

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 5 maart 2008

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

Datum: woensdag 5 maart 2008
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: H.P. Klijnsma
Griffier: H. Dijksterhuis

OPENING EN MEDEDELINGEN

- a. Mededelingen voorzitter / wethouder
- b. Vaststelling agenda
 - [Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 5 maart 2008](#) (pdf)
 - [Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008](#) (pdf)

A. A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Vaststelling conformstukken
 - [Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne](#) (pdf)
 - [Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Reitdiep](#) (pdf)
- A.2. Rondvraag

B. B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Voorstel inzake vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp
 - [Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.](#) (pdf)
- B.2. Voorstel inzake Ruimtelijke Onderbouwing Plutolaan 541 met inspraakrapportage
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541](#) (pdf)
- B.3. Collegebrief inzake moties particulier opdrachtgeverschap / KUUB
 - [Moties particulier opdrachtgeverschap/KUUB](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 5 maart 2008

B.4. Nota Grondprijzenbeleid 2007 - 2009

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009 (pdf)

B.5. Notitie GroenLinks inzake woningbouwproductie in regioverband

Raadsvoorstel - Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio (pdf)

C. C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Lange termijnagenda

C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.3. Vaststelling verslag d.d. 6 februari 2008

Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 5 maart 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 08/03
Datum: woensdag 5 maart 2008
Tijd: 16.30 uur – 19.00 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: dhr. H.P.Klijnsma
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

OPENING EN MEDEDELINGEN

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

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Vaststelling conformstukken:

Voorstel inzake aanvullend plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

Voorstel inzake vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep / Euvelgunne

Voorstel inzake herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2) met aanvullend uitvoerings-krediet

A.2. Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1 Voorstel inzake vaststelling ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp
- B.2 Voorstel inzake Ruimtelijke Onderbouwing Plutolaan 541 met inspraakrapportage
- B.3 Collegebrief inzake moties particulier opdracht-geverschap / KUUB
- B.4 Nota Grondprijzenbeleid 2007 - 2009
- B.5 Notitie GroenLinks inzake woningbouwproductie in regioverband

C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Lange termijnagenda
- C.2. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.3 Vaststelling verslag d.d. 6 februari 2008

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

R&W 3/08

Verslag 6 maart 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: H.P. Klijnsma (voorzitter), F. de Vries (wethouder), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), H. v.d. Heijdt (PvdA), A. de Rooij (PvdA), G. Spieker (Stadspartij), 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), H. Miedema (GroenLinks), D. de Jong (ChristenUnie) en G. Kuper (Griffie)

Overige aanwezigen: dhr Klok (RO/EZ), dhr Muller (RO/EZ), dhr Liefvering (RO/EZ).

Opening en mededelingen

Mededelingen wethouder

- Er ligt een uitnodiging voor een gecombineerde bijeenkomst van de commissies Ruimte en Wonen en Beheer en Verkeer om te spreken over het Europapark en het Bodenterrein.
- De commissie was al geïnformeerd over de voorgenomen fusie van In met Wooncom in Emmen en Volksbelang in Hoogezand. Het college is verzocht erop te reageren. Nodigt de commissie uit van gedachten te wisselen.
- De beantwoording van vragen van de VVD over afspraken met de Minister over de Vogelaarwijken komt volgende week. Vorige week was overleg met wethouders en Minister over de precieze inhoud van de afspraken met Aedes. De charters worden nog niet getekend, zolang o.a. de experimenteerruimte met multiproblemegezinnen niet duidelijk is omschreven. Volgende week komt meer helderheid, ook over het jaarprogramma 2008

De voorzitter:

- De bijeenkomst Europapark van beide commissies is gepland op 19 maart.
- De fusie van In kan op de agenda van april kan worden geplaatst.
- De wijkactieplannen zijn eind vorig jaar ontvangen. Door onduidelijkheden in de afspraken van de Minister met de betrokken gemeenten is afgezien van agendering voor deze vergadering. Waarschijnlijk wel in april op de agenda.

Vaststelling agenda

Op verzoek van SP en GroenLinks wordt het bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne kort besproken als agendapunt B.O op de discussielijst.

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

1^e conformstuk inzake aanvullend plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

Geen opmerkingen

2^e conformstuk inzake herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2) met aanvullend uitvoeringskrediet.

Geen opmerkingen

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

A.2 RONDVRAAG.

Verslag raadsie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

dhr. De Rooij – Er was hoogbouwexcursie. Er moet nieuwe hoogbouwnota komen. Vraagt informelere bespreking hierover. Dhr. **De Jong** heeft hier geen behoefte aan, wel discussie over kaderstelling.

dhr. Vogel wil graag geïnformeerd worden. Voorzitter zal zorgen dat map wordt toegezonden. De wethouder wil evaluatie van de bestaande hoogbouwnota. Ook intense laagbouw komt aan de orde. De voorzitter stelt voor aan de hand van de evaluatie van het college het debat te gaan voeren.

dhr. Spakman – vraagt naar ontwikkeling van de Oosterhamrikkanaalzone. Blijven ligplaatsen bestaan?

dhr. De Haan – vraagt waarom überhaupt convenant tekenen voor Vogelaaarwijken, nu er zoveel voorwaarden worden gesteld? Met het Nieuw Lokaal Akkoord lijkt er geen Vogelaaar meer nodig. -door de storm is er een gevel bij de Tresoor ingestort. Hoe toevallig is dit?

weth. De Vries – zegt in antwoord op dhr. Spakman, dat het niet de bedoeling is dat ligplaatsen verdwijnen.

Zegt toe dit uit te zoeken hoe het formeel zit en zal er schriftelijk op terug komen.

In antwoord op dhr. De Haan over de ingestorte gevel: er is contact geweest tussen de projectontwikkelaar met Bouw- en Woningtoezicht. Op dit moment geen gevaar voor de omgeving. Er wordt rapport over opgemaakt. Commissie krijgt dit toegezonden.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.0 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN WINSCHOTERDIEP/EUVELGUNNE

dhr. Schaaf - bestemmingsplan in orde. Zienswijze van de heer Dijkhuis. Groene zone bij de Hunze niet goed ingetekend. Voorwaarde voor instemming met bestemmingsplan.

dhr. Miedema- sluit zich aan. Destijds motie over bouw horecavoorziening. Uitzicht op Hunze mag niet worden belemmerd. Is op dit moment niet duidelijk of aan voorwaarde wordt voldaan.

weth. De Vries – zienswijze is bekend. Er zal aan worden tegemoetgekomen. Dhr Dijkhuis krijgt bericht. Ook uitvoeren van de motie kan zonder problemen.

mevr. De Boer – Droogdok BV heeft nu ontheffing op grond van Verordening Openbaar Vaarwater. Schepen moeten kunnen afmeren. Regelen in nieuw bestemmingsplan. Ook akkoord als overeenstemming met eigenaar kan worden bereikt.

weth. De Vries – dit moet worden opgelost in de Deense haven. Dit is een ander bestemmingsplan. **voorzitter**- concludeert dat het voorstel, inclusief de toezegging n.a.v. zienswijze Dijkhuis en uitvoeren motie horecavoorziening naar de conformlijst van de raad gaat.

B.1 VOORSTEL INZAKE VASTSTELLING ONTWERP BESTEMMINGSPLAN KEMPKENSBERG – ENGELSE KAMP

dhr. Van Weperen spreekt namens de buurtvereniging Herepoort. Er leven in de buurten rond het Sterrebos breed gedeelde bezwaren tegen de aantasting van het Sterrebos, de leefomgeving en de werkomgeving. Is niet tegen nieuwbouw op de Kempkensberg. Er is niet serieus naar de argumenten uit de buurt geluisterd. Er kwamen tegenstrijdige antwoorden op vragen. Het eindverslag bevat grote risico's. Voor niet opgeloste ecologische vraagstukken wordt verwezen naar een beheersplan dat de buurt niet bekend is.

dhr. Christiaanse spreekt namens het wijkcomité Helpman. Het Sterrebos is van grote waarde voor de ecologische structuur van de stad. Die moet worden versterkt. Er komen steeds meer mensen naar het bos door de bijzondere excursies. Daarom worden de belangen van de wijkbewoners ondersteund. Zorgen over de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw in het oosten van het park. Roept op tot grote zorgvuldigheid bij de uitvoering.

dhr. Spakman – zeer ingenomen met het plan. Belangrijk dat er 4000 directe en indirecte arbeidsplaatsen in Groningen blijven. Blijvende werkgelegenheid is pijler van duurzame ontwikkeling. De groenstructuur wordt verbeterd, parkeren ondergronds en grote tuin op maaiveldniveau. Verbinding met de stedelijke ecologische structuur. Woningen op gewilde locaties tussen Helpman en

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

de stad. Traject is zorgvuldig en goed gedocumenteerd. Inrichtingenbeheersplan voor het Sterrebos is verdieping van beheersplan Hondsrug-Noord.

dhr. Antuma – sluit zich hierbij geheel aan. Zeer te spreken over de presentatie van Rijksgebouwendienst. Goede smaak. Werkgelegenheid voor komende 20 jaar gewaarborgd. Met het Sterrebos wordt zorgvuldig rekening gehouden. Er is recht gedaan aan de insprekers. Stemt in met de vier besluitpunten.

dhr. Miedema – wel blij met het plan, maar niet met de plek voor het hoogste gebouw. Voor het bos schadelijk door schaduwwerking. Betere plek is de noordoostpunt. Deelt mening van de omwonenden. Voor Rijksgebouwendienst niet bespreekbaar. (Mevr. De Boer: consequentie zal zijn dat de flat in het Europapark in de schaduw komt te zitten. Hebt u alternatief?)

Behoud van werkgelegenheid is echter wel belangrijk. Voorwaarde voor instemming dat Sterrebos geen schade ondervindt. (*dhr. Vogel: wat als garantie niet wordt gegeven? GL: wethouder moet nog antwoorden*). Presentatie d.d. 4 maart heeft veel van de bezwaren weggenomen, maar niet alle. Zal vooral schade door de bouw worden veroorzaakt. Vraagt uiterste zorgvuldigheid bij de bouw. (*Spieker: welke keuze maakt u: 4 bomen of 4000 werkplekken?*)

dhr. De Jong – het is: Sterrebos. Duokwadraat (Duo2) gaat plan uitvoeren. Hoogbouw wordt 85 meter ipv 92.

Mooi plan. Stad wordt er beter van. Het parkeren, de tuin, de nieuwe woonwijk, heel goed. Sterrebos kan zo goed mogelijk als bos blijven functioneren. Nog geen helderheid over de hoeveelheid subsidie voor de plankosten.

dhr. Spieker – noemt zeven belangrijke aspecten, waaronder behoud van werkgelegenheid. Sterrebos ook heel belangrijk. Hoogbouw waar het kan. De voorgestelde plek is geen probleem. De ringweg zorgt voor voldoende afstand tot de Herewegbuurt en de Oosterpoort. Verkeer levert geen probleem op. Stemt in met de vier besluitpunten.

dhr. Schaaf – in 2006 is plan gepresenteerd. SP had twijfels of toren op deze plek moest. Economisch belang geeft doorslag. Had liever gehad dat eerder meegedacht had kunnen worden. Was rijdende trein. (*dhr. Spakman: is SP van mening dat noordoostpunt betere plek is?*) SP: het gaat om het verloop van het proces) Verzoekt het energiegebruik van de nieuwe woonwijk te koppelen aan dat van de rijksgebouwen. Gemeente moet regierol daarin nemen. Windsingel moet er wel komen.

dhr. Vogel - mooier kunnen we het niet maken. Hoogte van 85 meter is nog wel hoog, maar is na presentatie door Duo2 overtuigd. Wel schade door schaduwwerking in de Herebuurt, die voor lief genomen moet worden. Balans in positieve zin doorgeslagen. Monitoring moet. Impuls voor stedelijke economische structuur in combinatie met ecologische structuur. Financiële risico's zijn er nog. Wat is de dekking?

dhr. V.d.Wilt – het plan biedt genoegzame oplossingen. Van belang is dat vooraf maatregelen zijn genomen tot behoud ecologische waarden. Kan woningbouw die voor 2014 gepland staat, niet sneller worden geregeld? Op energieneutrale manier bouwen. Overdracht van de weg naar Rijkswaterstaat.

mevr. de Boer – stad mag zichzelf feliciteren met mooi plan. Hoogte op deze plek geen probleem. Sterrebos moet behouden blijven, wel in stedelijk perspectief. Rekening houden met werksituatie van de 1800 werknemers op dit moment. Kan in kader bereikbaarheid de aanleg van het Europaparkstation worden vervroegd? Kan ook worden geparkeerd bij de Euroborg? Is ontwerp ook keuze van gemeente?

weth. De Vries – verheugd over de opmerkingen. Plan is resultante van Europees aanbestedingstraject.

Is content met resultaat. Gemeente is vanaf begin betrokken geweest bij het plan. (*dhr. Schaaf: had vanaf begin willen meedenken*). Dankt insprekers voor bezorgdheid over het Sterrebos. Zegt toe de gevolgen voor het Sterrebos te monitoren. Er zijn al veel zaken in kaart gebracht. Er wordt niet nodeloos groen opgeofferd. Zegt toe om met de Rijksgebouwendienst afspraken te maken om zorgvuldigheid te betrachten bij de bouw. (*dhr. Spieker: als niet zorgvuldig? weth.: dat gaat lukken.*) Station Europapark komt er uiterlijk 2011 als intercityverbinding. (*dhr. Schaaf: Rijksgebouwendienst vindt zelf dat gemeente regie moet nemen bij warmtekrachtkoppeling. Weth. zegt toe dit te betrekken bij de woningbouw nadat het rijksgebouw er staat, niet als voorwaarde*).

Over de financiering. Er is nog negatieve startwaarde. Hierover in gesprek met Rgd om die op 0 te brengen en om verder nog optimalisaties uit te voeren. Het project leent zich daarnaast voor allerlei subsidietrajecten. Economische effecten van dit plan zijn overduidelijk. (*mevr. De Boer: parkeren*)

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

Euroborg? weth.- er zijn gesprekken gaande met IBG en Belastingdienst over hoe andere plekken in de omgeving, w.o. garage Euroborg, kunnen worden gebruikt)

De voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gaat met toepassing van een 1- minutinterventie

B.2 VOORSTEL INZAKE RUIMTLIJKE ONDERBOUWING PLUTOLAAN 541 MET INSpraakRAPPORTAGE

mevr. Jansen namens actiecomité Plutoschool – inspraakrapportage staat vol fouten en laat vragen onbeantwoord. Niet de indruk dat er serieus naar bewoners is geluisterd. Bezonningsdiagrammen niet juist uitgelegd. Op vragen over de hoogbouw wordt niet gereageerd. Alternatieven van de bewoners zijn niet onderzocht. Bewoners van 150 appartementen worden in woongenot aangetast door bouw van 26 appartementen.

mevr. De Ruyter – 12 juli 2007 inloopavond. Alle bewoners tegen de geplande hoogbouw. Direct omwonenden kregen geen inspraak, alleen de georganiseerden. Wijkraad Paddepoel stemde in met het plan. 17 november 2007 actiecomité Plutoschool opgericht. Op 6 december 2007 inspraakavond. Er zijn 150 handtekeningen tegen de hoogbouw opgehaald. Deze worden door mevrouw Woudstra aan weth. De Vries aangeboden.

dhr. Mulder namens wijkraad Paddepoel - op 31 oktober 2007 zienswijze ingediend. Daarin

alternatieven aangedragen. Onduidelijke beantwoording. Er is een geschikt gerenoveerd pand van NOVO. Gemeente wil meer contacten met bewoners. Dit blijkt niet. Verzoekt het plan af te keuren.

mevr. De Boer – heeft gemengde gevoelens bij dit plan. Moet dit de stad mooier maken? Is het eens met de bewoners die vinden dat de geplande flat er tussen wordt gepropt. Is het noodzakelijk op deze locatie een dergelijke hoogte van 7 hoog te kiezen? Bovendien hoeven er minder woningen te worden gebouwd in de stad. *(weth. deze notie klopt niet)* Voorgesteld bouw past niet in de stedenbouwkundige structuur van Paddepoel. Waarom geen hoogbouw in zuidelijk gedeelte. Graag toelichting op de financiële onderbouwing.

dhr. V.d.Wilt – buurt keert zich tegen de plannen. Door werkwijze van de Dienst RO/EZ, aangestuurd door de wethouder hebben bewoners het idee dat zijn niet worden gehoord. Het plan past wel binnen Nieuw Lokaal Akkoord. Hoe zit het met parkeren op eigen terrein, wat beleid is en hier niet wordt toegepast. Hoe zit het met bouwhoogte en kosten? Hoogbouw niet per definitie goedkoper, laagbouw niet per definitie duurder. Kan er in Paddepoel-Zuid worden gebouwd?

dhr. Vogel – is het eens met de heer Mulder, dat er een uitgebreidere verkenning moet komen.

