernieuwing de gemaakte "financiële afspraken voor de nulmeting" vastgesteld en besloten grondtransacties conform deze afspraken uit te voeren. Op basis van de financiële afspraken is de exploitatiebegroting "inbreng en uitname van gronden in het kader van de wijkvernieuwing voor de herstructureringsgebieden met een aanpak op hoog niveau" opgesteld. Deze gebieden zijn Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest, Paddepoel-Zuidoost en Lewenborg.

Op 24 februari 2002, onder nummer 7, heeft uw raad deze begroting, met het afsprakenkader, vastgesteld en krediet beschikbaar gesteld.

Op 25 februari 2005 heeft uw raad de herziene exploitatiebegroting, d.d.

25 augustus 2004, nr. 7 vastgesteld.

De nu voorliggende herziene exploitatiebegroting d.d. 13 september 2007, nr. 13 is gebaseerd op het resterende woningbouwprogramma volgens de overeenkomst wijkvernieuwing, op de door de ontwikkelende corporaties realistisch geachte stichtingskostenniveaus en op de door de gemeente en corporaties haalbaar geachte grondkosten.

Een vertrouwelijk exemplaar van de exploitatiebegroting ligt in de visietrommel ter inzage.

Beëindiging gezamenlijke begroting.

Een van de over het Nieuw Lokaal Akkoord gemaakte afspraken op 14 november 2006 betreft het afsluiten van het vorig Lokaal Akkoord.

Dit betekent de beëindiging van de toepassing van de rekenmethodiek, die speciaal was ontwikkeld voor de herstructureringsgebieden met een "hoog niveau aanpak".

Ten aanzien van de aan de corporaties te vergoeden inbrengwaarden, de te realiseren aantallen woningen, de stichtingskostenniveaus en de grondkosten zijn met de convenantpartners, de woningcorporaties In, Nijestee en De Huismeesters, bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken liggen cijfermatig vast in de herziene exploitatiebegroting nr. 13. De corporaties stellen zich garant minimaal de in de exploitatiebegroting geraamde grondopbrengsten te zullen realiseren. Een onderschrijding van het nu berekende exploitatieresultaat is daarmee uitgesloten.

Sloop en nieuwbouw.

In de vier herstructureringsgebieden, met een hoog niveau aanpak, zijn tot 1 juli 2007 in totaal 1.607 woningen gesloopt. Na voltooiing van het sloopprogramma in de vier gebieden zullen 1.705 woningen zijn gesloopt.

In de vier herstructureringsgebieden zijn tot 1 juli 2007 in totaal 704 woningen gerealiseerd, of (deels) nog in aanbouw.

Na voltooiing van het herstructureringsprogramma in de gebieden met een aanpak op hoog niveau zullen 975 nieuwe woningen zijn gebouwd.

Kosten en opbrengsten.

De kosten worden geraamd op € 26.867.000,--, inclusief € 36.000,-- compensabele BTW, de opbrengsten worden geraamd op € 27.111.000,--. Kosten en opbrengsten resulteren in een positief exploitatieresultaat op eindwaarde van € 244.000,-- en van een positief resultaat van € 30.000,-- per 1 juli 2007.

Bestemming exploitatieresultaat.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname van ...

3

Op 1 oktober 2007 heeft het Bestuurlijk Overleg Wijkvernieuwing ingestemd met het voorstel het positief exploitatieresultaat van € 30.000,-- te verdelen onder de convenantpartners In, Nijestee, De Huismeesters en gemeente Groningen in vier gelijke delen van € 7.500,--.

Kredieten.

Op grond van de herziene exploitatiebegroting d.d. 13 september 2007, nr. 13, is het nu gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 480.000,-- (exclusief € 36.000,-- compensabele BTW). Het totaal verstrekt netto uitvoeringskrediet voor inbreng en uitname van gronden komt met deze aanvulling op € 26.861.000,--.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting inbreng en uitname gronden tbv corporatieve herstructurering					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	480.000	480.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	480.000	480.000	-	-	-	-

Voorstel.

Op grond van het vorenstaande en onder overlegging van de op dit voorstel betrekking hebbende stukken, stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van inbreng en uitname, d.d. 13 september 2007, nr. 13 van de hoog niveau gebieden Vinkhuizen, Paddepoel-Zuidwest, Paddepoel-Zuidoost en Lewenborg vast te stellen;
- II. voor de uitvoering van de "inbreng en uitname van gronden" een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 480.000,-- (exclusief BTW) beschikbaar te stellen;
- III. het netto uitvoeringskrediet te dekken met de te realiseren grondopbrengsten;
- IV. de beëindiging van de rekenmethodiek vast te stellen;
- V. in te stemmen met de voorgestelde bestemming van het exploitatieresultaat van € 30.000,--;
- VI. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene begroting Corpus den Hoorn 2007

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1500427

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvullend krediet herziene begroting Corpus den Hoorn 2007

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Corpus den Hoorn is één van de deelgebieden die in het kader van de corporatieve herstructurering aangepakt wordt.

Op 30 oktober 2002 heeft uw raad het wijkvernieuwingsplan Corpus den Hoorn vastgesteld. Wat betreft de inzet van de wijkvernieuwingsbudgetten, die op grond van het convenant wijkvernieuwing beschikbaar zijn, gaat het hier om de twee in het plan benoemde herstructureringsgebieden, te weten de locatie Hippocrateslaan en de locatie Laan van de Vrijheid. De plannen zijn uitgewerkt op basis van het wijkvernieuwingsplan in de vorm van stedenbouwkundige plannen en inrichtingsplannen. Voor de Laan van de Vrijheid is in 2005 het stedenbouwkundig plan vastgesteld. De planvorming voor de Hippocrateslaan is inmiddels ook afgerond.

Deze plannen zijn in gezamenlijkheid met de 2 corporaties, De Huismeesters en Nijestee, uitgewerkt. De Huismeesters ontwikkelt de locatie Laan van de Vrijheid. Deze ontwikkeling vindt geheel plaats op bezit van De huismeesters. Nijestee ontwikkelt de Hippocrateslocatie. Daartoe heeft die grond moeten verwerven van De Huismeesters en van de gemeente Groningen.

Over deze 2 ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt met beide partijen. Deze afspraken zijn financieel vertaald in de hier voorgelegde rapportage "herziene begroting Corpus den Hoorn 2007" welke in de bijlage 1 is te vinden. Deze herziene begroting is reeds aangekondigd in de nota van Toelichting op Staat P die uw raad in oktober 2007 heeft vastgesteld.

Stand van de kredieten.

Het volgende krediet is in de afgelopen periode beschikbaar gesteld:

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene begroting Corpus den Hoorn 2007

2

Besluit 20-07-2005, nr 6a, uitvoeringskrediet € 548.000
 Totaal verstrekte krediet € 548.000

Het betreft een krediet voor een deel van de plankosten zoals destijds geraamd. Voor de aankoop, doorverkoop en andere verrekeningen wordt middels deze besluitvorming het aanvullende krediet aangevraagd.

Financiën.

De totale investeringskosten van het project worden in de exploitatie geraamd op € 3.810.000,- op eindwaarde 31-12-2009. Het beschikbare krediet bedraagt € 548.000,-. In totaliteit vragen we hierbij om een aanvullend krediet van € 3.262.000,-, zodat het totale krediet van € 3.810.000,- beschikbaar komt.

Het totale krediet wordt gedekt door de opbrengsten binnen het complex van in totaal € 3.810.017,-. Deze opbrengst is als volgt samengesteld:

• bijdrage svf:	€ 120.402
• isv-sdc herprioritering cdh groenstructuur:	€ 26.000
• incidenteel keuzenota geld:	€ 651.000
• herstructureringsmiddelen:	€ 784.725
• bijdrage vanuit riolering:	€ 100.000
• Verkoop aan Nijestee:	€ 2.074.890
• Opbrengstenstijging/rente:	€ 53.000
Totaal	€ 3.810.017

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend krediet herzien begroting Corpus den Hoorn					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing	3.262.000	3.262.000	-	-	-	-
Totaal begrotingswijziging	3.262.000	3.262.000	-	-	-	-

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene begroting Corpus den Hoorn 2007 vast te stellen;
- II. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 3.262.000,- zodat een totaal krediet van € 3.810.000,- beschikbaar komt, met als dekking de volgende middelen:

• bijdrage svf:	€	120.402
• isv-sdc herprioritering cdh groenstructuur:	€	26.000
• incidenteel keuzenota geld:	€	651.000
• herstructureringsmiddelen:	€	784.725
• bijdrage vanuit riolering:	€	100.000

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene begroting Corpus den Hoorn 2007

3

• Verkoop aan Nijestee:	€	2.074.890
• Opbrengstenstijging/rente:	€	<u>53.000</u>
Totaal	€	3.810.017

III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Corporatieve herstructurering De ...

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1498504

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Corporatieve herstructurering De Wijert-Noord, Zuid-Westkwadrant.

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In juni 1999 is het stedenbouwkundige plan Herstructurering De Wijert Noord zuidwest-kwadrant met bijbehorende exploitatiebegroting door uw raad vastgesteld. Het is één van de herstructureringsplannen waarvan het niveau van ingrepen indertijd is bepaald op "midden"; dit houdt in dat de gemeentelijke investeringen bestaan uit de herinrichting van het openbare gebied (grijs en groen). De woningbouw-corporatie Nijestee is verantwoordelijk voor "rood"; het slopen en herbouwen van de woningvoorraad in het gebied. Voor de planontwikkeling is aanvankelijk aansluiting gezocht met het winkelcentrum aan de Van Lenneplaan. Omdat de eigenaar van het winkelcentrum uiteindelijk niet heeft willen meewerken, is dit niet tot stand gekomen. Ook heeft de uitvoering van de werkzaamheden grote vertraging opgelopen, omdat het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan voor de Potgierterstraat financieel niet haalbaar bleek te zijn, waardoor herontwikkeling noodzakelijk bleek. Inmiddels zijn de bouwwerkzaamheden in de Potgierterstraat grotendeels uitgevoerd, op de her-inrichting na. Dit zal in 2008 plaatsvinden. Een andere reden voor de vertraging is de besluitvorming met betrekking tot de sloop en nieuwbouw van de Da Costastraat. Bepaald werd dat pas een begin van de aanpak van deze straat gemaakt zou kunnen worden, als het nieuwe appartementengebouw in de Potgierterstraat zou zijn opgeleverd. Hiermee moest worden voorkomen dat bewoners van de gesloopte woningen uit de Potgierterstraat, die tijdelijk zijn gehuisvest in de Da Costastraat en willen terugkeren naar de Potgierterstraat, drie keer zouden moeten verhuizen.

Door de ontstane vertraging zijn de kosten toegenomen en is een aanvullend uitvoeringskrediet noodzakelijk. Er is een herziene begroting opgesteld, waarin de kosten en opbrengsten van het project worden verantwoord. De herziene exploitatiebegroting en een toelichting daarop zijn separaat bijgevoegd.

Beschikbaar gesteld krediet.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Corporatieve herstructurering De ...

2

Op 23 juni 1999 is een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 632.000,-- (f. 1.394.000,--). De boekwaarde per 1 april 2007 bedraagt € 659.000,--. Dit is een overschrijding van de toegestane kosten van € 27.000,--.

Kansen en risico's.

De risico's voor dit project zijn beperkt. Voor de Potgieterstraat is het inrichtings-plan afgerond en zijn de financiële afspraken met de corporatie schriftelijk vastgelegd. De enige uitvoeringskosten die nog niet definitief zijn vastgelegd, zijn de maatregelen in de Da Costastraat. Het opgenomen budget voor deze straat is echter taakstellend. Eventuele meerkosten kunnen niet worden betaald uit de grondexploitatie. Hiermee vormt dit geen groot risico voor de grondexploitatie.

Financiën.

De totale investeringen in dit project bedragen € 971.000,-- op eindwaarde 31-12-2010. De toegezegde dekking bedraagt € 632.000,--. Het verwachte negatieve resultaat bedraagt € 339.000,-- op eindwaarde 31-12-2010. De reden voor het ontstaan van het negatieve resultaat is gemeld in de inleiding van dit voorstel.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie Corporatieve herstructurering De Wijert					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.11 Stadsdeelcoördinatie	60.000	60.000	-	-	-	-
7.34 Wijkvernieuwing (herstructureringsmiddelen)	279.000	279.000	-	-	-	-
Totalen begrotingswijziging	339.000	339.000	-	-	-	-

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie van het complex Corporatieve herstructurering De Wijert grijs/groen vast te stellen;
- II. een aanvullend netto uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 339.000,-- met als dekking € 60.000,-- uit het stadsdeelbudget en € 279.000,-- uit de herstructureringsmiddelen wijkvernieuwing;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

RAADSVoorSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1500441

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding.

Voor u ligt het Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008. Dit jaarprogramma bevat geen uitgebreide terugblik op de resultaten van het veldwerk in 2006 (jaar-programma archeologie 2006). Daarvoor wordt verwezen naar het jaarboek voor archeologie, bouwhistorie en monumenten, Hervonden Stad en naar de verslagen. Deze worden onder de titel "Stadse Fratsen" gepubliceerd op de website van de Stichting Monument en Materiaal.

In paragraaf 2 en in bijlage 1 vindt u een overzicht van de nu voorgenomen onderzoeken in 2007 en 2008.

In paragraaf 3 wordt geschetst hoe de implementatie van de inmiddels door beide Kamers aangenomen Wet op de Archeologische Monumentenzorg op gemeentelijk niveau vorm kan krijgen. In een separate notitie zal hierop worden ingegaan en zullen voorstellen worden gepresenteerd.

Tot slot geeft paragraaf 4 een overzicht van de verdeling van de archeologiekosten en van de dekking, nader uitgewerkt in bijlage 2.

2. Programma archeologie 2007 en 2008, een kwestie van kiezen.

Archeologisch onderzoek in de gemeente is continu een kwestie van kiezen. Onder druk van bezuinigingen en kostenstijgingen worden, in weerwil van een toename van de bedrijvigheid in de bouw, publieke middelen een steeds schaarser goed, terwijl (co)financiering van opgravingen vanuit de private kant maar matig van de grond komt. Voor wat betreft gemeentelijke activiteiten is projectfinanciering in opmars, maar levert bij reeds gestarte projecten al snel een budgetoverschrijding op. De dit jaar afgekomen Wet op de Archeologische Monumentenzorg moet aan deze financieringsperikelen op termijn enig soelaas bieden (zie paragraaf 3).

Voor het veldwerk in 2007 en 2008 dient een keuze te worden gemaakt uit de voorliggende bouw- en grondwerkzaamheden. Deze keuze is vooralsnog een vak-inhoudelijke, waarbij enerzijds wordt opgegraven wat niet verloren mag gaan, en

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

2

anderzijds wordt gelet op de kansen die het project biedt om de historische en/of ruimtelijke kennis te verrijken, en op de mogelijkheid om, gerelateerd aan tijd, ruimte en middelen voldoende te kunnen onderzoeken. In juridische zin wordt daarbij teruggegrepen op bestemmingsplannen en (voor)beschermd terreinen (Monumentenwet en –verordening), vakinhoudelijk op data van de rijksoverheid (zie o.a. www.kich.nl) en de Nationale Onderzoeksagenda Archeologie (zie: www.noaa.nl). De NOaA bevat de laatste stand van kennis en biedt vragen voor toekomstig onderzoek, maar verdient lokaal uitwerking om te maken keuzes beter te kunnen onderbouwen en vooral inzichtelijk te maken.