Participatieprocedure is wel volgens de regels verlopen. Maar daarna kwamen er veel bezwaren naar voren, omdat de omwonenden toen pas kennis namen van het plan. Er liggen 150 handtekeningen. Moeten die niet zwaarder wegen dan het doorzetten van het plan? *(dhr. Antuma: moeten handtekeningen altijd de doorslag geven?)* dhr. Vogel: niet zonder meer. In dit geval hadden de bewoners eerder moeten kunnen participeren. Er liggen alternatieven die bekeken hadden kunnen worden).

Dhr. Schaaf – in de discussie rond het Europapark en het rapport Anderson is gezegd dat er vaker alternatieven gepresenteerd moeten worden, als daar redenen voor zijn. Zoals in dit geval. Het is een massief ontwerp, waardoor gebouwen te dicht op elkaar komen te staan. Het spiegelen van het bouwplan is afgewezen. Kan niet met dit plan instemmen.

dhr. Spieker – plan is slecht. Zet vraagtekens de bij de procedure. Is die wel goed? Hoogbouw op deze plek kan niet. Weerstand van bewoners massaal en terecht. Welke achterban vertegenwoordigen de organisaties in de buurt? *(dhr. De Jong: wijkraad Paddepoel vertegenwoordigt alle bewoners van Paddepoel. Moet die altijd de kant kiezen van de bezwaarmakers?)* dhr. Spieker: in dit geval voelen mensen zich overvallen. De raad spreekt vaak over draagvlak en participatie. De plank wordt te vaak mis geslagen). Taak voor de verandermanager? Stadspartij is vooralsnog tegen het plan.

dhr. De Jong – buurt is weinig enthousiast, helaas. Is vrees wel gegrond? Noemt als voorbeeld de protesten rond het winkelcentrum in Selwerd. Daar hoor je niemand meer over. De inspraak is op juiste manier verlopen. De wijkraad wil nu dat er naar alternatieven wordt gekeken, terwijl er eerder met aanpassingen werd ingestemd. Is verwarrend. Meer sociale huur in Paddepoel wordt mogelijk

Verslag raadsce. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

gemaakt, dat is positief. Negatief is de hoogte van het gebouw. De afstand tot andere bebouwing is te klein. Wil graag alternatieven bij de besluitvorming betrekken.

dhr. Miedema – sluit aan bij opmerkingen van dhr. De Jong en dhr. Schaaf. Graag alternatieven onderzoeken. Niet tevreden over schriftelijke beantwoording eerder gestelde vragen. Alternatief plan Plutolaan: 30 woningen, maximale hoogte vier bouwlagen.

dhr. Antuma – plan voorziet in sociale huurwoningen die hier zeer gewenst zijn. Zeven bouwlagen niet te hoog. Stemt in met plan, behoudens andere interpretatie van bezonningsdiagrammen. Heeft zich bij inspraak gestoord aan de te verwachten overlast van de bewoners. (dhr. Vogel: kunt u meegaan in onderzoek alternatieven? dhr. Antuma: andere locatie waar nu nog school staat is mogelijk, echter financieel moeilijk ivm onrendabele top)

dhr. Hukema – sluit zich aan bij het eerste deel van de CU en tweede deel van S&S. Windmetingen waren helaas niet eerder bekend. Wat is 'verrommelde' plek waar bewoners over mogen meepraten? Goed dat er gevarieerd aanbod komt in de goedkope sector. Mogelijkheid hier Groene Dakenproject toe te passen. (dhr. Spieker: hoe vindt PvdA dat er is omgegaan met bewoners? dhr. Hukema: heb niet de indruk dat er geen goed werk is geleverd. dhr. Spieker: er liggen 150 handtekeningen. dhr. Hukema: er is goed gesproken met de bewoners)

voorzitter – drie vragen voor de wethouder: hoogte van het plan, de procedure en alternatieven.

Weth. De Vries – er is juist gekozen voor manier om opvattingen van wijkraden e.a. zichtbaar te maken. Er wordt geen loopje genomen met regels. (dhr. Spieker: u krijgt niet voor elkaar de neuzen dezelfde kant op te krijgen. weth.: heeft te maken met de keuze voor verdichting in de stad. Hierin zit de spanning). Er ligt ambitieus bouwprogramma: 8000 woningen in 10 jaar. Voor dit jaar 1150 woningen. (dhr. Vogel: in navolging van Stadspartij, vindt hij dat bewoners terecht alternatieven willen laten meewegen in het plan)

Er moeten in Paddepoel sociale huurwoningen komen. Het is de keuze van de Huismeesters om deze bouwhoogte te willen. Alternatieven zijn aan bod geweest. Staan in de ruimtelijke onderbouwing. Het is noodzaak deze 26 appartementen en 7 grondgebonden woningen te bouwen. Zegt toe om in overleg met de Huismeesters te treden om het plan te heroverwegen, hoewel er al naar gekeken is.

mevr. De Boer – er tekent zich meerderheid af om dit overleg daadwerkelijk aan te gaan en de alternatieven samen met de bewoners te onderzoeken.

weth. zegt toe te gaan overleggen of er nog ruimte zit in het plan. De commissie wordt geïnformeerd over vertrouwelijke informatie met betrekking tot de kosten van het plan. Wil echter niet de verwachting wekken, dat er een ander plan komt. De raad wil dat er woningen worden gerealiseerd voor mensen met een minder inkomen en dat er verdichting komt. Zegt toe een nader antwoord te geven aangaande de bezonningsdiagrammen. De parkeernorm wordt toegepast. (dhr. Spieker: de direct omwonenden zijn hier met een groot aantal aanwezig. Er schort toch iets aan het draagvlak voor het plan. Weth.: er wordt keuze gemaakt vanuit inhoudelijke visie)

Toezegging dat de alternatieven wel worden besproken met de Huismeesters, maar de marge is heel klein. (dhr. De Jong: gaat u iets zeggen over hoek Planetenlaan-Avondsterlaan?

weth.: alternatieven beperkt tot locatie van voorliggend plan)

De voorzitter concludeert dat het voorstel als discussiestuk naar de raad gaat, op voorwaarde dat de informatie uiterlijk 20 maart beschikbaar is.

De voorzitter stelt voor punt B.5 naar de volgende vergadering door te schuiven. Aldus besloten

B.3 COLLEGE BRIEF INZAKE MOTIES PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP / KUUB

voorzitter - constateert geen behoefte aan woordvoeringen.

B.4 NOTA GRONDPRIJZENBELEID 2007 – 2009

voorzitter - wens van het presidium en college om deze nota met de raad te bediscussieren. College kan dan kennisnemen van de opvattingen van de raad. Bevoegdheid van het college om de grondprijzen vast te stellen staat niet ter discussie. Deze lijn ook volgen in vergelijkbare zaken.

dhr. De Haan – er ligt politieke afspraak die gaat boven de uitleg van privaatrechtelijke handelingen. In het rekenkameronderzoek gemeentelijk grondbeleid heeft het college dit toegezegd. In aanbeveling

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

2. staat dat bij vaststelling van de nota grondprijzenbeleid het college de raad adviseert om niet alleen de grondprijzen vast te stellen maar ook de bijbehorende systematiek vast te stellen. Deze uitspraak dateert van september 2003 Als het college er van af wil dat de raad de nota vaststelt kan dat niet louter met een beroep op een artikel uit de gemeentewet.

dhr. De Jong – sluit zich aan. Heeft er verder geen problemen mee. Het uitgeven van kleine stukjes groen voor € 1000 is niet gelukkig. Gemeente blijft voor onderhoud verantwoordelijk, is ook duur.

dhr. Vogel - noemt grote prijsstijging. Is marktconform wel zo gunstig? Groningen moet aantrekkelijk blijven als vestigingsstad. Voor nutsvoorzieningen stijgt de grondprijs met 31% Welke consequenties voor de bouw van scholen?

weth. De Vries – zegt toe n.a.v. het signaal van dhr. De Haan over de bevoegdheid dit anders te gaan doen. De beweging naar marktconforme prijzen wordt vooral bepaald door aspecten van staatsteun. Niet op alle terreinen marktconform, zoals bij sociale huurwoningen. Op vraag over snippergroen nu geen antwoord.

C.1 LANGE TERMIJN AGENDA

Dhr. Eikenaar – wil ‘balansventilatie’ op de agenda. Zal schriftelijk motiveren.

dhr. Antuma – jaarverslag meldpunt overlast en zorg op naar commissie i.v.m. bespreking studentenhuisvesting.

weth. De Vries – in april toevoegen voorbereidingskrediet manifestatie intense laagbouw. Twee zaken schuiven op: 1. stedenbouwkundig plan Chopinlaan gaat naar mei. 2. stedenbouwkundig plan Semmelweis naar juni

Toevoegen: in mei Stadspark, structuurvisie; in juni discussie bedrijfsplan Forum en vaststelling beeldkwaliteitplan Grote Markt-Oostzijde.

voorzitter- op agenda volgende keer: discussie nota GroenLinks over de woningbouwproductie; de Vogelaarwijken;

C.2 INGEKOMEN STUKKEN EN STUKKEN TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG D.D. 6FEBRUARI 2008

dhr. De Jong – prijst de slagvaardigheid van de gemeente bij het plaatsen van bankjes bij Zernike. Verslag vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering (19.00 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Het college gaat n.a.v. zienswijze op bestemmingsplan Winschoterdiep/ Euvelgunne de inkleuring van Groene Zone van de Hunze aanpassen. De motie t.a.v. bouw horeca wordt uitgevoerd.**
- **Het college komt met schriftelijk antwoord op vraag over ligplaatsen in het Oosterhamrikkanaal.**
- **Het college stuurt rapport Bouw- en woningtoezicht naar de raad over instorten gevel bij de Tresoor.**
- **Het college gaat de bouw van de kantoortoren op de Kempkensberg monitoren i.v.m. de kwetsbaarheid van het Sterrebos. Aan de RGD wordt verzocht de uiterste zorgvuldigheid bij de bouw te betrachten.**

Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 6 maart 2008

- **Het college treedt in overleg met De Huismeesters over de bouwhoogte van het plan Plutolaan 541 en over alternatieven op deze plek. In de visietrommel worden de financiële gegevens ter inzage gelegd. Over de bezonningsdiagrammen komt een specifiekere uitleg.**
- **Het college komt met andere onderbouwing bevoegdheid college tot vaststellen van de grondprijzen.**

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1574228

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

Groningen,

Aan de raad,

Met dit voorstel vragen we u een aanvullend plankostenkrediet van € 300.000,- te verstrekken voor de planontwikkeling van de zone tussen de Westelijke Ringweg en het Reitdiep.

Deze zone is een paar keer in uw raad aan de orde gekomen. Vanuit het structuurplankader is de basis voor herontwikkeling van deze zone gelegd in een door uw raad vastgesteld onderzoek naar de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. In 2002 heeft u in dat kader uitgesproken dat deze zone zich leent voor transformatie, van industrie naar wonen of naar wonen/werken.

Stand van zaken.

Inmiddels is de partiële bestemmingsplanherziening om de zone in beginsel geschikt te maken voor woningbouw in procedure. Deze wijziging betreft het laten vervallen van de geluidzone om het gebied. Daarnaast is de ruimtelijke onderbouwing van één woningbouwplan door uw raad vastgesteld. Het betreft de locatie Dok 8 (voorheen Brivec-locatie) tussen de Pleiadenlaan en De Ommelandenfabriek. Deze vaststelling vond plaats in oktober 2007. Op dit moment is de ontwikkelaar bezig met de uitwerking van de plannen, waarbij die ook de door uw raad aangenomen motie over fietsveiligheid integreert. Er is nog geen datum voor start bouw bekend.

Een maand eerder, september 2007, heeft u het aanlegbesluit genomen voor de fietsbrug ACM, ter hoogte van de spoorbrug. Deze is op dit moment in uitvoering; we verwachten hem voor de bouwvak 2008 in gebruik te kunnen nemen.

Binnen deze zone wordt gewerkt aan de begeleiding van diverse andere herontwikkelingsinitiatieven. In ons raadsvoorstel over Brivec hebben we de ACM-locatie genoemd, alsmede de voormalige Intense Stadlocatie Reitdiepsplein, met daarin o.a. de Ovinglocatie en de locatie van de huidige Alfa- en Citroengarages. Ook op andere locaties kunnen de komende tijd initiatieven worden verwacht, bijvoorbeeld de Karweilocatie naast de Ommelanden en de Gembetonlocatie.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

2

We hebben een kaart bijgevoegd met een overzicht van de deelplannen.

Kostenverhaling.

Met dit raadsvoorstel willen we u tevens nader informeren over de werkwijze waarop we de kosten "verhalen" op de diverse ontwikkelingen. Zoals o.a. in het raadsvoorstel over de Briveclotatie is aangegeven, vragen we van de ontwikkelende partijen een bijdrage per woning voor bovenwijkse voorzieningen alsmede in beginsel voor de aanleg van de openbare ruimte binnen het deelplangebied (inclusief planontwikkelingskosten). Voor de Briveclotatie werd een bijdrage van € 4.600,-- exclusief BTW per woning afgesproken. Dit komt neer op een verwachte bijdrage van de ontwikkelaar van ruim € 1 mln. De begrote kosten voor de gemeente binnen het plangebied bedragen € 600.000,--. Daarmee komt er dus € 400.000,-- beschikbaar voor bovenwijkse voorzieningen.

Voor de ACM-ontwikkeling is de overeengekomen bijdrage € 500.000,-- exclusief BTW, onafhankelijk van het aantal woningen, waarbij de gemeente het fietspad aanlegt en de ontwikkelaar zijn hele gebied verder inricht (inclusief eventuele openbare ruimte). Deze bijdrage wordt vooralsnog volledig gebruikt ter dekking van de kosten voor de fietsbrug.

Ook voor andere deelplannen denken we aan een bijdrage van zo'n € 5.000,-- per woning, waarbij aangetekend moet worden dat voor een kleinere (studenten)woning de gevraagde bijdrage lager zal uitvallen. Hoewel dit per plan moet worden bekeken, is het uitgangspunt dat er voldoende middelen overblijven om te investeren in noodzakelijke bovenwijkse voorzieningen.

Ook de gemaakte plankosten zullen voor een deel moeten worden afgedekt door de ontwikkeling. Analoog aan de afspraken met de woningbouwcorporaties boeken we met de vaststelling van een plan door uw raad een gedeelte van gemaakte plankosten binnen de gehele zone over naar dat deelproject. Daarbij gaan we in beginsel uit van een overboeking van € 80.000,-- per project.