De primaire keuze die moet worden gemaakt, is die tussen veldwerk en binnenwerk: uitwerken en publiceren. Zonder veldwerk echter geen publicatie, en wat niet wordt gedocumenteerd, is definitief verloren. Daar ligt in de tijdsbesteding ieder jaar het primaat, waarbij het publiceren van onderzoeksresultaten een iets lagere prioriteit heeft, maar wel een wettelijke verplichting is. De benodigde tijd daarvoor is in de jaarplanning opgenomen. Wat betreft het publiceren moet er een keuze worden gemaakt tussen een verantwoorde maar eenvoudige ontsluiting van het materiaal en een uitgebreidere publicatie, met alle mogelijke tussenstadia. Al jaren, sinds 1995, wordt gekozen voor tenminste een samenvattende publicatie van alle onderzoeken in de reeks jaarboeken *Hervonden Stad*, die dankzij een trefwoordenregister en binnenkort digitalisering goed zijn ontsloten. Om dat te kunnen bereiken worden de opgravingstekeningen, foto's en digitale bestanden bewerkt en geïnterpreteerd, en wordt het vondstmateriaal gedocumenteerd, geconserveerd en ontsloten. Indien menskracht aanwezig is en de opgravingsresultaten dat kunnen verantwoorden, is er de mogelijkheid de gegevens in uitgebreide vorm in onze internetreeks *Stadse Fratsen* te publiceren (<http://www.stichtingmenm.nl/explorer/earcheo/fratsen/inleiding.htm>). Deze rapporten dienen als basisrapport, zoals omschreven in de verplichte Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Sommige kleinere opgravingen worden tot dat niveau uitgewerkt, voor zover de tijd dat toelaat. Wij kiezen daarmee voor een rekkelijke interpretatie van de KNA, zodat tijd kan worden vrijgemaakt voor het doen van noodzakelijke opgravingen, binnen de grenzen van de middelen.

In die gevallen waarin aantasting van waardevol archeologisch bodemarchief onvermijdelijk is, resteert in principe het opgraven daarvan. De hier gepresenteerde lijst van archeologische projecten (zie bijlage 1) is de vakinhoudelijke selectie uit wat op het moment van schrijven aan tientallen plannen en projecten bekend is. In de praktijk zullen op grond van financiële middelen, beschikbare capaciteit en inhoudelijke resultaten in het veld definitieve keuzes moeten worden gemaakt (niet, geheel of gedeeltelijk opgraven) en zal soms moeten worden gekozen tussen (voordeliger) zelf opgraven of (tegen marktтарieven) uitbesteding. Leidraad in deze keuze is mede de mogelijkheid om een archeologisch (voor)onderzoek als voorwaarde bij vergunningverlening te kunnen meegeven (onder meer artikel 19 WRO). In die gevallen ligt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van archeologische onderzoeken bij de initiatiefnemer.

In 2007 zijn en worden, behalve enkele kleinere drie grote opgravingen uitgevoerd. In Helpermaar is een deel van een nederzetting uit de Hunebedbouwerstijd (ca. 3500 v. Chr.) en uit de ijzertijd (ca. 600 v. Chr.) opgegraven. Onder voorheen

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

3

Matsloot 12 lag een podium, dat rond 1200 moet zijn opgeworpen om ten tijde van stormvloeden droge voeten te kunnen houden. Het is waarschijnlijk een buitenpost van het klooster te Assen. In 2005 heeft hier al een verkennend onderzoek plaats gevonden. 2007 wordt afgesloten aan het Damsterdiep, waar een belangrijk deel van het diep en de sluis wordt blootgelegd en een grote kans op bewoningssporen van wederom de hunebedbouwers aanwezig is. Deze grote opgraving wordt in 2008 voortgezet.

In 2008 worden voorbereidingen getroffen voor de vernieuwing van de Grote Markt-oostzijde, waarbij een proefopgraving ter plaatse van het voormalige Scholtenshuis tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. De tweede fase van Helpermaar wordt voorafgegaan door een forse opgraving van een steentijd-nederzetting en sporen uit de ijzertijd. Ook in navolgende jaren komt Helpermaar nog aan bod. Wellicht wordt in 2008 ook gebouwd aan de Reitemakersrijge, waar de voormalige bedding en oever van de Drentse A tot opgraven noodzaakt.

Onder de vernieuwde Monumentenwet (zie: <http://www.overheid.nl/op/>) heeft het uitvoeren van archeologisch vooronderzoek (verrichten van boringen en proefopgravingen) een belangrijke plaats in het ruimtelijke ordeningsproces. Doel van dat vooronderzoek is om uit te maken of er sprake is van behoudenswaardige archeologie, die bewaard zou moeten blijven of opgegraven dient te worden. Die kennis is noodzakelijk om sommige (bouw)aanvragen te kunnen beoordelen en ook voor het maken van bestemmingsplannen. Anticiperend op de nieuwe archeologie-wet is hiermee sinds 2004 ervaring opgedaan. In alle gevallen werden de (beperkte) kosten gedragen door het project en bestond de gemeentelijke taak uit het schrijven of beoordelen van een Programma van Eisen, het medebeoordelen van offertes, het uitvoeren van veldinspecties en tenslotte het screenen en accorderen van het eindrapport met adviezen. Na publicatie van de vernieuwde Monumentenwet (per 1 september 2007) zullen nieuwe bestemmingsplannen op archeologisch gebied aan die wet moeten voldoen. Daarnaast zullen ook sommige bouwvoorvragen met de werking van die wet worden geconfronteerd. Van de aankomende projecten zijn het vooronderzoek voor De Held III (reeds grotendeels verkend), Meerstad (verkenning in uitvoering), Helpermaar (in 2006 deels uitgevoerd), Eemspoort-zuid (eerste fase uitgevoerd), transferium Hoogkerk (2007/8) en het Bodenterrein (2007/8) de belangrijkste. Ook het tracé voor de tram zal moeten worden verkend, wellicht in 2008.

3. Wet op de Archeologische Monumentenzorg.

Op 1 september 2007 is bij Koninklijk Besluit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking gesteld en opgegaan in de Monumentenwet 1988. In grote lijnen komt voor gemeenten deze wet neer op de verplichting via bestemmingsplannen weloverwogen keuzes te maken in het behoud van archeologisch erfgoed in de bodem. Daarvoor dient het bodemarchief gewaardeerd (inventariseren, selecteren), zodat het met het oog op behoud doorwerkt in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen, gerelateerd aan een aangepaste monumentenverordening. Uiteraard heeft deze wet ook financiële consequenties. De initiatiefnemer is de eerstverantwoordelijke voor de onderzoekskosten, tot een in de monumentenverordening vast te stellen redelijk maximum. Daarna is de vergunning-

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

4

verlenende instelling (=gemeente) financieel verantwoordelijk. Excessieve kosten kunnen worden bestreden uit een jaarlijkse toedeling aan het gemeentefonds, 11 eurocent per woning, voor Groningen bijna € 17.000,--. Deze regeling is het gevolg van het bestuursakkoord tussen VNG en ministerie, getiteld "Samen aan de slag". In de eerstvolgende voortgangsrapportage van de Bestuursdienst komt deze toedeling aan de begroting van RO/EZ aan de orde. Een landelijk nog niet opgelost probleem bij cofinanciering van archeologische kosten door overheden is de door Europa ingeperkte staatssteun.