Het algemene project Westelijke Ringwegzone is daarmee een administratief complex van waaruit te zijner tijd kosten worden geboekt. Met het vastlopen van het eerdere Intense Stadproject Reitdiepsplein is in 2005 al een bedrag van € 220.000,-- afgedekt uit de post ISV-bouwlocaties. Deze posten konden niet verhaald worden op ontwikkelingen.

Kredieten.

Voor het administratieve complex Westelijke Ringwegzone bedraagt het afgegeven krediet € 220.000,--, gedekt uit ISV. Tot en met 2010 is een aanvullend krediet benodigd van € 300.000,--; de begroting is in de bijlage opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met een doorbelasting van € 160.000,-- naar de projecten Dok 8 (€ 80.000,-), respectievelijk Fietsbrug ACM (€ 80.000,--). In de raadscommissie Ruimte & Wonen bent u hierover reeds mondeling geïnformeerd.

Raadsvoorstel - Plankostenkrediet Westelijke Ringwegzone

3

Als dekking voor deze € 300.000,- stellen we enerzijds voor de te verwachten bijdragen vanuit de deelontwikkelingen te blijven gebruiken. Daarnaast stellen we voor € 100.000,- in te zetten vanuit het BLS om uiteindelijk niet gedekte plankosten af te dekken. Deze spelen onder andere bij de ontwikkeling ACM, waarbij de bijdrage van de ontwikkelaar volledig wordt gebruikt ter dekking van het naastgelegen fietspad en niet voor de planontwikkeling zelf.

Begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)	RQ/EZ						
Naam voorstel	Planontwikkeling Westelijke Ringweg en Rietsiep						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2008-2010						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	300.000	300.000	-	-	-	-
	Totaal begrotingswijziging	300.000	300.000	-	-	-	-

Besluit.

We stellen u voor als volgt te besluiten:

- I. een aanvullend plankostenkrediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen, waarvan € 100.000,- te dekken uit BLS-gelden en het resterende gedeelte ad € 200.000,- te dekken uit de nog te verwachten bijdragen vanuit deelontwikkelingen;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1570818

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

Groningen,

Aan de raad,

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen in onze gemeente hebben wij een ontwerp-bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne opgesteld. Het plangebied omvat de industrieterreinen Winschoterdiep en Euvelgunne ten zuiden van de Ringweg (Beneluxweg) en sluit aan op de bestemmingsplannen voor het Europapark en Eemspoort. Het bestemmingsplan maakt de in het Masterplan voorgestelde verbeteringsmaatregelen (zoals nieuwe fietsvoorzieningen) juridisch/planologisch mogelijk. Verder is het bestemmingsplan geactualiseerd. Zo is de verouderde bedrijvenlijst (waarin nog bedrijven als beenzwartbranderijen, bleekpoeder- en turfliedfabrieken voorkwamen) vervangen door een nieuwe bedrijvenlijst die deel uitmaakt van het Handboek Strakke Plannen, de leidraad die bij de actualisering van bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

In het plangebied komen tal van functies voor, waarvoor veelal op basis van een vrijstellingsprocedure (artikel 19 WRO) een bouwvergunning is verleend. Het gaat hierbij om horecavestigingen (zoals café De Ringweg en het Bastionhotel), bouwmarkten (Gamma) en vormen van grootschalige detailhandel (in het Groothandelscentrum Osloweg). Deze functies hebben in het nieuwe bestemmingsplan een positieve bestemming gekregen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 22 maart 2007 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ingekomen:

1. fam. Dijkhuis, Euvelgunnerweg 27;
2. de heer F.G. de Haan van I.C. Management Consultancy, namens de heer J.A. Talsma van Droogdok Groningen B.V.

Ad 1. Zienswijze familie Dijkhuis.

* Bestemming westelijke oever Hunzezone.

De familie Dijkhuis constateert dat in het ontwerp-bestemmingsplan Euvelgunne/Winschoterdiep de westelijke oever van de bestaande Hunzezone ook de bestemming "Bedrijven" heeft en verzoekt om een groene planologische bescherming,

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

2

die geen parkeren en bebouwing toelaat.

Commentaar.

Deze zienswijze van de familie Dijkhuis is juist: het gaat om een smalle strook groen, zoals op de bijbehorende ingezoomde luchtfoto is te zien, de smalle zone tussen het bestaande groen van de Hunzezone en de paarse bedrijvenbestemming. Deze strook heeft een breedte van circa 5 meter en heeft nu in het bestemmingsplan de bestemming Groenvoorzieningen gekregen, waarin geen parkeren is toegestaan.

* Noordelijke driehoek tussen Gotenburgweg en Hunzezone.

De familie Dijkhuis ziet liever dat deze kavel geheel onbebouwd blijft, maar vindt dat als er toch gebouwd moet worden, de locatie met een lichtere categorie bedrijvigheid zou moeten worden ingevuld, beperkt van omvang en hoogte, met een concentratie van parkeerplaatsen rond de bouwlocatie. Dit is overeenkomstig de motie van Groen Links die bij de behandeling van het voorontwerp-bestemmings-plan is aangenomen. Hierin is opgenomen dat wij al het mogelijke moeten doen om schadelijke effecten van een eventuele horecavoorziening op deze kavel op de oude Hunzelooop en het uitzicht vanaf de Gotenburgweg op de Hunzezone te voorkomen.

Commentaar.

De betrokken kavel heeft volgens het oude geldende bestemmingsplan Euvelgunne een bedrijfsbestemming. Het is een uitgeefbare (maar nooit uitgegeven) bedrijfskavel. De locatie maakt geen onderdeel uit van de groene Hunzezone die in het aangrenzende bestemmingsplan Eemspoort is opgenomen. De kavel vormt ook geen onderdeel van de stedelijke ecologische structuur. Volgens het oude geldende bestemmingsplan was iedere vorm van zware industriële bedrijvigheid hier mogelijk (t/m milieucategorie 5) en kon er wegens het ontbreken van bouwvoorschriften tot op de erfgrans worden gebouwd.

Bij de vaststelling van het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal en het bijbehorende voorontwerp-bestemmingsplan heeft u besloten dat deze kavel een bedrijfsbestemming behoudt, en niet de bestemming Groenvoorzieningen of Hunzezone krijgt. Wat betreft functies is er binnen de bedrijfsbestemming een grotere variëteit mogelijk, waarbij ook horeca is toegestaan, overeenkomstig de voorschriften van Eemspoort. Vanwege de reeds gevestigde horecafuncties op Euvelgunne/Winschoterdiep (zoals restaurant De Ringweg) is de functie horeca ook op deze plek mogelijk.

Wat betreft de milieucategorieën is milieucategorie 4 het maximum; de bouwhoogte bedraagt maximaal 15 meter, overeenkomstig de bouwhoogte volgens de Bouwverordening en de voorschriften van Eemspoort, met een bebouwings-percentages van 70%. De afstand tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter en de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens minimaal 3 meter.

Door de vorm van het perceel met een smalle punt aan de noord- en zuidzijde moet de bebouwing in het midden van het perceel worden geconcentreerd en blijft het uitzicht vanaf de Gotenburg op de Hunzezone mogelijk.

Concreet is er een bouwplan in voorbereiding voor een horecaonderneming met een hoogte van circa 10 meter en een bebouwingsoppervlakte van circa 20 x 25 meter, waarbij de parkeerplaatsen op het bedrijfsperceel worden afgescheiden door groen, in dit geval een blokhaag van 2,5 meter breed. Wij vinden deze invulling passend op

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

3

deze locatie en willen onze medewerking aan dit bouwplan verlenen. De Welstandscommissie zal het bouwplan nader beoordelen over de inpassing in de omgeving.

* Welstand.

De familie Dijkhuis is van mening dat de Commissie voor de welstandszorg betreffende de bebouwing in De Hunze (oostelijk gedeelte) niet voldoende reikwijdte geeft aan de door u toegekende netwerktoets. Zij vinden dat in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan uitdrukkelijk aandacht besteed moet worden aan de Welstandsnota. Commentaar.

De toetsing op het gebied van de welstand geschiedt door een onafhankelijke Welstandscommissie. Het opnemen van nadere welstandseisen hoort in een bestemmingsplan niet thuis. De door de familie Dijkhuis aangehaalde voorbeelden hebben betrekking op het aangrenzende bestemmingsplan Eemspoort.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Euvelgunne/Winschoterdiep hebben wij getracht aansluiting te zoeken bij dit bestemmingsplan. Het opnemen van zwaardere welstandseisen vinden wij ook vanuit dit oogpunt niet op zijn plaats. Voor de toets is de Welstandsnota gemeente Groningen de leidraad. Hierin valt volgens kaart 1, Gebiedstypen, de bedoelde zone is Gebied 09 (industrieterreinen, kantoren en dienstverlening). Volgens kaart 3, De Netwerkkkaart, is de Euvelgunnerweg aangegeven als een 3^e orde netwerk (netwerken met een belangrijke publieke of cultuurhistorische betekenis). Aan netwerken waarin landschappelijke elementen beeldbepalend zijn, blijft de bebouwing daaraan ondergeschikt.

Wat betreft de reclametoets: deze vindt plaats aan de reclamenota, maar het gebied is geen park of groen buitengebied waar in beginsel geen reclame is toegestaan. Het plangebied Euvelgunne/Winschoterdiep is een industriegebied, dat niet als park of groen buitengebied kan worden aangemerkt.

* Reclame op gebouwtje bij De Hunze.

De familie Dijkhuis wijst er op dat het technische gebouwtje voor reclamedoeleinden wordt gebruikt en vraagt of dit kan worden verboden.

Commentaar

Het betreft een trafo-gebouwtje van Essent. In het kader van de nieuwe reclamenota wordt overleg gevoerd met o.a. Essent om op dit soort gebouwtjes en kasten frames aan te brengen om het plakken daarop beter te kunnen weren (illegale plakkerij kan dan gemakkelijker en sneller worden verwijderd). Dit is geen onderwerp dat met een bestemmingsplan kan worden geregeld. Hiervoor zijn de Nota Reclamebeleid en de Algemene Plaatselijke Verordening van toepassing.

Ad 2. Zienswijze de heer F.G. de Haan.

De heer De Haan heeft een zienswijze ingediend namens de heer J.A. Talsma, directeur van Droogdok Groningen B.V., waarin wordt gevraagd naar de visie van de gemeente over de Zweedse en Finse Haven. In het bestemmingsplan wordt een duidelijke uitspraak over toekomstige mogelijkheden en een samenhang met de nota "Watergang" en Verordening openbaar vaarwater gemist. Verder wijst de heer De Haan er op dat bij artikel 11, Water, geen afneermogelijkheden voor beroeps- en bedrijfsschepen en laad- en losplaatsen bij de aan het Winschoterdiep gesitueerde bedrijven zijn opgenomen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

4

Commentaar.

Droogdok Groningen B.V. is gelegen in de Finse Haven, Bornholmstraat 18 en heeft als bedrijfsschip een ontheffing op basis van de Verordening openbaar vaarwater. Deze locatie valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan, dat alleen het industrieterrein ten zuiden van de Beneluxweg bestrijkt.

Er bestaan in het kader van het revitaliseringsproject rond de havens plannen om meer ruimte langs de Bornholmstraat te krijgen, met meer zicht op het water. Dit betekent dat de huidige situatie niet gecontinueerd kan worden. In nader overleg met de betrokken ondernemers zal getracht worden een oplossing te vinden met mogelijk een ontsluiting elders in de haven.

In het kader van dit bestemmingsplan kunnen geen uitspraken over de toekomstige mogelijkheden van het havengebied worden gedaan.

Ten aanzien van de laad- en losmogelijkheden is bij de bestemming Water van het Winschoterdiep aangegeven dat deze vaarweg ter plaatse van de gevestigde industrie gebruikt mag worden voor het laden en lossen van schepen.

Overige punten.

Luchtverkeer.

Op het ontwerp-bestemmingsplan is een reactie binnengekomen van de Luchtverkeersleiding Nederland. Deze organisatie beoordeelt of hoge bouwplannen van invloed zijn op de correcte werking van elektronische navigatie-, communicatie- en landingshulpmiddelen. De reactie heeft waarschijnlijk te maken met het oprichten van een hoge zendmast van circa 130 meter hoogte op de zuidelijke punt van het Gideonterrein. De overige (standaard)hoogte bedraagt op het bedrijventerrein maximaal 15 meter. Deze hoogte is voor de luchtvaart geen probleem.

Bestemmingsplannen die gericht zijn op het realiseren van hoge bebouwing, zoals omschreven in de Beleidsnota Hoogbouw, zullen in het kader van het vooroverleg naar deze organisatie worden gezonden, net zoals voor de navigatie van het scheepvaartverkeer de plannen naar de afdeling kanalen van de provincie Groningen worden verstuurd.

Groen-, fiets- en communicatieparagraaf.

De communicatie met de gevestigde bedrijven heeft plaatsgevonden tijdens het opstellen van het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal. Verder onderhouden wij contacten met de Vereniging Bedrijvenpark Zuidoost en de Klankbordgroep voor de Revitalisering. Berichten die voor de ondernemers van belang zijn worden opgenomen in de Nieuwsbrief Terreinwinst die vier keer per jaar verschijnt.

Op basis van het Masterplan hebben delen van het plangebied de bestemming Groenvoorzieningen gekregen. Daarbij gaat het om stroken langs de Europaweg en rond de Gideonbrug en bij de noordelijke entree van het gebied, tegenover het Groothandelscentrum. Verder krijgt naar aanleiding van de door de familie Dijkhuis ingebrachte zienswijze de westoever van de Hunzezone een positieve groenbestemming.

In het plangebied worden verbeteringen in de fietsstructuur aangebracht: zo is recent een vrijliggend fietspad langs de Bornholmstraat aangelegd en zijn plannen in voorbereiding voor een fietspad langs de Duinkerkenstraat (vanaf de Milieudienst naar de Rouaanstraat, een fietsverbinding die aansluit op de fietstunnel naar de Helperzoom) en een fietspad tussen de Antwerpenstraat en de Bornholmstraat, overeenkomstig de

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

5

"Nota StapOp! Fietsmaatregelen 2006-2010".

Planaanpassingen.

Door de loop der tijd is gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal punten aanpassing behoeft.

** Bebouwingsregeling woonwag- en bedrijfsstandplaatsen.*

Aan de Gdanskweg op het terrein Euvelgunne is een locatie ontwikkeld voor 12 bedrijfsstandplaatsen: het zogenaamde kermisexploitantenterrein, waar bedrijfsloodsen met een bijbehorende bedrijfswoonwag zijn gerealiseerd. Op grond van het oude bestemmingsplan Euvelgunne was het mogelijk ten behoeve van een bedrijf via vrijstelling een bedrijfswoning op te richten. In dit geval is dit gebeurd voor een aantal woonwagens die met de naastgelegen bedrijfsloodsen verbonden zijn. In het bestemmingsplan is voor deze locatie de bebouwingsregeling verfijnd, in die zin dat is opgenomen dat per bedrijfsstandplaats maximaal één bedrijfswoonwag mag worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 100 m² voor de woonbebouwing, tot een maximale hoogte van 3,5 meter, waarbij de hoogte van de bijbehorende (romney)loodsen niet meer dan 6 meter mag bedragen.

** Locatie Bastionhotel hoek Bornholmstraat/Winschoterweg.*

Het Bastionhotel heeft uitbreidingsplannen aan de voorzijde van het gebouw. Aan deze zijde is voldoende ruimte en een uitbreiding is planologisch op deze plek niet bezwaarlijk. De uitbreiding vereist een kleine aanpassing van de bouwgrens aan de noordoostzijde van het perceel. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Verder is met het oog op een mogelijke doortrekking van de Gotenburgweg naar de Winschoterweg en de aanleg van 2 nieuwe rotondes in het gebied ten zuiden van het Bastionhotel in het bestemmingsplan een (binnenplanse) wijzigingsbevoegdheid opgenomen van Bedrijfsdoeleinden naar Verkeersdoeleinden, zodat deze nieuwe verkeerssituatie kan worden gerealiseerd zodra de plannen concreet genoeg zijn en de financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn.

** Facilitycenter.*

Het bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne bevat net als het nieuwe plan Westpoort de mogelijkheid een facilitycentrum op te richten met ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijfsactiviteiten. Vanwege de uniformiteit is het aan te raden hiervoor dezelfde omschrijving op te nemen, zoals die in het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Westpoort is opgenomen:

"een "facilitycenter" met voorzieningen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, zoals een congres- en hotel/restaurant, een infocentrum, financiële dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en detailhandelvoorzieningen met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van ten minste 4.000 m² en ten hoogste 8.000 m², waarvan maximaal 300 m² detailhandel."

** Kleinschalige horeca Gideonbrug.*

Om de ontwikkeling van een kleinschalige horecafunctie in de omgeving van de Gideonbrug mogelijk te maken, overeenkomstig het Masterplan Winschoterdiep-Eemskanaal, is bij de bestemming Groenvoorzieningen voor deze locatie een vrijstellingsbepaling opgenomen voor een klein gebouw met een oppervlakte van

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne

6

maximaal 100 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 meter.

** Milieucategorie 5 Bornholmstraat.*

In het ontwerp-bestemmingsplan waren 2 locaties aangeduid met de vestigingsmogelijkheid voor milieucategorie 5: het terrein van Simmeren B.V. en een terrein langs het Winschoterdiep aan de Bornholmstraat. Het was de bedoeling hier zand- en grinthandel Siebesma & Van der Veen naar toe te verplaatsen. Dit bedrijf verhuist naar een locatie elders en het terrein is inmiddels uitgegeven aan een lichtere vorm van bedrijvigheid. Daarmee is de noodzaak om hier de zware milieucategorie 5 toe te staan vervallen. Hierom komt deze aanduiding op de plankaart niet meer voor en is vestiging tot en met milieucategorie 4 mogelijk.

Besluitpunt.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u, met inachtneming van de in dit raadsvoorstel aangegeven wijzigingen, voor te besluiten:
het bestemmingsplan Winschoterdiep/Euvelgunne vast te stellen op grond van artikel 25 WRO.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Reitdiep

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Reitdiep

Groningen,

Aan de raad,

De bouw van de nieuwe woonwijk Reitdiep vordert gestaag. Fase I (de eilanden, 280 woningen) is geheel opgeleverd. Fase II (de Wierden en Reitdiephaven) is volop in uitvoering. Alle woningen in plandeel de Wierden (353 woningen) zijn opgeleverd. Het woonrijpmaken zal voor de zomer zijn voltooid. Reitdiephaven is ook gestart. De haven is volledig uitgegraven, de kademuren zijn aangelegd en de eerste projecten zijn in aanbouw en zullen voor de zomer van 2008 worden opgeleverd. In dit gebied komen 323 woningen, een jachthaven, een watersport/outdoorwinkel, horeca, een supermarkt en andere voorzieningen.

Voor de ontwikkeling van de woningbouw en de voorzieningen rondom de haven hebben wij met TCN een realiseringsovereenkomst gesloten waarin alle rechten en plichten van beide partijen zijn vastgelegd. Wij verwachten binnenkort met Waterborg een realiseringsovereenkomst te sluiten over de watersport/outdoor-winkel en de jachthaven.

Om de ontwikkeling van de wijk Reitdiep mogelijk te maken heeft de raad op 24 november 1999, 26 mei 2004 en 28 juni 2006 op grond van (herziene) exploitatiebegrotingen diverse kredieten beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het plan.

Bij de meest recente herziening in 2006 verwachtten wij een budgettair neutrale ontwikkeling. Door planoptimalisatie, marktontwikkelingen en een zeer strakke afstemming tussen het bouwrijpmaken en de overdracht van gronden was het mogelijk om de kosten te verlagen en de opbrengsten te verhogen. Het exploitatieresultaat wordt hierdoor positief beïnvloed. Wij stellen u voor om de aankoop en inrichting van de groene enclave op te nemen in voorliggende exploitatiebegroting, overeenkomstig het oorspronkelijke plan uit 1999. Hierdoor kunnen wij voldoen aan de wens van de bewoners om de groenvoorziening zo snel als mogelijk aan te pakken. Daarnaast hebben wij in de exploitatiebegroting de aanleg van een fietspad tussen de Friesestraatweg en Gravenburg toegevoegd. Met dit fietspad wordt de afstand tussen

Raadsvoorstel - Herziene exploitatiebegroting Reitdiep

2

het Reitdiep en de Vensterschool in Gravenburg aanzienlijk verkort. Voor de bewoners van het noordelijk deel van Gravenburg ontstaat er een kortere aantrekkelijke fietsroute richting binnenstad.

Met inachtneming van deze kosten verwachten wij een positief exploitatieresultaat van circa € 2,1 miljoen.

Om het plan verder te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat er een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar wordt gesteld van € 2.762.000,--, zodat het totaal netto krediet uitkomt op € 42.674.000,--.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Naam voorstel					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning	2008-2012					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties	2.762.000	2.762.000	-	-	-	-
Totaal begrotingswijziging	2.762.000	2.762.000				

Onder de verwijzing naar de bijgevoegde (vertrouwelijke) herziene grondexploitatie Reitdiep (2008) stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het complex Reitdiep (fase 1/2) vast te stellen;
- II. een aanvullend netto uitvoeringskrediet van € 2.762.000,-- beschikbaar te stellen voor de verdere uitvoering van het plan, met als dekking de opbrengsten behaald uit de grondexploitatie Reitdiep. Het totale netto krediet komt daarmee op € 42.674.000,--;
- III. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1570183

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

Groningen,

Aan de raad,

Bij de start van het publiekrechtelijke traject - het bestemmingsplantraject - in mei van het vorige jaar hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van onze samenwerking met de Rijksgebouwendienst (Rgd) rond de herontwikkeling van het gebied Kempkensberg/Engelse Kamp. Op uitnodiging van de Rgd heeft u in augustus kennis kunnen nemen van de resterende drie ontwerpen in het kader van de aanbestedingsprocedure van het Rijk. Op 4 maart 2008 wordt u geïnformeerd over de laatste stand van zaken in het aanbestedingstraject.

Er heeft een intensieve inhoudelijke interactie plaatsgevonden tussen deze aanbestedingsprocedure en het bestemmingsplantraject. Het gaat hier om verduidelijking en aanscherping van het planologische kader, maar ook om de inbreng van randvoorwaarden ter bescherming en versterking van de ecologische waarden in het gebied. Naast deze inhoudelijke samenloop is er nadrukkelijk ook een samenloop in de tijd. Vanuit de zijde van het Rijk wordt herhaaldelijk benadrukt, dat de blijvende beschikbaarheid van middelen voor de nieuwe huisvesting gebonden is aan tijdige uitvoering. De doorloop van het bestemmingsplantraject is dan ook minutieus gekoppeld aan de selectieprocedure van het aanbestedingstraject. Het ligt in de bedoeling van de Rgd om in het 1^e kwartaal van dit jaar een 1^e fase bouwaanvraag in te dienen. Om de samenloop in de processen zo goed mogelijk te bewaren hebben we besloten het voorontwerp-bestemmingsplan per 13 juni 2007 ter visie te leggen. In verband met de naderende zomervakantie, hebben wij de periode van de tervisielegging verlengd tot in de 1^e helft van september, zodat de inspraakperiode voldoende ruim bemeten was. Na de zomervakantie werd een inspraakbijeenkomst belegd. Verderop in dit voorstel zullen we u nader informeren over de wijze waarop de communicatie en participatie gestalte heeft gekregen.

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

2

Gemeentelijke belangen.

Alvorens wij op de meest recente ontwikkelingen ingaan, willen we voor u nogmaals de gemeentelijke belangen op een rij zetten, die volgens ons college aan de herontwikkeling verbonden zijn en die ons sterk motiveren in de samenwerking met het Rijk:

1. het nu geldende bestemmingsplan Kempkensberg/Engelse Kamp biedt ruimte voor bijna 160.000 m² kantoren. Dat is ruim het dubbele van de huidige hoeveelheid kantoren. Door van deze potentiële ruimte nu slechts een klein deel in te vullen (in casu beslaat de voorgenomen nieuwbouw in totaal 78.500 m²) en tevens een nieuw bestemmingsplan op te stellen, doet het Rijk afstand van haar huidige bestemmingsplanrechten. Indien de Rgd deze rechten maximaal zou benutten, zou voor de ontwikkeling van andere gemeentelijke kantoorterreinen een uiterst ongewenste situatie ontstaan (marktverstoring/concurrentie Europapark);
2. de Rgd bouwt meer m² kantoorruimte dan gevuld kan worden met Belastingdienst en IB-Groep. Dit betekent dat de gemeente hiermee een belangrijk acquisitie-instrument in handen heeft bij toekomstige herhuisvesting van Rijksdiensten. De Rgd zal geen ruimte leeg laten staan en moet in principe alleen aan Rijksdiensten verhuren;
3. de IB-Groep en de Belastingdienst zullen voor langere tijd aan de stad gebonden blijven. Hiermee zijn 2.500-3.000 arbeidsplaatsen gemoeid. Een verhuizing naar buiten Groningen voor met name de Belastingdienst heeft tot nu toe de reële mogelijkheden gehoord;
4. het investeringsvolume van de beoogde nieuwbouw van € 170-200 mln. zorgt voor een stevige impuls in de stedelijke economie;
5. een stuk stad dat nu geïsoleerd ligt, zal als gevolg van de nieuwe plannen weer onderdeel gaan uitmaken van de stad en het stedelijk netwerk;
6. de herontwikkeling biedt de mogelijkheid om het Sterrebos in te bedden in het stedelijke ecologische netwerk;
7. door de herontwikkeling ontstaat ruimte voor woningbouw op een zeer gewilde plek.

Daarbij komt dat het Rijk met dit project op het vlak van duurzaamheid een hoog ambitieniveau heeft: bij de aanbesteding wordt bij de beoordeling ook meegenomen in hoeverre het complex de wens van CO²-neutraliteit benadert. Dit sluit goed aan bij onze eigen ambities op dit terrein.

Naast de extra aandacht voor groen en water zullen we dan ook kijken of er een koppeling tussen de woningbouw en de kantoren kan worden gemaakt op het vlak van duurzaamheid, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke warmtekrachtkoppeling. Ook zullen wij bovenop de eisen van het Bouwbesluit de eisen vanuit Groninger Woon Kwaliteit nastreven.

Integrale gebiedstoets.

In december is de integrale gebiedstoets, die de Grontmij in opdracht van ons en het Rijk heeft uitgevoerd, afgerond. De belangrijkste conclusies hieruit zijn de volgende. De gevolgen van het stedenbouwkundig model voor het Sterrebos zijn uiteenlopend, afhankelijk welk deel van het bos het betreft. Ook wordt geconcludeerd dat de autonome ontwikkeling van de ecologische functie, dus zonder bouwplan, onder druk staat vanwege de door de Grontmij als kwetsbaar beoordeelde toestand van het bomenbestand. Het grootste risico op schade als gevolg van de nieuwbouw doet zich voor in

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

3

het noordoostelijk deel van het bos (schaduwwerking, windworp). Om negatieve effecten van het bos onder beide omstandigheden (zonder en met ruimtelijke ingreep) tegen te gaan wordt geadviseerd om voor een geïntegreerde aanpak te kiezen die bestaat uit de volgende componenten:

- beheer- en ontwikkelingsplan;
- uitvoeringsaspecten (treffen van maatregelen ter versterking van de vitaliteit en de functie van het deel van het Sterrebos naast de kantoorlocatie);
- monitoring en bijsturing.

Naar het oordeel van de deskundigen is daarmee het maximale gedaan om de ecologische functie van het Sterrebos op termijn te behouden.

De onderliggende rapporten en een samenvatting van deze toets zijn ter informatie in de visietrommel gelegd. In het verlengde van de aanbevelingen en als opmaat tot het opstellen van het ontwikkelings- en beheerplan voor het Sterrebos zijn er inhoudelijke verdiepingen verricht op diverse onderwerpen. Door ons zijn de volgende onderzoeken/activiteiten in gang gezet:

- gedetailleerd onderzoek naar het zoogdierenbestand en toegespitst op de vleermuizen;
- aanvullend onderzoek naar het vogelbestand;
- een bomenverplantplan;
- een vegetatiekartering;
- het aanbrengen van een grondwatermeetnet.

Over de uitkomsten van deze onderzoeken zeggen we in de volgende paragraaf meer.

Met het oog op de procedures die in het kader van de Flora- en Faunawet moeten worden doorlopen, hebben we gesproken met de instantie waar de ontheffingen moeten worden aangevraagd, de Dienst Landelijke Gebieden. Zonder vooruit te kunnen en willen lopen op de uitkomst van de aanvragen, heeft de Dienst wel aangegeven dat onze (Rijk en gemeente) aanpak in deze zeer overtuigend is. Het Rijk is daarbij de aanvrager voor ontheffing. De toets aan de Flora- en Faunawet blijft dus nog een punt van nadere beoordeling.

Ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan Sterrebos - concept.

Tegen de achtergrond van genoemde onderzoeken hebben we voor het Sterrebos vanuit de toekomstige situatie in de omgeving een consistent ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan opgesteld.

Ecologische onderzoeksresultaten en de verwerking daarvan.

De onderzoeken naar de effecten van de voorgestelde bebouwing van de Kempkensberg, die in 2005 en 2006 in twee fasen ten behoeve van een ecologische toets zijn uitgevoerd, hebben uitgewezen, dat er wat betreft de gemiddelde windbelasting voor een groot deel van het bos sprake is van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Maar ook, dat in een deel van het Sterrebos, de noordoosthoek, de negatieve consequenties van met name de schaduwwerking en windeffecten niet weggenomen kunnen worden en dat er cumulatie van deze effecten zal optreden in dat deel van het gebied. Een complicerende factor daarbij is vooral, dat het resulterende kwaliteitsverlies in de biotoop tevoren niet gekwantificeerd kan worden, maar pas op termijn van meerdere jaren zichtbaar zal worden en dan niet eenvoudig hersteld of gecompenseerd kan worden. In verband daarmee is in 2006

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

4

besloten door middel van aanvullend onderzoek de bestaande kwaliteit van het Sterrebos beter in beeld te krijgen, zodat vooraf gerichte maatregelen genomen kunnen worden om de kwaliteit van het bos met adequate maatregelen te versterken.

Aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren.

De resultaten van de aanvullende onderzoeken op het gebied van planten, vogels en zoogdieren (vleermuizen) die daarop in 2006 en 2007 hebben plaatsgevonden, geven aan dat het bos een hoge ecologische waarde heeft. Deze waarde bestaat uit een grotendeels stabiel en vitaal bos met een totaal van 75 plantensoorten, onder andere kenmerkende zeer oude wintereiken en een rijke stinzenflora. Het broedvogelonderzoek geeft een totaal van 25 soorten aan.

Kenmerkende bosvogels als grote bonte specht, boomklever, bonte en grauwe vliegenvanger en holenduif zijn stabiel aanwezig in vergelijking met eerdere onderzoeken uit 1994-1996. Opvallend is de kolonie blauwe reigers, die dankzij de zachte winters met 87 nesten tot de grootste van Nederland behoort. Een andere opvallende en voor de stad zeer zeldzame (beschermde) soort is de bosuil. Het zoogdieronderzoek heeft zich met name op vleermuizen geconcentreerd. Het oude bos is voor deze groep dieren van groot belang. Naast een 100-tal rosse vleermuizen in tenminste drie kolonies wordt het bos nog door 7 andere soorten gebruikt, voor een aantal daarvan voornamelijk als jachtgebied; anderen hebben ook paarplaatsen en kolonies in het bos. De oudere bomen spelen daarbij een belangrijke rol, maar ook de in 2006 geplaatste vleermuiskasten worden goed gebruikt. Ook de eekhoorn plant zich in het Sterrebos voort.