Om deze wet in onze gemeente te kunnen implementeren moet veel werk worden verzet, dat nog dit jaar begint. Met gebruikmaking van een structurele Rijksbestuurslastenvergoeding (per januari 2007) is een tweede archeoloog aangetrokken. Deze is noodzakelijk om tijd vrij te maken zodat een digitaal informatiesysteem opgezet kan worden, de monumentenverordening (model van de VNG) wordt aangepast, en om voor bestemmingsplannen een standaard aanpak te ontwikkelen. In een separate notitie komen de Monumentenwet en de gevolgen daarvan voor Groningen nader aan de orde. Daarnaast zullen (veel) meer dan voorheen aanvragen voor een bouw- en aanlegvergunning inhoudelijk moeten worden getoetst, Programma's van Eisen worden vastgesteld en rapporten en adviezen worden beoordeeld.

In dezelfde notitie wordt een toekomstvisie voor de archeologie in Groningen uiteengezet. De vernieuwde Monumentenwet stelt namelijk hogere eisen aan overheden en bedrijven, die om zelfstandig opgravingen uit te voeren, over een opgravingsvergunning willen beschikken. Behalve personele eisen, worden ook eisen gesteld aan depots (de aanwijzing is een provinciale bevoegdheid), waaraan de huidige depots niet voldoen.

4. De kosten en de dekking.

Met ingang van 2000 maakt een prognose van te onderzoeken locaties deel uit van het jaarprogramma ISV. In de door uw raad vastgestelde nota "Toen voor Straks" (2000) is de financiering van de archeologie geregeld: uit het ISV-II is voor 2007 en 2008 per jaar € 300.000,-- (reeds in de begroting 2007 van de dienst RO/EZ, deelprogramma cultuurhistorie opgenomen; in 2006 was het budget € 350.000,--) beschikbaar voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, en uit de meeropbrengst van de bouwleges komt jaarlijks maximaal en onder voorbehoud

€ 90.756,-- voor het voeden van het archeologiefonds. Dit fonds is onder meer bedoeld om grote en kostbare onderzoeken te kunnen bekostigen. Om dit fonds te kunnen benutten is een regeling opgesteld en door uw raad in 2001 goedgekeurd. In het kader van *extra archeologische inzet binnenstad* heeft uw raad in 2007

€ 1 miljoen incidenteel nieuw beleid beschikbaar gesteld. Voor opgravingen in het Damsterdiep (2007-2008) is middels een separaat raadsbesluit € 400.000,-- beschikbaar gesteld. Het restant van € 600.000,-- ten behoeve van de Grote Markt-oostzijde (2008 en verder) wordt met dit jaarprogramma aangevraagd en geoormerkt voor de voorbereiding en ten dele de uitvoering van het archeologisch onderzoek aldaar. De wens is om in het voorjaar van 2008 als vooronderzoek een deel van het bouwterrein – ter plaatse van het Scholtenshuis – als proefonderzoek uit te voeren. Dat genereert archeologische informatie die kan worden gebruikt voor de bouwplanning en het fijnlijpen van de begroting. De geoormerkte middelen

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

5

(6 euroton) zijn voor dit vooronderzoek voldoende en wat resteert (ongeveer de helft) kan worden ingezet voor de opgravingen binnen het grote bouwplan. De kosten van de grote opgraving (vanaf ca. 2010), inclusief vooronderzoek worden geraamd op ongeveer 3 miljoen euro (calculatie 2005). Momenteel wordt die begroting door een extern expertisebureau doorgerekend. Een preciezere begroting volgt na evaluatie van het vooronderzoek.

Het ministerie van OCW heeft in het kader van de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een toedeling gedaan in het gemeentefonds van in totaal € 100.000,- (periode t/m 2006). En met ingang van 2007 is de eerder-genoemde bestuurslastenvergoeding van € 90.000,- structureel. Deze toedeling is reeds in de begroting 2007 van de dienst RO/EZ opgenomen. De gemelde toedeling aan het gemeentefonds ter dekking van excessieve kosten is in deze begroting nog niet opgenomen.

Genoemde middelen zijn ter dekking van de incidentele ondersteuning (vacature projectleider/medewerker archeologische informatievoorziening; besluit DB van RO/EZ, 2006) en structurele assistentie (vacature senior-archeoloog, besluit DB van RO/EZ, 2007). Deze laatste functie is per 1 oktober 2007 vervuld.

De voorgenomen archeologische werkzaamheden in 2007 en 2008 belopen globaal € 2.157.700,- (zie bijlage 1). Daar staat als dekking tegenover € 600.000,- uit het ISV-II 2007 (reeds opgenomen in de begroting 2007 van de dienst RO/EZ, deelprogramma cultuurhistorie) en 2008, € 179.500,- ten laste van de reserve Groninger Archeologie Fonds, € 1.000.000,- uit incidenteel nieuw beleid 2007, € 153.200,- dekking uit diverse gemeentelijke projecten en € 225.000,- externe dekking.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Jaarprogramma Archeologie 2007					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
9.03 Concernstelposten (inc. NB 2007/ Archeologie Binnenstad)	600.000,-		600.000		-	600.000
7.10 Cultuurhistorie (inc. NB 2007 / Archeologie Binnenstad)	600.000		600.000-		-	600.000-
7.10 Cultuurhistorie (onttrekking reserve Groninger archeologiefonds)	169.500		169.500-		169.500	-
7.10 Cultuurhistorie (bijdrage investeringsprojecten)	153.200	153.200	-		-	-
7.10 Cultuurhistorie (bijdrage derden)	175.000	175.000	-		-	-
Totale begrotingswijziging	497.700	328.200	169.500-		169.500	-

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Jaarprogramma Archeologie 2008					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.10 Cultuurhistorie (onttrekking reserve Groninger archeologiefonds)	10.000		10.000-		10.000	-
7.10 Cultuurhistorie (bijdrage derden)	50.000	50.000	-		-	-
Totale begrotingswijziging	60.000	50.000	10.000-		10.000	-

Raadsvoorstel - Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008

6

5. Besluitvorming.

Gelet op het vorenstaande en met verwijzing naar de bijlagen 1 en 2 stellen wij u voor te besluiten:

- I. het Jaarprogramma Archeologie 2007 en 2008 vast te stellen;
- II. kennis te nemen van de landelijke ontwikkelingen op het gebied van de archeologie, en;
- III. een separate notitie over de effecten daarvan voor de Groninger archeologie af te wachten (prognose: einde 2007);
- IV. de gemeentebegroting 2007 en 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1433808

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Ten behoeve van de ontwikkeling van Meerstad is voor het gebied tussen het Eemskanaal, het Slochterdiep, de Hoofdweg en het Rijpmakanaal het bestemmingsplan Meerstad-Midden met een bijbehorend Milieueffectrapport opgesteld.

Het plangebied ligt voor een klein deel op het grondgebied van de gemeente Groningen. Verder maken de NAM-locatie ten noorden van het Slochterdiep en de nieuwe hoofdontsluitingswegen deel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Meerstad-Midden voorziet in de aanleg van een groot gedeelte van het meer en de bouw van 6.775 woningen.

De basis voor het bestemmingsplan vormt het door u vastgestelde Masterplan. Hierin zijn de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van Meerstad vastgelegd. Zoals in het Masterplan zelf uitdrukkelijk wordt vermeld, is het - gelet op de lange realiseringstermijn van tenminste twintig jaar - geen blauwdruk van hoe Meerstad exact zal worden uitgevoerd. Het abstractieniveau is zodanig dat ruimte wordt geboden tot een nadere interpretatie van wat nu wordt voorgestaan met het Masterplan, zodat bij de uitwerking flexibel kan worden omgegaan met nieuwe inzichten en ontwikkelingen.

Plansystematiek.