In mei 2007 is daarnaast een onderzoek gestart naar de grondwatersituatie in het Sterrebos. In de gebiedstoets voor de Kempkensberg was geconstateerd, dat de beïnvloeding van de waterhuishouding in het gebied ten gevolge van de ondergrondse bebouwing een risico inhield voor het bos. Met name de oudere bomen zijn kwetsbaar voor grotere wijzigingen in het grondwaterregiem.

Aanvullend op eerder geplaatste peilbuizen is er daarom een vijftiental filters binnen en drie buiten het bos geplaatst, waarmee de waterstanden in het gebied maandelijks gemonitord worden. Het jaarlijkse verloop van de grondwaterstand kan hiermee voorafgaand aan de werkzaamheden worden vastgelegd en na de bouw fungeren deze peilbuizen als controle-instrument, met name ter voorkoming van te hoge grondwaterstanden in het Sterrebos.

Maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten.

De maatregelen ter instandhouding en versterking van de bestaande kwaliteiten van het Sterrebos zijn opgenomen in een nieuw beheerplan. In het kader van het ecologisch doelsoortenbeleid is er recent een beheerplan voor het SES-gebied Hondsrug-noord opgesteld, waarvan het Sterrebos onderdeel uitmaakt. Besloten is aanvullend voor het Sterrebos een specifiek beheerplan te maken, waarin naast ecologische, ook de recreatieve en cultuurhistorische aspecten van het bos een rol spelen. Het concept-beheerplan, dat gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd, is niet alleen gebaseerd op het handhaven en ontwikkelen van bovengenoemde waarden, maar vooral ook op het opvangen van de (mogelijke) gevolgen van diverse ontwikkelingen rondom het bos, zoals bebouwing van de Kempkensberg en Engelse Kamp en de toekomstige intensivering van de Zuidelijke Ringweg. Het plan is besproken met de klankbordgroep en het praktijkoverleg, waarin natuurorganisaties

vertegenwoordigd zijn.

De speerpunten in dit plan zijn een versterking van de groenstructuur door een meer evenwichtige opbouw van het bos en de realisering van een extra bescherming in de vorm van een te ontwikkelen mantelzone aan de oostkant als buffer naar het bos ten opzichte van de bouwontwikkeling. De interne groenstructuur van het Sterrebos wordt versterkt: enerzijds door het opheffen en vervolgens inplanten van een aantal wandelpaden om de te verwachten toename van de gebruiksdruk in het centrale deel te beperken. Anderzijds gebeurt dat door het versterken van de zuidelijke mantelzone grenzend aan de Van Mesdagkliniek met een meer gevarieerde beplanting met inheemse soorten. Er is een intensivering van het ecologisch beheer noodzakelijk en een regelmatige controle op de stabiliteit en de onderhoudstoestand van de oude bomen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de ecologische relaties met de omgeving door middel van faunapassages.

De oostrand van het Sterrebos zal versterkt moeten worden met een mantelzone, die de bestaande bosrand versterkt en beschermt. Deze buffer moet vooral voorzien in de windopvang en geleiding van de te verwachten toenemende windturbulenties als gevolg van de hoogbouw. Dit moet vooral het omwaaien van de oude eiken zoveel mogelijk beperken door het realiseren van een gesloten kronendak van het bos, dat de winddruk afleidt. De werkzaamheden voor de inrichting van deze mantelzone zijn in het najaar van 2007 gestart. De kosten van de inrichting van de mantelzone en de ecologische zone tussen het Sterrebos en de Helperzoom via de Kempkensberg komen ten laste van het bouwproject, als compensatie voor de toegenomen belasting op het Sterrebos. De kosten van de herinrichting binnen het Sterrebos (ca. € 15.000,-) en de hogere beheerskosten (ca. € 2.000,-/jaar) komen ten laste van de gemeente.

Het concept-beheerplan hebben wij als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Wij willen de voorstellen en de verdere uitwerking graag in samenloop met de besluitvormings- en inspraakprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan laten plaats vinden. Zo zullen we de beheermaatregelen nog concreet maken en een begroting toevoegen. Met verwerking van de inspraakreacties zullen we u dan het definitieve voorstel voorleggen.

Communicatie/Participatie.

Op verschillende wijze is invulling gegeven aan de inspraak op het voorontwerpplan. Naast een inspraakbijeenkomst is het plan besproken in de klankbordgroep, waarin ook de bewonersorganisaties van de wijken Helpman en de Herepoortbuurt zijn vertegenwoordigd. Daarnaast hebben we in een enkel geval rechtstreeks overleg gevoerd met belanghebbenden. Het besprokene betreft overigens niet uitsluitend en alleen de herontwikkeling van het Rijkskantorencomplex, maar ook de uitbreiding van de Van Mesdagkliniek.

Het voorontwerpbestemmingsplan was op 6 september 2007 onderwerp van een inspraakbijeenkomst. Het verslag daarvan treft u aan bij de inspraakrapportage. De reacties op de toelichting op het plan concentreerden zich op de veronderstelde gevolgen van de bouw van de kantoren voor de directe omgeving, met name voor het Sterrebos. De opmerkingen spitsen zich toe op de hoogte en nabijheid van het hoogste onderdeel van de kantoorbebouwing. In onze beantwoording gaan we uitvoerig in op de overwegingen die hebben geleid tot de voorgestelde planopzet.

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

6

Soortgelijke opmerkingen worden geuit in de klankbordgroep. De vertegenwoordigers van de Herepoortbuurt hebben in bredere zin problemen met de wijze, waarop het ruimtelijk beleid tot stand komt. De gemeente gaat volgens hen voorbij aan de cumulatieve effecten van het verkeer op de woonbuurt als gevolg van alle nieuwe ontwikkelingen zoals het Europapark/Euroborg en dit project. Wij hebben daar tegenover gesteld, dat het ruimtelijke beleid voor de stad tot stand komt met inachtneming van de verkeerseffecten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een regionaal verkeersmodel. Specifiek bij dit plan treffen we maatregelen om de verkeersdruk op de omgeving juist te verminderen. De directe afwikkeling van het autoverkeer van het kantorencomplex op de Zuidelijke Ringweg en op de Hereweg is daarvan een voorbeeld.

Een andere vorm van participatie is de betrokkenheid van een praktijkoverleg (natuurbeschermingsorganisaties) bij het opstellen van het plan voor het Sterrebos. Het voorliggende concept-beheerplan heeft de instemming van dit overleg. Ook de klankbordgroep heeft positief gereageerd op dit concept. Zij kan zich vinden in de maatregelen die vanuit de ecologische, historische en recreatieve functie van het bos worden voorgesteld.

Er is een publieksactie gevoerd (o.a. tijdens de 4 Mijl, oktober 2007). Honderden kaarten met als titel "Mooi bos" zijn verstuurd naar ons college en naar raadsfracties en individuele raadsleden. Wij beschouwen deze actie als een uiting van zorg over het voortbestaan van het Sterrebos. Naar onze opvatting geven wij voldoende aandacht aan dit onderwerp in de voorliggende plannen.

Samen met de Rgd is een website gebouwd met veel informatie over de plannen en die ook fungeert als vraagbaak.

Het ontwerpbestemmingsplan.

-plangebied.

Het ontwerpbestemmingsplan dat wij ter visie willen leggen, beperkt zich niet uitsluitend tot de ontwikkeling van het gebied waar op dit moment de Rijkskantoren staan. Ook de directe omgeving is meegenomen, onder meer vanwege de relatie met het station en vanwege de ecologische verbindingen in het gebied. Ook het Sterrebos is daarmee onderdeel van het plangebied geworden. Daarnaast is sprake van ontwikkelingen in de huisvesting van een ander Rijksonderdeel, de Van Mesdagkliniek. De kliniek heeft nieuwbouwplannen in verband met capaciteitsuitbreiding. Deze plannen kunnen weliswaar op grond van het huidige bestemmingsplan worden gerealiseerd, maar een nieuw plan maakt een betere afstemming met de overige ontwikkelingen mogelijk. Over de plannen hebben we goed overleg gehad; we hebben overeenstemming over de wijze waarop deze nieuwbouw vorm zou moeten krijgen.

-verkeer.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een wijziging van de ontsluiting van het Rijkskantorencomplex, de Van Mesdagkliniek en de (toekomstige) woningen op de Engelse Kamp. De belangrijkste is de dubbele aansluiting op de Hereweg ter plaatse van de Ringweg, waardoor ook het uitgaande verkeer van het kantorencomplex niet meer via de woonwijken hoeft. Het complex is zo rechtstreeks op de hoofd-

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

7

ontsluitingsstructuur aangesloten. Parkeren wordt voor zowel de kantoren als de woongebieden op eigen terrein opgelost. De parkeer- en verkeersdruk op de aangrenzende woonwijken zal hierdoor drastisch afnemen.

Voor de ontsluiting van het woongebied op het Engelse Kamp is ons vertrekpunt dat dit woongebied deel uitmaakt van de wijk Helpman en daarmee onderdeel is van de 30 km zone van de woongebieden in deze wijk. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen dat hiermee gepaard gaat kiezen we, in aanvulling op de ontsluiting via de Helperzoom, voor een ontsluiting via de Helper Oostsingel. Daarmee zien we af van een aparte doorgaande autoverbinding langs het Helperdiep richting de Hereweg. Die oplossing veroorzaakt naar onze mening in combinatie met de verkeerbewegingen van de Van Mesdagkliniek te veel frictie bij de aansluiting op de Hereweg bij de brug over het Helperdiep. Wel blijft hier de directe fietsverbinding in stand. Een directe ontsluiting van de Van Mesdagkliniek op de Hereweg is in dit plan mogelijk, maar handhaving van de huidige ontsluiting op het Engelse Kamp is ook een optie.

-milieu en duurzaamheid.

Voor milieu is gekeken naar verschillende milieuaspecten zoals externe veiligheid, geluid, bodem en luchtkwaliteit. De milieuaspecten vormen voor de ontwikkeling geen belemmering. Wel dient voor de bestemming wonen (woongebouw en woon-gebied) een hogere waardeprocedure te worden gevolgd voor wegverkeer- en spoorweglawaai. Deze procedure zal parallel lopen aan de procedure van het ontwerp-bestemmingsplan.

Duurzaamheid komt tot uitdrukking in de aspecten leefomgevingskwaliteit en energie. Met die milieu-aspecten en daarnaast groen, ecologie en water wordt in het ontwerp-bestemmingsplan voldoende aandacht besteed aan het aspect leefomgevingskwaliteit. De leefomgevingskwaliteit wordt hiermee voldoende geborgd. In de duurzaamheidsparagraaf wordt ingegaan op het aspect energie. De Rgd hanteert voor het kantoorgebouw de doelstelling dat milieubelasting primair dient te worden voorkomen. Aan dit uitgangspunt wordt invulling gegeven door het streven naar een CO²-neutraal kantoorgebouw. Ten aanzien van de woningbouwlocaties kan worden vermeld dat er naar gestreefd zal worden om energie neutraal te bouwen. Omdat de woningbouw pas rond 2014 zal worden gerealiseerd, zal bij de definitieve invulling worden gekeken welke eisen op het gebied van duurzaamheid kunnen worden gesteld. Voorts zal worden onderzocht of een koppeling tot stand kan worden gebracht tussen de energievoorziening van het rijkskantorencomplex en de woningbouwlocaties.

-bestemmingen.

De bestemming Kantoor betreft het grootste deel van de Kempkensberg, waarbinnen in eerste aanleg de nieuwbouw van de IB-Groep en de Belastingdienst moet worden gerealiseerd. Ook de stadstuin is onder deze regeling gebracht. De bestemming houdt rekening met de realisatie van een 2^e fase na 2015. Voor het parkeren wordt uitgegaan van een ondergrondse parkeergarage met in de eindsituatie 900 parkeerplaatsen. Voor de hoogte van de bebouwing wordt aangesloten bij het stedenbouwkundig plan. Voor de hoogte zijn zones aangegeven, waarvan één een maximale bouwhoogte van 92 meter toelaat en de overige maximaal 43 meter.

De bestemming Wonen-Woongebouw betreft een appartementengebouw met zo'n 50-80 woningen, dat ook op de Kempkensberg wordt gerealiseerd. Het Engelse Kamp is met het oog op zijn toekomstige woonbestemming bestemd als Woongebied. Deze

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

8

bestemming biedt nog veel ruimte voor diverse programmatische invullingen. Er kunnen hier maximaal zo'n 230 woningen worden gerealiseerd. Voor de Van Mesdagkliniek is de bestemming Maatschappelijk-1 van toepassing. FPC Dr. S. van Mesdag wil de komende jaren uitbreiden met ruim 60 tbs-plaatsen. Het plan is om 55 van deze plaatsen te creëren door nieuwbouw. De Van Mesdag wil deze nieuwbouw realiseren op de huidige parkeerplaats. De plannen passen binnen het vigerende bestemmingsplan voor het gebied rondom de Kempkensberg. Desondanks zijn wij vanuit de algehele ontwikkeling van het gebied het overleg aangegaan met de kliniek. Voor ons geldt daarbij vooral, dat een nieuwe uitbreiding naar het bestaande en nieuwe woongebied een vriendelijke uitstraling krijgt. Dit zal naar onze verwachting niet het geval zijn met een hoge muur. In goed overleg met de kliniek zijn we tot een model gekomen. Gebruikelijk is dat een gebouw een dubbele beveiligingsring heeft in de vorm van een muur en een hekwerk. De dubbele beveiliging wordt in de nieuwbouw door de architect echter verwerkt in de buitenmuur van het gebouw. Door het gebruik van glas zal er meer openheid gecreëerd worden. Hierdoor krijgt het gebouw een vriendelijke uitstraling. De gevelopbouw zal zo plaatsvinden, dat directe inkijk in het tegenover gelegen appartementencomplex wordt geminimaliseerd. Dit is nog onderwerp van studie. De bouw is gepland aan de rand van het huidige parkeerterrein, parallel aan het Helperdiepje. In het nieuwe gebouw komen vijf afdelingen met ieder twaalf kamers voor patiënten. De nieuwe parkeerplaats wordt meer uit het zicht van de buurt geplaatst (achter de nieuwbouw). Een optie is om de kliniek (ook) vanaf de Hereweg te ontsluiten. Deze optie is binnen dit bestemmingsplan mogelijk. Naast ruimte voor ontwikkeling levert de bestemmingsregeling ook aanwijzingen voor het behoud van de monumentale structuren van de oudste delen van de kliniek. Met de bestemming Gemengd voor het oudste deel van voormalig Huis van Bewaring wordt al vooruitgelopen op een andere, meer sociaal-cultureel getinte functie. Dit kan zijn een nieuw onderkomen van het museum van de kliniek of eventueel een functie voor de buurt. De bestemming Bos is gegeven aan het Sterrebos. Om de kwaliteit van het Sterrebos te benadrukken en activiteiten die hieraan afbreuk kunnen doen te reguleren, is in het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Het overige groen is bestemd als Groen, waaronder die delen die als ecologische verbindingzone moeten dienen.

Financiën.

-grondexploitatie.

Over de financiële uitkomsten van de totale ontwikkeling en ons aandeel daarin hebben wij u de afgelopen anderhalf jaar met enige regelmaat geïnformeerd. Ons aanvankelijk optimisme om het tekort via planoptimalisaties te reduceren heeft, zoals wij hebben gemeld, tot nu toe niet het voor ons gewenste resultaat opgeleverd. We vatten de door ons aan u verstrekte informatie samen.

Vorig jaar is het stedenbouwkundig plan doorgerekend. De grondexploitatie sloot daarbij op een negatief resultaat van € 6,5 mln. startwaarde. Over dit tekort hebben partijen afgesproken, dat ieder daarvan de helft binnen zijn eigen deel van de ontwikkeling zou oplossen. Het plan bood naar de toenmalige inzichten in onze ogen nog voldoende optimalisatiemogelijkheden om het negatieve resultaat tot 0 om te buigen. Wij hebben u in september 2006 geïnformeerd over de eerste resultaten van onze optimalisaties. We meldten toen, dat het gemeentelijk tekort teruggebracht kon worden van € 3,25 mln. tot € 0,7 mln. door o.a. woonprogramma's toe te voegen dan

wel te versterken in de Helperzoom. We hebben toen tevens aangegeven, dat we het aldus resterende tekort verder zouden willen laten oplopen met € 0,5 à € 1 mln. ten behoeve van extra investeringen in de ecologie. We hebben vervolgens de verwachting uitgesproken dit tekort van € 1,7 mln. met verdere optimalisaties te kunnen oplossen. Wij zijn daarbij uitgegaan van de ons toen bekende randvoorwaarden. Inmiddels hebben we echter aanvullende informatie over het aspect externe veiligheid vanwege de transporten per spoor. Hieruit blijkt dat vanwege cumulatieve effecten door de planvorming in het Europapark (wooncomplex Frontier, ontwikkelingen op de stationslocatie) er geen ruimte is voor verdere verhoging van het groepsrisico in de vorm van toevoegen van woonfuncties binnen het risicogebied van de spoorlijn. Dit zet een streep door de ons berekende optimalisaties.

In samenspraak met het Rijk onderzoeken we nu nog een aantal andere opties o.a. door actualisatie van een aantal parameters binnen de gezamenlijke grondexploitatie, waarmee het tekort kan verminderen of oplossen. Het is echter onzeker of op deze wijze het tekort volledig of gedeeltelijk zal kunnen worden afgedekt, en blijft daarom een box 3-*risico* voor de reserve grondzaken.

Naast cijfermatige optimalisaties kijken we uiteraard naar externe financieringsbronnen, waaronder subsidies, waarop vanuit dit project een beroep kan worden gedaan.

Concluderend kan worden gesteld dat de huidige tentatieve grondexploitatie een negatieve startwaarde van € 3,65 miljoen kent. De negatieve startwaarde willen we terugdringen door gebruik te maken van externe financieringsbronnen en door het blijven doorvoeren van optimalisaties in het plan, onder meer aan de batenkant. Ondanks deze inzet blijft sprake van een hoog risicoprofiel met een grote beheersbaarheid. Hierdoor is het risico van de negatieve startwaarde kleiner dan 50% ingeschat (box 3-methode). Wij vragen u met deze aanpak in te stemmen.

Planning en procedure.

De planning voor de verdere ontwikkeling van het gebied is grofweg te verdelen in een blok planvorming en een blok uitvoering. De planning voor elk van deze onderdelen is onderstaand op hoofdlijnen weergegeven. De planning en de doorloop van het bestemmingsplantraject heeft de grootste aandacht van de Rijkspartijen. Hierin ligt immers de basis voor de bouwvergunningprocedure en de nadrukkelijke wens om in maart 2011 ook daadwerkelijk over de huisvesting te kunnen beschikken. Hierbij speelt het risico, dat stagnatie in de voortgang van de procedures op het centrale niveau van het Rijk kan leiden tot het afblazen van de hele operatie.

Planvorming.

Tot in de eerste helft van 2006 is gewerkt aan het optimaliseren van het plan, de juridische procedures, de uitwerking van de samenwerkingsovereenkomst, de communicatie etc. Vervolgens hebben we een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure door het vrijgeven van het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak. Het opstellen van dat voorontwerp is parallel met voortdurende terugkoppeling verlopen met de aanbestedingsprocedure van het rijk. Deze aanbestedingsprocedure moet in maart 2008 tot contractering leiden. Direct daarop volgend zal een bouwaanvraag worden ingediend om de artikel 19 procedure te starten. Met het oog op deze procedure vragen wij u in te stemmen met het voorliggende ontwerp-bestem-

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

10

mingsplan en met de terinzagelegging daarvan. Na de terinzagelegging zullen wij u het bestemmingsplan ter vaststelling voorleggen, naar verwachting in oktober 2008.

Uitvoering.

Als eerste zal fase 1 van de kantoren (maximaal 45.000 m² bvo) worden uitgevoerd. De bouw zal najaar 2008 starten en in de eerste helft van 2011 zijn afgerond. Pas op dat moment kan ook worden begonnen met de sloop van de huidige kantoren. De woonontwikkeling op het Engelse Kamp kan dan ook niet eerder plaatsvinden dan in 2012. De afronding hiervan is medio 2016 voorzien. Zoals eerder aangegeven zal fase 2 van de kantoren (33.500 m² bvo) na 2015 worden uitgevoerd.

Een belangrijk punt voor de totale herontwikkeling is de aanleg van de dubbele ontsluiting van de Hereweg. De voorbereiding en aanbesteding zullen dit jaar plaats moeten vinden om vóór de start van de bouw gereed te zijn. Dit is met het oog op de afwikkeling van het bouwverkeer, dat anders door de wijk zal moeten, wat niet aanvaardbaar is. Voor de aanleg is geen bestemmingplanprocedure nodig. Wel hebben we bij de aanvraag voor een planvoorbereidingskrediet uw raad ook gevraagd om vooruitlopend op de besluitvorming over het bestemmingsplan om een voorbereidingskrediet (voor de uitvoering) beschikbaar te stellen. Overleg met Rijkswaterstaat als eigenaar van de Ringweg is al gestart en verloopt voorspoedig. Vanwege de aard van de ontsluiting en het daaraan door ons te verrichten onderhoud streven we naar eigendomsoverdracht.

De promenade langs het Balkgat moet gereed zijn op het moment dat de eerste fase kantoren (medio 2011) tot een afronding komt. Hiervoor is (gedeeltelijke) verwerving van het Balkgat nodig. De gesprekken met de eigenaar hierover zijn gaande. Dit is ook van belang voor de noodzakelijke verbreding van het spoor ten gevolge van de bouw van het nieuwe station Europapark.

Samenwerkingsovereenkomst.

Als leidraad voor de samenwerking met het Rijk hanteren we een concept-samenwerkingsovereenkomst. Naast procesafspraken bevat deze overeenkomst ook afspraken over de wijze, waarop met de financiële gevolgen van deze herontwikkeling wordt omgegaan. Ondertekening hebben we tot dusver uitgesteld tot we meer duidelijkheid hebben over de financiële gevolgen voor ons aandeel in de herontwikkeling. Over die zoektocht hebben we hiervoor een uiteenzetting gegeven. Inmiddels zijn we aan-geland op een moment, dat we weliswaar niet uitsluiten dat er nog aanvullende dekkingsmiddelen beschikbaar komen, maar dat het niet meer zinvol én houdbaar is de ondertekening hiervan op te schorten. Daarvoor heeft de samenwerking inmiddels geresulteerd in een dusdanige fase van planvorming, dat ook wij de behoefte hebben aan de formalisering ervan. Wij zijn dan ook voornemens, als u daarmee in kunt stemmen, om deze samenwerkingsovereenkomst op korte termijn te ondertekenen. De overeenkomst hebben wij in de visietrommel voor u ter inzage gelegd.

Besluit.

Zowel de bouwplanontwikkeling van het Rijk, als de planologische voorbereiding van onze kant zijn inmiddels in een fase gekomen dat partijen naar elkaar zekerheid vragen. Deze zekerheid kunnen wij verstrekken door formeel de verantwoordelijkheid op ons

Raadsvoorstel - Ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.

11

te nemen voor het gemeentelijke aandeel in de herontwikkeling en door de voorgenomen investeringen van het Rijk ook daadwerkelijk van een planologische onderlegger te voorzien. Dit planologisch kader in de vorm van het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan zal daartoe wederom een inspraaktraject doorlopen. Gebruikelijk is in dit stadium van bestemmingsplanvoorbereiding dat wij u informeren over ons voornemen van tervisielegging. De uitkomst van de inspraak-procedure wordt u dan tezamen met het definitieve voorstel ter besluitvorming voorgelegd. In dit geval, gezien de financiële consequenties en de betekenis van deze ontwikkeling voor de stad, zoals door ons in het begin van dit voorstel is omschreven, willen we een stap verder gaan. Om die reden willen wij ons geruggensteund zien door een uitspraak van uw raad over de hier voorgestelde ontwikkeling. Dat betekent, dat wij in dit stadium vragen om uw instemming met de voorgestelde ontwikkeling i.c. het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan. Daarmee biedt u ook de basis voor een voortzetting van de aanbestedingsprocedure van het Rijk in een bouwplan-procedure. De Rgd is namelijk op eigen risico gestart met de Europese aanbesteding van het gebouw, vooruitlopend op de politieke besluitvorming. Alleen dan kan de Rgd ook voldoen aan de eisen van de opdrachtgevers (IB-Groep en Belastingdienst) om tijdig te voldoen aan de leveringsplicht van de bestelde huisvesting.

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

- I. in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan Kempkensberg-Engelse Kamp e.o.
- II. in te stemmen met de tentatieve grondexploitatie en de daarin voorgestelde dekking;
- III. kennis te nemen van het concept-ontwikkelings-, inrichtings- en beheerplan voor het Sterrebos en de nadere uitwerking daarvan in samenhang met de resultaten van de inspraak tegemoet te zien;
- IV. in te stemmen met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Rijk en de gemeente.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

Jacq. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1572543

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541

Groningen,

Aan de raad,

Begin november 2007 heeft ons college u geïnformeerd over het voortraject en de start van het inspraaktraject van de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} 1 Plutolaan 541. Later ben u uitgenodigd voor de inspraakavond van 6 december 2007.

Verschillende fracties hebben aan deze uitnodiging gehoor gegeven, waren aanwezig en hebben actief meegedaan aan de discussies over het plan.

Bouwplan.

In het Nieuw Lokaal Akkoord hebben gemeente en woningbouwcorporaties afspraken gemaakt over de woningbouwopgave voor de komende tien jaren. Gezamenlijk zijn de ambities gedefinieerd waar partijen voor staan.

Onder meer: betere aansluiting van woningbouw op de huidige woonwensen, vermindering van wachttijd voor woningzoekenden en verbetering van de doorstroming. Met name voor starters op de huurmarkt en jonge huishoudens bestaat een fors tekort.

Woningbouwcorporatie "De Huismeesters" heeft het bouwplan Plutolaan 541 vanuit deze behoefte opgezet en hebben getracht een optimum te vinden in het aantal te bouwen woningen. Het eindresultaat van dit ontwerp-proces was een bouwblok van 7 lagen waarin 26 appartementen zijn ondergebracht en een rijtje met 7 grondgebonden woningen in 2 lagen. Allemaal in de categorie sociale huur. De openbare ruimte zal voor rekening en risico van De Huismeesters ingericht worden. De rol van de gemeente beperkt zich tot een toetsende en begeleidende rol.

¹ Het bestemmingsplan laat op de locatie geen woonbestemming toe. Middels een artikel 19-procedure kan een vrijstelling worden gegeven. Ons college is daartoe volgens de provinciale vrijstellingslijst bevoegd. Een ruimtelijke onderbouwing is voldoende als planologische onderbouwing. Een ruimtelijke onderbouwing moet alleen gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. De raad en de provincie worden daarbij niet ingeschakeld.

Om een nog zorgvuldiger belangenafweging mogelijk te maken, heeft ons college besloten de ruimtelijke onderbouwing een uitgebreider proces te laten doorlopen. Daarom is sprake van een Ruimtelijke Onderbouwing^{plus}.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

2

Inspiraakreacties.

Bij dit raadsvoorstel ontvangt u de inspraakrapportage. Deze rapportage geeft u een goed inzicht over het proces van inspraak, de reacties van de bewonersorganisaties en omwonenden en de antwoorden van ons college.

Vooruitlopend op de formele inspraakperiode zijn meerdere contacten met de bewonersorganisaties geweest. Getracht is om maximaal in te gaan op de gestelde vragen en om de suggesties te verwerken in het plan.

Vanaf het begin was de hoogte van het appartementenblok hét grote discussiepunt. De Huismeesters heeft uitgelegd dat de hoogte van 7 lagen het minimum vormt voor de haalbaarheid van het project, waarbij al gerekend is met een maximale onrendabele top. Omwonenden wijzen in dit verband op nadelige effecten als: beperking uitzicht, schaduwwerking, verhoging windoverlast en aantasting woongenot. Ons college erkent dat met de bouw van dit blok ten opzichte van de huidige situatie een verandering optreedt, maar is van mening dat dit in een stedelijke omgeving toelaatbaar is. Op andere plekken in de buurt komen min of meer vergelijkbare situaties voor.

Een gebouw geeft schaduwwerking naar de omgeving. In bijlage 6 van het inspraakrapport is een uitgebreide bezonningsstudie opgenomen. Daarin wordt op verschillende momenten in het jaar de schaduw getoond. Het is gebruikelijk dit alleen op 21 maart/21 september en midden in de zomer zichtbaar te maken. Het buurtplatform heeft gevraagd om diagrammen op meerdere data; daarom zijn die ook gemaakt voor 21 februari/21 oktober en in de winter. De conclusie is dat de schaduwwerking beperkt is, de bestaande bebouwing geeft ook schaduwwerking, de onderste lagen van de (jongeren)flat aan de Zonnelaan liggen aan het einde van de middag gedurende een korte periode in de schaduw.

Ten aanzien van wind heeft onderzoek door een extern bureau uitgewezen dat de windsituatie door het bouwplan op vele plekken gunstiger wordt en slechts op één plek ongunstiger. Per saldo levert het dus een geringe verbetering op.

Er zijn suggesties gedaan voor alternatieven. Het meest besproken alternatief is "spiegelen" van het bouwplan. In de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 en in de inspraakrapportage is hier uitgebreid op ingegaan. Stedenbouwkundig levert spiegelen een onlogisch ontwerp op. De laagbouw komt in die situatie aan de schaduwkant van de hoogbouw te liggen. Ook zou hierdoor de nieuwbouw dicht op de woningen aan de Planetenlaan komen te staan dan in het gepresenteerde plan van Holvast & Van Woerden. Qua hinder zou het alternatief dus voor de één iets opleveren, maar voor anderen een nieuw bezwaar vormen. Ook vormt het stedenbouwkundig gezien geen sterke compositie. In het gepresenteerde bouwplan vormt de hoogbouw de beëindiging en begeleidt de nieuwbouw de knik in de Plutolaan.

Wat levert het bouwplan op?

De Huismeesters investeren in de wijk en bouwen voor 33 jonge huishoudens een passende huurwoning. De huidige situatie is een verrommelde plek die netjes ingevuld wordt en waarover omwonenden mogen meepraten. Er komen jonge werkende mensen (starters) in de buurt, hetgeen positief is voor de leeftijds- en bevolkingsopbouw van de wijk.

Raadsvoorstel - Vaststelling Ruimtelijke Onderbouwingplus Plutolaan 541

3

In het wijkperspectief voor Paddepoel in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord (NLA) wordt als ontwikkelingsrichting een pluriforme wijk genoemd. Hiervoor is een gevarieerd woningaanbod in zowel de koop- als huursector noodzakelijk. Het eenzijdige karakter van de wijk zowel wat betreft woningtypes als bevolkings-opbouw kan daarmee worden omgebogen. Deze huurwoningen passen in die doelstelling en maken onderdeel uit van de binnen het NLA door de corporaties te bouwen 3500 sociale huurwoningen.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage Plutolaan 541;
- II. de Ruimtelijke Onderbouwing^{plus} Plutolaan 541 vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Moties particulier opdrachtgeverschap/KUUB

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 8093/ Jaap Haks
Onderwerp Moties particulier opdrachtgeverschap/KUUB

GRIFFIE	
reg.nr. GR00.1583267	
ingek. 22 FEB 2008	
class. -207.51	
te beh. door: GR	
kopie gez. aan: dag mail	22/2

Aan de leden van de raad
van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum 22 FEB 2008

Bijlage(n) ..