Door de ligging van het plangebied in twee gemeenten is er juridisch gezien sprake van twee bestemmingsplannen, elk met een eigen set voorschriften en een gezamenlijke toelichting met één plankaart, waarop de gemeentegrens tussen Groningen en Slochteren is aangegeven.

Vanwege de gewenste flexibiliteit is gekozen voor een globaal bestemmingsplan met uit te werken bestemmingen op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Het globale bestemmingsplan dient door uw raad te worden vastgesteld; de uitwerkingen daarvan moeten in een later stadium door ons college worden vastgesteld. Het aantal uitwerkingsplannen is niet aan een limiet gebonden.

Concreet betekent dit, dat voor een aantal bestemmingen - de zogenaamde globale of uit te werken bestemmingen - alleen de hoofdlijnen van het Masterplan juridisch zijn vastgelegd en dat de verdere detaillering in de toekomst plaatsvindt. Voor deze latere

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

2

detaillering is in de voorschriften een aantal voorwaarden opgenomen dat bij de uitwerking van de deelplannen in acht moet worden genomen. Dit zijn de zogenaamde uitwerkingsregels. Deze opzet leidt er toe dat aspecten als beeld-kwaliteit, welstand, woningverdeling en dergelijke thans bij het voorliggende globale bestemmingsplan nog niet aan de orde zijn, maar bij de latere uitwerking(en) worden geregeld.

Het globale bestemmingsplan biedt voor de woongebieden geen direct bouwrecht. Dit is wel het geval voor de twee hoofdontsluitingswegen: de aansluiting bij Harkstede op de A7 en de noordelijke ontsluitingsweg van de stad naar Meerstad-Centrum, die voor het grootste gedeelte op ons grondgebied is gesitueerd.

Ook een groot deel van het meer heeft de bestemming Water zonder uitwerkingsverplichting.

Deze keuze is gemaakt om zo spoedig mogelijk met de aanleg van het meer en het realiseren van de hoofdontsluitingsstructuur van Meerstad te kunnen beginnen.

Procedure en participatie.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met het bijbehorende MER van 27 april tot 8 juni 2006 ter inzage gelegen. In deze periode zijn inspraakavonden gehouden en heeft overleg plaatsgevonden met verschillende bewonerscomités, waaronder de bewoners van Klein Harkstede. Via de nieuwsbrief "Meerberichten" worden de bewoners van het gebied door Bureau Meerstad voortdurend van de ontwikkelingen op de hoogte gehouden. Het bestemmingsplan heeft aanleiding gegeven tot veel reacties.

Naar aanleiding van de inspraak en het overleg met diverse instanties zijn in het plan wijzigingen aangebracht en is een ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, dat wij met ingang van 11 januari 2007 gedurende een periode van zes weken ter inzage hebben gelegd op grond van artikel 23 WRO.

Op het ontwerp zijn 72 zienswijzen binnengekomen. De ingebrachte zienswijzen en voortschrijdend inzicht (planvorming en onderzoek in Meerstad zijn een continu proces) hebben aanleiding gegeven het ontwerp-bestemmingsplan op een groot aantal punten te wijzigen en te actualiseren en opnieuw ter inzage te leggen.

Deze hernieuwde terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de periode van 18 juni tot en met 30 juli 2007.

Opnieuw zijn veel zienswijzen ingebracht (84 stuks). Deze zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in een aparte bij het bestemmingsplan behorende nota, de nota Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen (nota ZCW). Deze nota is een lijvig rapport geworden, waarin ook de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen zijn opgenomen.

Inhoud zienswijzen.

De ingebrachte zienswijzen zijn van uiteenlopende aard. De belangrijkste thema's die bij de bewoners leven zijn de volgende:

1. Verplaatsen van de hoogspanningsleiding.
2. Borging maatregelen en monitoring MER.
3. Verkeer en infrastructuur.
4. Overlast bouwverkeer.
5. Schade aan de bestaande woningen.
6. Minder globaliteit en meer rechtszekerheid.
7. Bouwhoogte rond de haven van Lageland.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

3

Ad 1. Verplaatsen hoogspanningsleiding.

Voor veel bewoners aan de noordrand van het plangebied is het verplaatsen van de hoogspanningsleiding naar de noordrand van het plangebied een gevoelig punt. Bij de vaststelling van het Masterplan is in feite al besloten de hoogspanningsleiding, die nu dwars over het plangebied loopt, te verplaatsen. Nu het bestemmingsplan in procedure is gebracht, realiseren veel bewoners dat dit grote gevolgen heeft.

Uit onderzoek door Petersburg Consultants en overleg met Essent Netwerk B.V. is gebleken dat het meest wenselijke alternatieve tracé langs het Eemskanaal ligt. In het bestemmingsplan Meerstad-Midden is daarom voor een deel van dit nieuwe tracé een zone bestemd als "hoogspanningsleiding".

Voor het resterende deel van het nieuwe tracé buiten het plangebied van Meerstad-Midden zullen in de gemeente Slochteren en in onze gemeente voor de wijziging van de hier geldende bestemmingsplannen "Buitengebied" afzonderlijke planologische procedures moeten worden gestart.

Op 6 juni 2007 zijn de bewoners die direct bij het nieuwe tracé betrokken zijn, door middel van een informatiebijeenkomst nader ingelicht. Mede naar aanleiding van opmerkingen die tijdens deze bijeenkomst zijn gemaakt, is KEMA gevraagd om een "second opinion" uit te voeren wat betreft de locatie en de (landschappelijke) inpassing van het nieuwe tracé. Dit heeft niet geleid tot afwijkende conclusies ten aanzien van de locatiekeuze. Nader onderzoek moet nog wel uitwijzen of het nieuwe tracé (deels) ondergronds zal worden aangelegd.

De consequentie van de verplaatsing om het meer is dat op het grondgebied van de gemeente Groningen de hoogspanningsleiding bij Middelbert moet worden omgebogen in noordelijke richting naar het Eemskanaal.

Wij verzoeken u in te stemmen met het nader uitwerken van dit nieuwe tracé; hiervoor zullen wij dan de benodigde planologische procedures voorbereiden.

Ad 2. Borging maatregelen en monitoring MER.

De juridische procedure van het bijbehorende Milieueffectrapport is met de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond. Dit rapport dient nu door u als bevoegd gezag "te worden aanvaard". De juridische procedure loopt door via het bestemmingsplan, waarin de aanbevelingen uit het MER-rapport en van de Commissie MER zo goed mogelijk zijn overgenomen. In een aantal ingebrachte zienswijzen wordt naar voren gebracht dat de aanbevelingen onvoldoende worden "geborgd".

Voor zover ruimtelijk relevant, zijn de aanbevelingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan beter verankerd, bijvoorbeeld ten aanzien van de waterkwaliteit en geluid.

Wat betreft de waterkwaliteit: gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure loopt een aanvraag voor een ontgrondingsvergunning voor het hele Meerstadgebied bij de provincie Groningen. In deze vergunning worden voorwaarden opgenomen ter bescherming van het milieu en ter bescherming van andere waarden in de bodem, zoals ook benoemd in het MER en de waterstructuurvisie die ten behoeve van het bestemmingsplan zijn gemaakt. Verder heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Hunze en Aa's. De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Via de waterschapskeur en het toezicht door het Waterschap wordt de waterkwaliteit in het toekomstige meer en binnenwater verzekerd.

Voor de borging van de geluidbelasting is in de voorschriften een bepaling opgenomen

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

4

dat de wegen pas in gebruik mogen worden genomen, als de vereiste geluidsreducerende maatregelen die nodig zijn om het geluidniveau beneden de wettelijke norm te houden, ook daadwerkelijk zijn getroffen. Zo wordt voorkomen dat de wettelijk toegestane geluidbelasting langs bestaande en nieuw te bouwen woningen in het plangebied wordt overschreden.