Ons RO07.1545805

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/ mevrouw,

In uw raadsvergadering van 25 april 2007 heeft u een evaluatie van KUUB besproken. Tijdens deze vergadering zijn twee moties met betrekking tot particulier opdrachtgeverschap aangenomen. Hierover kunnen wij u het volgende meedelen.

De moties kwamen kort samengevat op het volgende neer.

A. Een 'betaalbaarheidsmotie': er zouden 2 extra locaties per jaar moeten komen voor collectief/ projectmatig particulier opdrachtgeverschap, specifiek voor het betaalbare (koop)segment (Groen Links, PvdA en SP).

KUUB wordt gezien als een belangrijke aanjager voor dit type productie. Uit de evaluatie die in de genoemde raadsvergadering behandeld werd, bleek immers het succes van KUUB.

B. Een 'taakstellende -brede- motie': via 15% particulier opdrachtgeverschap zou uiteindelijk 30% van de woningbouwproductie als particulier opdrachtgeverschap weggezet kunnen worden (CDA, Christenunie, D66, Stadspartij, Student en Stad, SP en VVD). Hierbij gaat het om vrije kavels voor particuliere opdrachtgevers, al of niet in een collectief verband.

Met betrekking tot bovenstaande moties hebben wij goed nieuws. Wij hebben de mogelijkheden grondig onderzocht en komen daarbij tot het volgende. Hoewel de gemeente zelf nauwelijks geschikte locaties heeft, hebben de corporaties gezamenlijk een hoog aandeel in de productie van de komende jaren en in de hoeveelheid grondposities. Het product collectief particulier opdrachtgeverschap (bv. door KUUB) kan bovendien buurtbinding en een gewild 'product' opleveren in wijkvernieuwingengebieden. Uit gesprekken met de corporaties in de periode juni-september 2007 blijkt hun bereidheid om te investeren in collectief particulier opdrachtgeverschap. Nijestee als medeoprichter van KUUB neemt hierbij natuurlijk een belangrijke positie in. De andere corporaties menen zelfs zonder KUUB een

Moties particulier opdrachtgeverschap/KUUB

Volgvel 1

dergelijk product te kunnen realiseren, zoals enkele van hen al hebben bewezen. Echter, ook de corporaties moeten goed zoeken naar locaties, want voor de komende jaren zijn al veel plannen voor andere doelgroepen in ontwikkeling. Wij zijn van plan om een gespreksronde na verloop van tijd nog eens te herhalen om deze ontwikkelvorm bij hen op het netvlies te houden.

Scan mogelijke locaties

Gestart is met een scan naar mogelijke locaties. Hierbij is ruim ingestoken. Naar aanleiding van de scan zijn de volgende mogelijkheden overgebleven. Overigens is het aandeel van de andere corporaties naast Nijestee vooralsnog als pm-post aangegeven.

Motie A. Overzicht mogelijke locaties collectief particulier opdrachtgeverschap en betaalbaarheid

Gemeente:	aantal	Prijsklasse en bijz.	Beschikbaar in
Achter de Reitsdijk	30	middelduur/duur (energiezuinig)	2008
Zilverlaan (met Nijestee)	16	Middelduur	2008
Reitsdiep, fase 4	ca. 30	goedkoop (energiezuinig)	2009
PM Meerstad, deelplan 1	ca. 30	Duur	2010
Nijestee:			
Paddepoel ZuidOost	ca. 30	Middelduur	2009
Bloemenbuurt, randwoningen	ca. 90	Goedkoop (starterleningen)	2009
Overige corporaties			
	Pm		
Totaal	ca. 235		

Dit betekent dus 2 geschikte locaties in 2008 en 3 locaties in 2009, ca. 205 woningen.

Motie B. Overzicht mogelijkheden voor vrije kavels, individueel opdrachtgeverschap

Gemeente	aantal	Prijsklasse en bijz.	Beschikbaar in
Meerstad	ca. 30	Kavels	2010
Reitsdiep, fase 3 en 4	ca. 30	kavels	2009
Overig Meerstad	Pm		

Motie B. Overzicht Lopende projecten KUUB periode 2008-2010, collectief opdrachtgeverschap

Eelderzoom	60	
Veenweg	13	
Oosterparkstadion	36	
Totaal (incl. 235)	ca. 405	= ca.10 % van productie tot 2011 (4.500 won.)

PM: De 2^e fase van de Flex-woningen in Corpus den Hoorn is niet opgevoerd. Het plan is in deze context al zover uitontwikkeld dat ontwikkelen met KUUB volgens Nijestee zou neerkomen op opnieuw het wiel uitvinden.

Het vervolg van De Intense Stad, met de werktitel 'intense laagbouw' biedt ook mogelijkheden voor ontwikkelingen met KUUB, om eventuele uitval van het eerste of laatste lijstje te kunnen compenseren.

Moties particulier opdrachtgeverschap/KUUB

Volgvel 2

Conclusie

Het overzicht hierboven geeft aan dat wij verwachten beide moties nagenoeg volledig te kunnen uitvoeren. Ondanks de beperkte mogelijkheden qua grondeigendom komen we toch een flink eind in de richting. Een percentage van 10 % particulier opdrachtgeverschap (individueel en collectief) tot en met 2010 is haalbaar. Verdere ophoging van dit percentage is mogelijk als de woningproductie in Meerstad op gang komt en met de productie van de corporaties.

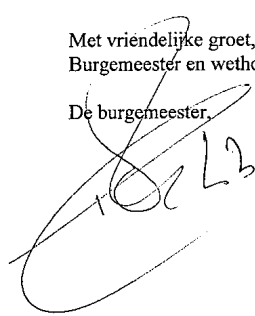
Wij zijn ervan overtuigd dat de corporaties en ook andere marktpartijen in Groningen zullen reageren op de vraag van woonconsumenten in de stad.

Tenslotte ter kennisname

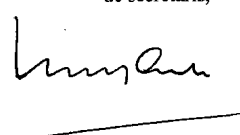
Hoewel er geen directe relatie is met deze moties, zult U een dezer dagen in de visietrommel een vertrouwelijke brief aantreffen die ons college aan het bestuur van KUUB zal versturen. Hiermee hopen wij uit de patstelling te komen die er tussen KUUB en gemeente bestaat ten aanzien van de financiële situatie van KUUB en verplichtingen van gemeente en Nijestee.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Groningen,

De burgemeester,



de secretaris,



Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

36

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 54/ h.slagter
Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009

Aan de leden van de raad van de gemeente
Groningen te
GRONINGEN

GRIFFIE	
reg.nr.	GR07.1462841 ✓
ingek.	10 OKT 2007
class.	-2.07.51
te beh. door:	GR
kopie gez. aan:	dagmail 25110

Datum 10-10-2007

Bijlage(n) 1

Ons RO 07.1431518

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren van de over de belangrijkste punten in de nota "Grondprijzenbeleid 2007-2009".

Kader

In de nota "Grondprijzenbeleid 2007-2009" worden, net als in voorgaande nota's, richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling voor de verschillende functies en worden de ondergrenzen daarvoor bepaald. De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. De nota heeft een looptijd van 3 jaar, waarbij het beleidskader ten opzichte van de nota voor de periode 2005-2006 marginaal is gewijzigd. Als zich geen bijzondere tussentijdse ontwikkelingen voordoen, zal de volgende nota grondprijzenbeleid eind 2009 worden vastgesteld. Tussentijds zal wel de jaarlijkse indexering van de grondprijzen door ons worden vastgesteld, op basis van de ontwikkelingen in de markt.

Ontwikkelingen

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder beknopt behandeld. Voor verdere achtergrondinformatie en een uitgebreidere onderbouwing van de wijzigingen kunt u de nota raadplegen.

woningbouw in de marktsector

Over de hele linie zijn de minimale grondprijzen per 1 januari 2007 met 5 à 6% verhoogd ten opzichte van de prijzen per 1 januari 2006.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Deze verhoging is alleszins redelijk gezien de gemiddelde stijging van de verkoopprijzen in Groningen over de afgelopen 2 jaar met zo'n 20%, en onze terughoudendheid ten aanzien van grondprijsstijgingen en indexeringen in de afgelopen jaren. Een boven inflatoire correctie is derhalve op z'n plaats.

Bovendien betreft het hier de ondergrenzen. Dit betekent, dat deze verhoging met toepassing van de residuele grondprijsmethode, als afgesproken tussen VNG en Neprom en voor met name woningbouwgronden uitgangspunt in de nota, niet automatisch doorwerkt op alle projecten die boven de ondergrenzen uitkomen.

Sociale woningbouw

De grondprijs voor een sociale huurwoning is eveneens met circa 6% verhoogd en bedraagt per 1 januari 2007 € 11.500,-- exclusief btw. Deze grondprijs geldt overigens voor grondgebonden woningen. Voor appartementen zal 90% van de prijs voor grondgebonden woningen worden gehanteerd, wat neerkomt op € 10.350,-- per appartement. Dit is ongeacht het aantal bouwlagen. De gemeente Groningen bevindt zich met deze grondprijzen aan de onderkant van wat landelijk gebruikelijk is. Bovendien is de kostprijs van een bouwrijpe kavel veelal een stuk hoger.

Kantoren

Nu er weer sprake is van een duurzaam herstel van de economie, is er hoop dat ook de kantorenmarkt zich zal herstellen van een periode, waarbij de opname van kantoren sterk afnam en veel ruimte leeg kwam te staan. Er is vooralsnog dan ook geen reden om de bandbreedtes van grondprijzen voor dergelijke terreinen te wijzigen. Op een enkele inflatiecorrectie na, zijn de prijzen voor kantoorlocaties dan ook gelijk gebleven. Overigens is er voor de belangrijkste kantorenlocatie, het Europapark, in 2006 een meerjarige overeenkomst gesloten met ontwikkelende partijen.

Bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen als Eemspoort, Ruskenveen en Noorderhoogebrug is nog slechts een beperkt aantal vrij uitgeefbare kavels beschikbaar. Deze kavels worden met niet meer dan de kostprijsstijging geïndexeerd. Op dit moment zijn er twee bedrijventerreinen in ontwikkeling, Eemspoort-Zuid en Westpoort die respectievelijk eind 2007 en begin 2008 op de markt komen. Deze locaties moeten het tekort aan bedrijventerreinen opvangen. De grondprijzen voor deze locaties zullen pas worden vastgesteld, zodra de start van de uitgifte nabij is en de betreffende grondexploitaties zijn vastgesteld.

Detailhandel en horeca

Uitgifte van bouwterreinen voor deze functies vindt slechts in beperkte mate plaats. Uit een analyse van markttransacties is gebleken dat de feitelijke transactieprijzen ruimschoots boven de minimale grondprijzen liggen. Als gevolg hiervan hebben wij de minimale grondprijzen verhoogd voor respectievelijk supermarkten van € 400 naar € 500 per m², grootschalige detailhandel van € 75 naar € 120 per m², overige detailhandel van € 180 naar € 220 per m², en horeca van € 120 naar € 150 per m².

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Overig onroerend goed

Onder de term "overige voorzieningen" wordt een breed scala aan functies verstaan. In de voorgaande nota's Grondprijzenbeleid werd een onderscheid gemaakt tussen de profit- en non-profit sector. De grens tussen beide sectoren is niet altijd even scherp. Dit wordt deels veroorzaakt door een terugtrekkende overheid, waardoor verschillende (voorheen) non-profit functies in toenemende mate ook commercieel worden geëxploiteerd. Als gevolg hiervan hebben wij er nu voor gekozen om een onderscheid te maken tussen maatschappelijke voorzieningen en specifiek commercieel vastgoed.

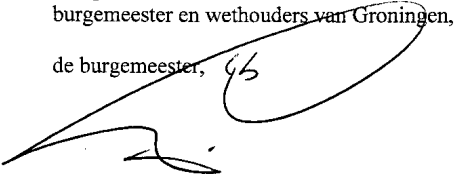
Onder maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard, die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt, zoals welzijnsvoorzieningen, scholen, brandweerkazernes, kerken en bibliotheken. Voor maatschappelijke voorzieningen werd tot en met 2006 een minimale grondprijs gehanteerd van 86 euro per m² uitgeefbare grond. Door externe deskundigen is aangegeven dat deze ondergrens niet marktconform is en een minimale prijs gehanteerd dient te worden van 125 euro per m². Om deze discrepantie, die incidenteel ook van toepassing is op intern gemeentelijke grondoverdrachten, op te lossen zal de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in de komende jaren worden verhoogd naar de minimale marktwaarde met sprongen van 10 euro per jaar. De minimale grondprijs in 2007 bedraagt 95 euro per m².

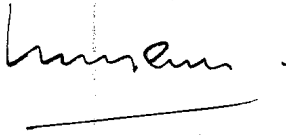
Onder specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Voorbeelden zijn: bioscopen, klimhallen, kinderdagverblijven en praktijken voor fysiotherapie. Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van 150 euro per m² uitgeefbaar.

Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of kleine percelen is voor de dienst RO/EZ zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten te worden opgesteld, besluitvormingstrajecten te worden begeleid en notariële akten te worden gecontroleerd en afgewikkeld. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. We hebben daarom besloten over te gaan tot een minimumtarief van € 1000,- per transactie.

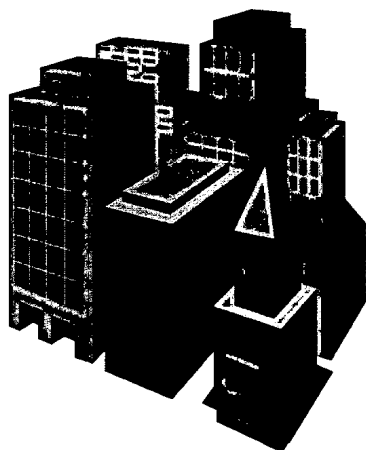
Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester, 

de secretaris, 

Grondprijzenbeleid 2007-2009

Gemeente Groningen



Dienst RO/EZ
Afdeling Vastgoedontwikkeling

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	
	1.1 Status nota Grondprijzenbeleid 2007-2009	blz. 2
	1.2 Frequentie vaststelling grondprijzenbeleid	blz. 2
	1.3 Opbouw van de nota	blz. 2
HOOFDSTUK 2	HET GRONDPRIJZENBELEID	
	2.1 Doelstelling van het grondprijzenbeleid	blz. 3
	2.2 Methodieken	blz. 3
	2.3 Economische ontwikkelingen	blz. 4
	2.4 Uitgangspunten	blz. 5
	2.5 Minimum transactieprijs	blz. 5
HOOFDSTUK 3	WONINGBOUW	
	3.1 Marktontwikkelingen	blz. 6
	3.2 Grondprijzen per categorie	blz. 7
	3.2.1 - Projectmatige woningbouw in de marktsector	blz. 7
	3.2.2 - Projectmatige woningbouw in de sociale huursector	blz. 8
	3.2.3 - Vrije kavels	blz. 8
	3.2.4 - Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord	blz. 9
	3.3 Parkeren	blz. 9
HOOFDSTUK 4	KANTOREN	
	4.1 Marktontwikkelingen	blz. 10
	4.2 Beleid	blz. 10
	4.3 Grondprijzen	blz. 11
	4.4 Parkeervoorzieningen	blz. 11
HOOFDSTUK 5	BEDRIJVENTERREINEN	
	5.1 Beleid	blz. 12
	5.2 Vraag en aanbod	blz. 12
	5.3 Trends	blz. 13
	5.4 Grondprijzen	blz. 13
	5.5 Parkeren	blz. 14
HOOFDSTUK 6	DETAILHANDEL EN HORECA	
	6.1 Marktontwikkelingen	blz. 15
	6.2 Grondprijzen	blz. 15
HOOFDSTUK 7	OVERIGE VOORZIENINGEN	
	7.1 Begripsbepaling	blz. 16
	7.2 Grondprijzen	blz. 16
	7.3 Parkeren	blz. 16
	7.4 Tuingrond	blz. 16
HOOFDSTUK 8	GRONDPRIJZENOVERZICHT	
	8.1 Samenvatting grondprijzen	blz. 18

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 1.