Op grond van artikel 7.39 van de Wet milieubeheer dient het bevoegd gezag de werkelijk opgetreden milieugevolgen te evalueren. In dit kader zijn monitoringsprogramma's opgesteld voor de aspecten verkeer, geluid, lucht en waterkwaliteit, zodat periodiek kan worden nagegaan wat de effecten zijn van de realisering van Meerstad. In de planontwikkelingskosten is met deze post rekening gehouden.

Ad 3. Verkeer en infrastructuur.

Een centraal thema in de zienswijzen is de (naar de mening van de indieners) onderschatting van de toename van het autoverkeer en daarmee de tijdelijke dan wel definitieve overlast en aantasting van het woon- en leefgenot. Dit thema speelt in verschillende delen van het plangebied en op verschillende plaatsen wordt gepleit voor verkeersremmende maatregelen, alternatieve ontsluitingen en het naar voren halen van de aanleg van nieuwe ontsluitingsroutes.

Zolang de nieuwe noordelijke ontsluitingsroute voor Meerstad nog niet gereed is, zal het verkeer gebruik moeten maken van de bestaande Hoofdweg. Deze weg kan de eerste jaren de verkeerstoename als gevolg van de realisering van deelgebied 1 nog verwerken. De verkeerstoename is een geleidelijk proces: het zal omstreeks 2012 zijn als alle woningen in dit gebied (omstreeks 1.100) zijn opgeleverd en bewoond.

Wat betreft de planning van de noordelijke ontsluitingsroute heeft uw raad uitgesproken dat deze er bij de realisering van 1500 woningen moet zijn en dus niet vanaf het allereerste begin. Daarnaast maken de nog te doorlopen procedures (inclusief de mogelijkheid van onteigening) snellere realisering dan nu voorzien vrijwel onmogelijk.

Voor de omgeving van Klein-Harkstede (gelegen in onze gemeente) is het van belang dat de bestaande Driebondsweg tijdig wordt opgewaardeerd, in de vorm van een verbreding en de aanleg van een vrijliggend fietspad. In de omgeving van de Borgbrug zullen bij een grote verkeerstoename maatregelen worden getroffen om filevorming te voorkomen, bv. door de Driebondsweg zuidelijker en vloeiender aan te takken op de Hoofdweg en in het geval de brug open staat, het autoverkeer in noordelijke richting te weren. Deze verkeersmaatregelen moeten worden genomen op het grondgebied van onze gemeente. Wij zullen hierover overleg voeren met bewoners van Klein Harkstede en de Middelberterweg en vervolgens de vereiste verkeersbesluiten nemen. Als deze maatregelen concreter zijn uitgewerkt, zullen wij uw raad nader informeren.

Ten aanzien van de zuidelijke ontsluiting en het gebruik van het bestaande viaduct Engelbert/Westerbroek voor lokaal verkeer en bouwverkeer zijn veel zienswijzen binnengekomen. Om gemengde verkeersstromen op deze plek te voorkomen, is gekeken naar alternatieven om deze ongewenste situatie te vermijden. Dit is mogelijk door de aanleg van een route voor het bouwverkeer vanaf het meer in zuidelijke richting naar de A7 en dit verkeer vervolgens langs een route te leiden die parallel loopt aan de A7 in westelijke richting naar het nieuwe knooppunt van het Euvelgunnetracé. Via deze parallelroute langs de noordzijde van de A7 kan het bouwverkeer naar Meerstad-Midden plaatsvinden, zodat de bestaande wegen en de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

5

hier langs gesitueerde woningen zo weinig mogelijk worden belast. In de oostzijde van het plan protesteren de bewoners langs de Hamweg tegen de relatief grote verkeerstoename en pleiten voor een alternatieve autoroute "achterlangs" en verkeersreducerende maatregelen. Een route "achterlangs" vinden wij geen goede optie: de route komt dan dwars door het natuurgebied aan de oost-oever van het meer te liggen. Dit is niet in overeenstemming met het Masterplan. De relatieve verkeerstoename is inderdaad groot, maar de absolute toename gaat de wegcapaciteit niet te boven. Daarbij geldt dat er nog een lange ontwikkeltijd is te gaan, voordat een effectieve verkeersintensivering zich zal voordoen. In overleg met de bewoners zal nadere studie worden verricht naar snelheidsremmende maatregelen en de mogelijkheden van ontmoediging van doorgaand autoverkeer.

Ad 4. Overlast bouwverkeer.

Veel indieners maken zich zorgen over de overlast die het bouwverkeer zal gaan veroorzaken. Deze reactie is heel begrijpelijk. Wij zijn ons er van bewust dat de aanleg van Meerstad hinder betekent voor de hier gevestigde bewoners en we zullen zo veel mogelijk maatregelen treffen om de overlast te beperken. Bij de aanleg van het meer zal het grondverzet zich grotendeels in het nu nog onbewoonde deel van Meerstad afspelen, via pijpleidingen binnen het gebied met de bestemming Water. Hierdoor wordt in eerste instantie het bouwverkeer over openbare wegen significant gereduceerd. Voor deze grondtransporten worden separate transportroutes aangelegd, die de openbare wegen op enkele plaatsen zullen kruisen. Deze locaties zullen met zorg worden bepaald en indien mogelijk op gepaste afstand van bestaande woningen. Mocht zich toch een woning binnen het invloedsgebied bevinden, dan zal hierover met omwonenden overleg gevoerd worden om overlast zo veel mogelijk te vermijden. Het bouwverkeer voor de aanleg van de woongebieden is vergelijkbaar met het bouwverkeer, dat voor de realisering van andere nieuwbouwplannen, zoals De Held, Reitdiep en Piccardthof, heeft plaatsgevonden.

Om grote bouwstromen via de Hoofdweg en Harkstede te voorkomen zal de toekomstige infrastructuur, zoals vorengenoemde parallelroute langs de A7, als bouwroute worden gebruikt. Op deze wijze worden de linten van de bestaande dorpskernen van zwaar bouwverkeer ontzien.

Ad 5. Schade aan woningen/nulmeting.

Naast overlast van bouwverkeer is ook het thema van "schade aan de woningen" een steeds terugkerende bron van zorg bij de bewoners. Ten aanzien van dit punt is afgesproken dat de woningen die in de nabijheid liggen van het werk en/of in de nabijheid van wegen waar de verkeersdruk zal toenemen, van te voren door een onafhankelijk, deskundig bureau worden opgenomen. Daarbij zal de technische staat en de staat van het onderhoud worden vastgelegd. De bewoners ontvangen een kopie van deze "nulmeting". Het origineel wordt gedeponereerd bij de notaris. De opname zal worden uitgevoerd, voordat met concrete werkzaamheden in de directe omgeving wordt begonnen. Daarnaast zijn in totaal 110 peilbuizen in en om Meerstad geplaatst om de grondwaterstanden te monitoren, met name in die gebieden waar bestaande bebouwing gehandhaafd blijft. De gegevens van de nulmetingen en de grondwatermonitoring staan voor de bewoners ter beschikking.

Ad 6. Globaliteit en rechtszekerheid.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

6

Van verschillende kanten wordt naar voren gebracht dat het plan te globaal is en dat hierdoor te weinig rechtszekerheid bestaat voor de bestaande bewoners. In zijn algemeenheid kan aan deze zienswijzen geen gehoor worden gegeven, omdat dit niet past bij de planfiguur van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichtingen. De planinvulling van Meerstad strekt zich uit over een lange periode, zodat op dit moment niet exact gezegd kan worden hoe groot de afstand van de wegen tot de woningen bedraagt, of hoeveel meter groen er tussen de bestaande en de nieuwe woningen komt. Veel van deze onderwerpen komen bij de invulling van de deelgebieden en het opstellen van latere uitwerkingsplannen aan de orde. Er zal dan nader overleg met belanghebbenden plaatsvinden op grond van artikel 11 WRO. Het is van belang dat het globale "moederplan" een hoge mate van flexibiliteit kent, omdat de latere uitwerkingsvoorschriften hierbinnen moeten passen. Ze mogen niet in strijd zijn met het moederplan.

Een uitzondering vormt de zogenaamde ijsbaanlocatie in de noordoosthoek van het plangebied, waar een concreet plan wordt gemaakt voor bewoners die op korte termijn vanwege de aanleg van Meerstad verplaatst moeten worden. De vrees is geuit dat de ontwikkeling te groot wordt en niet bij het dorpse en natuurlijke karakter van de omgeving past. Het maximum aantal te bouwen woningen op deze locatie is in het bestemmingsplan concreter aangegeven en beperkt tot 25.

Ad 7. Bouwhoogte haven Lageland.

De bouwhoogte rond de haven van Lageland is een punt van voortdurende discussie. Naar aanleiding van inspraakreacties van bewoners en organisaties is de bebouwingshoogte in het ontwerp-bestemmingsplan teruggebracht van 22,5 meter naar overwegend 17,5 meter met een verhoging van maximaal 10% van de totale bouwbloklenkte tot 22,5 meter om enkele hoogte-accenten mogelijk te maken. Ook deze hoogte vinden enkele bewoners niet passend in het gebied en pleiten voor een maximale hoogte van 9 meter.

Wij erkennen dat de voorgestane bebouwing niet naadloos aansluit bij de nu in Lageland aanwezige bebouwing. Dat is ook bij het opstellen van het Masterplan niet het streven geweest. De komst van Meerstad betekent een transformatie van het gebied, en daarmee ook de introductie van nieuwe waarden.

In het kader van het Masterplan Meerstad is het wenselijk geacht nabij Lageland, maar nadrukkelijk ook los van Lageland, te komen tot een invulling voor dit gebied met een nieuwe identiteit en intensiteit.

Het Masterplan vormt het referentiekader voor het bepalen van de bouwhoogte. Hierin wordt gesproken over "compact wonen bij voorzieningen", over "een recreatieve haven met een relatief hoge dichtheid". Op de fotocollage die een impressie van de sfeer laat zien, is een bebouwing zichtbaar van 3 tot 4 bouwlagen met een kap. De bouwhoogte in het bestemmingsplan is daarom bepaald op drie woonlagen (goothoogte 10,5 meter, bouwhoogte maximaal 14 meter), met maximaal 10% van de bouwbloklenkte in vier woonlagen (goothoogte 14 meter, bouwhoogte maximaal 17,5 meter) en daarbij ruimte voor twee accenten van 22,5 meter hoogte met een maximale vloeropervlakte van 100 m² (mogelijkheid voor een uitzichtpunt).

Wijzigingen.

De ingebrachte zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Een aantal is hiervoor al genoemd, zoals het beter verankeren van de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

7

maatregelen van de MER, het beperken van het aantal woningen op de ijsbaanlocatie en het terugbrengen van de bouwhoogte bij Lageland.

Daarnaast is het bouwverbod voor de in het plangebied aanwezige bestaande woningen aangepast, om te voorkomen dat de bewoners door het nieuwe bestemmingsplan Meerstad-Midden in hun rechten worden beperkt en bijvoorbeeld geen schuur meer bij hun woning kunnen bouwen.

In het oostelijke gedeelte is de oppervlakte met de bestemming natuur vergroot en is aangegeven dat de ecologische verbindingzone tenminste 200 meter breed dient te zijn. Op de plankaart zijn voor dit doel dikkere groene pijlen aangebracht.

Daarnaast is, omdat de planontwikkeling van Meerstad een continue proces is, nader onderzoek uitgevoerd op allerlei gebieden. Naast het vorengenoemde onderzoek voor de hoogspanningsleiding zijn (deel)onderzoeken uitgevoerd op het gebied van geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en bodem. Deze onderzoeken hebben ook geleid tot wijzigingen in het plan: zo is langs het Eemskanaal een bebouwingsvrije zone van 30 meter opgenomen ("Belemmeringszone vaarweg") en is ten zuiden hiervan een tracé voor de hoogspanningsleiding opgenomen ("Zone hoogspanningsleiding").

Op het gebied van archeologie is aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarbij het accent is gelegd op het gebied van het eerste deelplan. Omdat in het plangebied de archeologische waarden nog niet overal gedetailleerd genoeg bekend zijn, is voor de delen met "een hoge archeologische verwachtingswaarde" een dubbelbestemming "Archeologische beschermingszone" opgenomen. In de gebieden met deze bestemming geldt een streng aanlegvergunningstelsel met een plicht tot nader archeologisch onderzoek om te voorkomen dat de werkzaamheden leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

In de bij dit voorstel behorende lijst met wijzigingen worden alle aangebrachte wijzigingen nader vermeld.

Hogere geluidwaarden wegverkeer.

Voor een aantal nieuwe en bestaande woningen in of in de directe omgeving van het plangebied is een hogere grenswaarde nodig vanwege de aanleg van nieuwe wegen. In onze gemeente is dit van toepassing op enkele bestaande woningen aan de Middelberterweg, ter plaatse van de kruising met de nieuwe noordelijke ontsluitingsroute. Daarnaast is ook een hogere geluidwaarde nodig voor een aantal nieuwe woningen in de noordwesthoek van het plangebied. De ontheffingsprocedure is tegelijkertijd met die van het ontwerp-bestemmingsplan doorlopen. Op grond van de gewijzigde Wet geluidhinder is ons college bevoegd de benodigde geluid-ontheffingen te verlenen. Deze verantwoordelijkheid ligt niet meer bij de provincie. Met het oog op de vaststelling van het bestemmingsplan hebben wij de hogere geluidwaarden ten gevolge van wegverkeer vastgesteld, zodat deze geluidprocedure geen belemmering is voor het vaststellen van het bestemmingsplan Meerstad-Midden door uw raad.

Economische uitvoerbaarheid.

De financiële haalbaarheid van Meerstad is bepaald aan de hand van een grondexploitatieberekening voor het Masterplan. Voor het bestemmingsplan Meerstad-Midden is een exploitatiebegroting berekend en is een risicoanalyse opgesteld. Op

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

8

grond hiervan kan de economische uitvoerbaarheid worden aangetoond. De globale uitkomsten zijn vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. De grondexploitatie wordt elk jaar herzien, zodat telkens een goede aansluiting wordt verkregen met actuele ontwikkelingen. Eventueel noodzakelijke ingrepen kunnen derhalve jaarlijks worden afgewogen.

Deelplan 1.

Voor het bouwrijp maken van deelgebied 1 hebben burgemeester en wethouders van Slochteren een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19, lid 2 WRO gestart om zo snel mogelijk een begin met Meerstad te maken, zodat de aanleg van water en groen zichtbaar wordt.

Het deelgebied is geheel op grondgebied van de gemeente Slochteren gesitueerd, zodat de besluitvormingsprocedure in handen ligt van burgemeester en wethouders van deze gemeente.

Het voornemen om vrijstelling te verlenen voor het bouwrijp maken is gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook hiertegen zijn zienswijzen ingebracht. Deze zijn inmiddels van commentaar voorzien, zodat het vrijstellingsverzoek ter instemming aan de raad van Slochteren kan worden aangeboden en vervolgens kan worden opgestuurd naar Gedeputeerde Staten om een bevoegdheidsverklaring te verlenen. Op basis hiervan kunnen burgemeester en wethouders de vrijstellingsvergunning afgeven voor het bouwrijp maken van deelgebied 1. Volgens de planning gebeurt dit komend voorjaar, zodat een concrete start kan worden gemaakt met de realisering van Meerstad.

Besluit.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. het Milieueffectrapport Meerstad-Midden te aanvaarden, inclusief het hierbij behorende monitoringsprogramma voor de evaluatie van de MER als bedoeld in artikel 7.39 Wet milieubeheer;
- II. het bestemmingsplan Meerstad-Midden vast te stellen op grond van artikel 25 WRO, overeenkomstig de bij dit bestemmingsplan behorende lijst met wijzigingen en de nota ZCW (Zienswijzen, Commentaar en Wijzigingen).

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Meerstad-Midden

9

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa

RAADSVORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1474216

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa 2005

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In maart 2005 heeft u de herziene grondexploitatie voor CiBoGa 2005 vastgesteld. Deze betrof enerzijds een exploitatiebedrag van € 89,1 miljoen op eindwaarde 31-12-2014 en anderzijds de geraamde investeringskosten van de parkeergarage Gasfabriekterrein van € 31,6 miljoen.

Tevens heeft u in september kennisgenomen van de "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf" d.d. 17 augustus 2007. In deze notitie is aangegeven dat de parkeergarages CiBoGa een hoger investeringsniveau gaan krijgen dan in de herziene grond-exploitatie voor CiBoGa 2005 was voorzien. De totale kosten van de parkeer-garage Circusterrein en van de parkeergarage Gasfabriekterrein bedragen € 37,4 miljoen op eindwaarde. In dezelfde notitie is aangegeven dat deze investeringen volledig gedekt zijn en zelfs een klein positief resultaat zullen opleveren.

De beschikbare kredieten van € 84,9 miljoen voor de grondexploitatie en € 19,1 miljoen voor de twee parkeergarages waren reeds op basis van de grond-exploitatie 2000 door u vastgesteld. In het besluit van 2005 is vastgelegd om het bestaande krediet vooralsnog niet te verhogen. In bijgaand voorstel wordt de benodigde kredietruimte alsnog aangevraagd, rekeninghoudend met de reeds door u vastgestelde exploitatie-opzetten en de "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf". Begin 2008 wordt de splitsing van de herziene grondexploitatie CiBoGa aan u voorgelegd.

Herziene grondexploitatie 2005.

Deze herziening van de grondexploitatie was na een stagnatie van ca. 3 jaar in de ontwikkelingen van het CiBoGa-project onvermijdelijk. De stagnatie leidde tot een situatie waarbij sprake was van totaal andere marktomstandigheden dan voorheen het geval was. Deze externe omstandigheden beïnvloedden o.a. het plan, het programma (o.a. aantal parkeerplaatsen), de planvoorbereidingskosten en de (rente-)kosten die daar aan verbonden zijn. De hierop geprognosticeerde meerkosten

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa

2

zijn gedekt door voorziene hogere opbrengsten. Op grond van de huidige inzichten geeft deze grondexploitatie volledige dekking voor de realisering van de parkeergarage Gasfabriekterrein.

Beschikbaar gestelde kredieten.

De in 2005 bestaande realiteit over de herstart van het project heeft ertoe geleid dat het op dat moment beschikbaar gestelde krediet van € 63,3 miljoen voorlopig als voldoende werd beschouwd voor de verdere ontwikkeling op de korte termijn. Dit krediet is gebaseerd op het exploitatiebedrag in de grondexploitatie 2000 exclusief de geraamde kosten van € 18,5 miljoen voor de sanering en € 19,0 miljoen voor de parkeergarages. Het totaal beschikbare krediet waarvoor in de grondexploitatie 2005 dekking is, bedraagt op dit moment € 84,9 miljoen. Voor de parkeergarage op het Gasfabriekterrein is nog een krediet beschikbaar van ca. € 19,0 miljoen.

Herstart CiBoGa.

Zowel de nieuwe afspraken tussen gemeente en IMA als de gewijzigde economische vooruitzichten hebben geleid tot een zeer voortvarende herstart in april en mei van dit jaar van respectievelijk het bouwblok Trezoor en de parkeergarage op het Gasfabriekterrein. De hierbij gevoegde voortgangsrapportage "parkeergarage Gasfabriekterrein", september 2007, geeft u hierover meer informatie.

Op het moment dat de datum van herstart van de parkeergarage bekend werd, is tevens vastgelegd dat de bouwkundige oplevering van de parkeergarage in oktober 2008 plaats moet vinden.

Het definitieve publiek gebruik van de parkeergarage is bepaald op uiterlijk 1 januari 2009. Hierbij zijn afspraken gemaakt over de termijnbetalingen van de gemeente aan de aannemer. Vanwege deze voortvarende herstart en oplevering van de parkeergarage op het Gasfabriekterrein wordt de gemaakte inschatting over de benodigde kredieten nu anders.

Aanvullend krediet parkeergarage.

In concreto heeft de genoemde herstart van de parkeergarage het gevolg dat het reeds verkregen krediet van € 19,0 miljoen voor de parkeergarage op korte termijn wordt overschreden.

In dit voorstel wordt u gevraagd een aanvulling op het krediet van de parkeergarages beschikbaar te stellen van € 18,3 miljoen, waarmee het totaal krediet € 37,4 miljoen gaat bedragen. Zoals u in september jl. is meegedeeld via de nota "analyse ontwikkeling parkeerbedrijf" kunnen de samenhangende lasten in meerjaren-perspectief worden gedekt uit de parkeerexploitatie en de betreffende reserve.

Begrotingswijziging 2007						
Betrokken dienst(en)	ROEZ					
Raadsvoorstel	Aanvullend krediet parkeergarages Ciboga					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investing					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.06 Parkeerbedrijf	37.400.000	37.400.000	-	-	-	-
Totalen begrotingswijziging	37.400.000	37.400.000	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Aanvullend krediet herziene grondexploitatie CiBoGa

3

Splitsing herziene grondexploitatie CiBoGa.

Zoals reeds in de besluitnota van 2005 en in de recent gemaakte P-staat voor CiBoGa is aangegeven, is het voornemen de herziene grondexploitatie CiBoGa te splitsen.

De argumentatie voor een splitsing ligt in het feit dat de verschillende deelgebieden in het totale CiBoGa-gebied zich in verschillende fasen van ontwikkeling bevinden:

- het deelgebied Circusterrein is reeds als opgeleverd gebied in de exploitatie afgesloten;
- op het Gasfabriekterrein is de gemeente in samenwerking met IMA aan het bouwen;
- voor het Bodenterrein geldt nog een te doorlopen planologische procedure als voorbereiding op de uitvoering van uitbreidingswerkzaamheden door het UMCG en de RUG, een en ander als vervolg op de door u recent vastgestelde structuur- en planvisie Bodenterrein UMCG.

Zowel bij het toewijzen van kosten en opbrengsten, als bij het monitoren en eventueel het bijstellen van de kosten zijn de ontwikkelingen in aparte exploitaties met minder risico's te managen. Bovendien wordt het hiermee inzichtelijker gemaakt.

Deze opsplitsing leidt er tevens toe dat, bij de besluitvorming erover, de kredieten per afzonderlijk project beschikbaar gesteld worden.

Begin 2008, gelijktijdig met de besluitvorming rond het stedenbouwkundig plan/ nieuw bestemmingsplan Bodenterrein, wordt deze herziening aan u voorgelegd. Op dat moment zal ook de kredietaanpassing conform de dan beschikbare stand van zaken worden aangevraagd.

Besluit.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. voor de parkeergarage Gasfabriekterrein een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 18,3 miljoen, zodat een totaal krediet van € 37,4 miljoen op eindwaarde 31 december 2008 beschikbaar komt;
- II. het te verstrekken krediet te dekken uit de exploitatie van het parkeerbedrijf;
- III. de gemeentebegroting 2007 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.