Inleiding

1.1. Status nota Grondprijzenbeleid 2007-2009.

In 2004 is in de nota Grondbeleid aangegeven dat het grondprijzenbeleid van de gemeente Groningen nader wordt uitgewerkt. De nota grondprijzenbeleid vervult een aantal functies:

- het informeert het gemeentebestuur over de wijze waarop grondprijzen worden bepaald en over de hoogte van de grondprijzen voor de verschillende functies.
 - het komt tegemoet aan de wens om als overheid de transparantie van het overheidshandelen te bevorderen.
- het is voor de Dienst RO/EZ, en de afdeling Vastgoedontwikkeling in het bijzonder, een kader waarbinnen vaststellingen van, en onderhandelingen over, grondprijzen plaatsvinden.

Eind 2004 is de meest recente Nota Grondprijzenbeleid 2005-2006 vastgesteld en daarmee ook de per 1 januari 2005 geldende grondprijs per functie. Voor een aantal functies is toen ook besloten de grondprijzen, danwel de ondergrenzen of bandbreedtes, per 1 januari 2006 met de BDB-index (Bureau Documentatie Bouwwezen) te verhogen.

In de nu voorliggende nota, "Nota Grondprijzenbeleid 2007-2009", worden wederom richtlijnen gegeven voor de wijze van grondprijsbepaling en informatie over de hoogte van grondprijzen voor de verschillende functies. Deze nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen.

1.2. Frequentie vaststelling grondprijzenbeleid.

Het grondprijzenbeleid heeft een tweeledig karakter. Ten eerste betreft het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Veel projecten en daaruit voortvloeiende overeenkomsten met marktpartijen hebben over het algemeen een langere looptijd. Afspraken over gronduitgifte, grondprijzen en tussentijdse grondprijsindexeringen worden in dergelijke overeenkomsten met marktpartijen vaak voor een langere periode gemaakt. Het is ongewenst om het beleidskader frequent te wijzigen. Daarom heeft deze nota een looptijd van 3 jaar, waarbij het beleidskader ten opzichte van de nota uit 2005 marginaal is gewijzigd.

Naast het beleidskader worden de nota Grondprijzenbeleid ook (onder)grenzen van grondprijzen bepaald. De grondprijzen die voortvloeien uit het grondprijzenbeleid wijzigen jaarlijks ten gevolge van diverse marktomstandigheden en conjunctuurwijzigingen. Daarom worden de grondprijzen jaarlijks geïndexeerd. Normale conjunctuur- en markt wijzigingen kunnen worden opgevangen door de gehanteerde grondprijsmethodieken en door indexering op basis van inflatie- en markt cijfers. Ook in de grondexploitatieberekeningen, die regelmatig worden geactualiseerd, wordt rekening gehouden met indexering van kosten en opbrengsten. De in deze nota gehanteerde (grenzen) voor grondprijzen worden daarom in 2008 en 2009 geïndexeerd met nader vast te stellen percentages die gerelateerd worden aan de marktomstandigheden.

De volgende nota grondprijzenbeleid zal dus eind 2009 ter vaststelling worden voorgelegd, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

1.3. Opbouw van de nota

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de grondprijsmethodieken, de algemene economische ontwikkelingen en de uitgangspunten behandeld. In de hoofdstukken 3 t/m 7 worden de verschillende functies, waarop het grondprijzenbeleid van toepassing is, behandeld middels een korte bespiegeling van de marktsituatie en de te hanteren grondprijzen. In hoofdstuk 8 tenslotte volgt een totaal overzicht van de grondprijzen.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 2

Het grondprijzenbeleid

2.1. Doelstelling van het grondprijzenbeleid.

De doelstelling van het gemeentelijke grondprijzenbeleid is om functionele, optimale en marktconforme grondprijzen te hanteren, die de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling ondersteunen, zodat deze ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk kan plaatsvinden zonder dat daarbij beslag moet worden gelegd op gemeentelijke middelen.

Het grondprijzenbeleid heeft daarnaast ook als doel om marktpartijen in vergelijkbare omstandigheden met vergelijkbare grondprijzen te confronteren, waarmee oneerlijke concurrentie wordt voorkomen en een eenduidig gemeentelijk handelen wordt onderstreept.

2.2. Methodieken

Er zijn verschillende methodieken mogelijk om tot de bepaling van grondprijzen te komen.

Deze worden hieronder nader toegelicht, waarbij gesteld kan worden dat de residuele grondwaarde methode, die als eerste wordt behandeld, de basis- en de meest gebruikte methodiek is. De andere methodieken die worden behandeld worden ingezet voor functies waar de residuele methode geen houvast biedt en/of ter toetsing van de uitkomsten die langs residuele weg zijn verkregen.

De residuele grondwaarde methode

Groningen hanteert, evenals inmiddels de meeste gemeenten, het systeem van de functionele grondprijspolitiiek. De grondprijs die wordt gehanteerd is afhankelijk van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. De commerciële waarde van de functie minus de stichtingskosten (exclusief grondkosten) geeft als resultante de reële grondprijs. Daarmee hebben we ook gelijk de residuele grondwaardemethode te pakken, die voor de meest voorkomende en meest belangrijke functies wordt toegepast.

Deze methode lijkt in theorie helder en objectief, maar is ook weer niet de exacte wetenschap die het wellicht suggereert te zijn. Grondprijzen worden namelijk in de voorfase, de precontractuele fase, van een project overeengekomen en zijn dus gebaseerd op ramingen van bouw- en bijkomende kosten en ramingen van de commerciële verkoopwaarde. Over deze componenten gaan de onderhandelingen met marktpartijen, waarbij de wederzijdse belangen helder zijn. De werkelijke kosten en opbrengsten zijn pas na realisatie van een project bekend, en het is niet realistisch om pas dan grondprijzen af te rekenen. De gemeente zou daarmee namelijk in de positie van risicodragers van de bouwexploitatie terechtkomen. Een positie die de gemeente niet kan en mag vervullen, reden waarom juist marktpartijen worden ingeschakeld. De marktpartij is risicodragers voor de aanbesteding, realisatie en verkoop van het project.

Overigens worden in de praktijk voor bepaalde woningbouwprojecten, al wel afspraken gemaakt met marktpartijen over een in de voorfase vast te stellen basisgrondprijs, die niet lager maar wel hoger kan worden indien blijkt dat uiterlijk bij de start van de verkoop de commerciële waarde aanmerkelijk hoger ligt dan aanvankelijk werd geschat. Daarmee wordt geanticipeerd op marktontwikkelingen, terwijl het risico dat de gemeente en de marktpartij lopen, en de redelijke winst die de marktpartij toekomt, niet worden aangetast.

De systematiek maakt nog eens extra duidelijk, dat voorafgaand aan de start van een project en de inschakeling van marktpartijen, intern gemeentelijk een gedegen afweging moet worden gemaakt tussen kwalitatieve en financiële ambities, waarbij het één het ander overigens niet bij voorbaat uitsluit.

De residuele grondwaarde methode is in principe toepasbaar op alle soorten vastgoed waarvan concrete kosten en opbrengsten bekend zijn, en wordt daarom toegepast voor woningbouw (marktsector, en projectmatig particulier opdrachtgeverschap), kantoren, (grootschalige)detailhandel en horeca, bepaald specifiek commercieel vastgoed en soms ook voor parkeervoorzieningen. Ten aanzien van de woningbouw in de marktsector wordt daarmee ook uitvoering gegeven aan het Convenant Gemeentelijk Grond(prijs)beleid, zoals het Rijk, VNG en de marktpartijen (NEPROM en NVB) dat eind 2001 hebben gesloten.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Grondquotemethode.

Bij deze methode wordt de grondprijs uitgedrukt in een bepaald percentage van de commerciële waarde van het te realiseren onroerend goed. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het percentage oploopt naarmate de commerciële waarde stijgt. Tot de invoering van de residuele grondwaardemethode was dit de meest gebruikte methode, maar deze is sindsdien meer naar de achtergrond verschoven. Echter de in deze methode gehanteerde percentages kwamen niet uit de lucht vallen, en waren het resultaat van jarenlange ervaringscijfers en vormden daardoor een mix van de residuele methode en de comparatieve methode (zie hierna). De methode houdt echter geen rekening met project specifieke eisen, kwaliteiten en omstandigheden en dat maakt dat deze methode voor individuele projecten minder geschikt is dan de residuele methode.

Dit neemt niet weg dat de grondquotemethode wel geschikt is voor bijvoorbeeld een groot project als de herstructurering (wijkvernieuwing), waarvoor overall afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente en een aantal woningcorporaties voor een veelheid aan projecten die over een lange periode worden gerealiseerd. Daarin worden de overeengekomen percentages, als onderdeel van een veel groter afspraken pakket, als een redelijk en hanteerbaar gemiddelde beschouwd. Bovendien worden langdurige onderhandelingen daardoor voorkomen. De afspraken in de wijkvernieuwing worden overigens herzien in het Lokaal Akkoord, waarover separate besluitvorming plaatsvindt.

Voorts wordt de quote-methode gebruikt om de resultaten van de residuele grondwaarde methode te toetsen.

Comparatieve (vergelijkende) methode.

Voor een aantal functies is de residuele grondwaardemethode ongeschikt en worden op basis van ervaringscijfers en vergelijking, de grondprijzen vastgesteld. Dit geldt met name voor het bepalen van de m2-prijzen voor de vrije kavels voor individuele particuliere woningbouw en bedrijventerreinen. Deze methode wordt daarnaast ook gebruikt om de middels de residuele grondwaardemethode bepaalde grondwaarden te toetsen.

Kostprijsmethode.

Alle door de gemeente te maken kosten in het kader van verwerving, bouw- en woonrijpmaken e.d. met betrekking tot de te leveren grond, bepalen de grondprijs. Deze meest oorspronkelijke methodiek van grondprijsbepaling, zegt niets over de marktconforme waarde van de grond en wordt nog slechts beperkt toegepast. Niettemin mag deze methodiek hier niet ontbreken, omdat deze methodiek voor enkele specifieke functies nog altijd toegepast kan worden. Het gaat dan om functies, zoals sportparken. Aangezien de kostprijs per locatie zeer verschillend kan zijn, is deze methodiek mede een sturingsmiddel om te bepalen waar dergelijke functies realiseerbaar zijn. De kostprijs is immers de ondergrens. Deze methodiek speelt voorts een rol bij de acceptatie van de uitkomsten van de hiervoor genoemde methodieken.

2.3. Economische ontwikkelingen.

De onroerend goed markt (vraag en aanbod) wordt mede beïnvloed door economische omstandigheden en deze omstandigheden kunnen daardoor van invloed zijn op de gronduitgifte en de grondprijzen. Een aantal invloedrijke factoren zijn o.a. de loon- en bouwkostenontwikkeling, de inflatie, de economische groei, de koopkrachtontwikkeling en de (hypotheek)rente. De ontwikkeling van vraag en aanbod wordt dan ook bepaald door het samenspel van deze factoren en niet door 1 enkele factor. Zo kan in een periode met een voor de woningmarkt gunstige lage rentestand, de woningmarkt het toch moeilijk hebben omdat de economie stagneert, de koopkracht afneemt en mensen bang zijn om hun baan te verliezen. Het volledig omgekeerde kan zich eveneens voordoen.

Uit de door het CPB gepresenteerde kerncijfers kan worden geconcludeerd dat de huidige economische ontwikkelingen volgens verwachting geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de woningmarkt en de markt voor bedrijfs-onroerend goed. De ontwikkelingen ten aanzien van de verschillende functies worden in de volgende hoofdstukken nader besproken.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

2.4. Uitgangspunten

Voor alle in deze nota genoemde grondprijsniveaus, wordt er van uitgegaan dat:

- de grond in bouwrijpe staat wordt geleverd;
- de grond milieukundig geschikt is voor de beoogde bestemming;
- alle genoemde grondprijzen exclusief BTW zijn;
- de genoemde grondprijzen geschoond zijn van subsidies (behoudens sociale huurwoningen) en premies;

2.5 Minimum Transactieprijs

De uitgifte van tuingrond of kleine percelen is voor de gehele dienst RO/EZ zeer bewerkelijk. Er dient telkens onderzoek te worden gedaan naar belemmeringen als kabels en leidingen, de bestemming en soms naar de milieukundige staat van de bodem. Daarnaast dienen overeenkomsten en aktes te worden opgesteld en besluitvormingstrajecten te worden doorlopen. Dit betekent, dat vooral voor de kleine uitgiftes de kosten aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten. Dit aspect leidt er toe dat een minimumtarief van € 1000,- voor een transactie geldt.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 3.

Woningbouw

3.1. Marktonwikkelingen

Prijsonwikkeling in Groningen bovengemiddeld

De gemiddelde prijsstijging van woningen in geheel Nederland over de periode van het derde kwartaal 2005 tot derde kwartaal 2006 bedraagt 6,1%. De gemiddelde prijsstijging in Groningen over die periode bedraagt opvallend genoeg 8,4%. Groningen blijft echter met een gemiddelde koopsom van ongeveer € 186.000,- wel een van de goedkoopste regio's van het land. Het landelijke gemiddelde ligt op € 241.000,-. De gemiddelde prijsstijging van woningen in Groningen over de afgelopen twee jaren is bijna 20%. Over meerdere jaren bekeken blijkt uit de cijfers, dat in de goedkopere segmenten van de woningmarkt in Groningen relatief het sterkst in prijs zijn gestegen.

Het Bureau Documentatie Bouwwezen geeft middels de zogenaamde BDB-index, over de periode september 2005 tot en met september 2006, een kostenstijging aan van circa 1,9%. Het gaat hierbij om inputcijfers zoals de loonontwikkeling, materiaalkosten en- afschrijvingen, en projectgerelateerde opslagen voor algemene kosten, winst en risico.

Ontwikkeling verkoop nieuwbouwwoningen

Er is een duidelijk verschil merkbaar in de snelheid van verkopen van grondgebonden woningen en appartementen. Er is veel vraag naar grondgebonden woningen in relatie tot het aanbod. Dit vertaalt zich in relatief snelle verkoop en stijgende verkoopprijzen.

De appartementenmarkt kenmerkt zich door een groter aanbod van woningen. Ook hier zijn de prijzen de afgelopen periode duidelijk gestegen. Vanwege het grotere aanbod is de consument echter kritischer. Omdat de bouwtijd van appartementen langer is dan die van grondgebonden woningen is duidelijkheid over het moment van start bouw een belangrijke extra factor bij de verkoop. Voor alle segmenten geldt dat locatie, prijs en product met elkaar in balans dienen te zijn.

Grondprijsstijging

De gemiddelde prijsstijging op de woningmarkt in Groningen van 8,4% over de periode van het derde kwartaal 2005 tot derde kwartaal 2006, ligt aanmerkelijk hoger dan in paragraaf 2.3 genoemde economische cijfers. Afgelopen jaren is de gemeente als gevolg van de economische situatie zeer terughoudend geweest met grondprijsstijgingen. Als daarnaast wordt meegenomen dat de gemiddelde verkoopprijzen in Groningen over de afgelopen twee jaar met bijna 20% zijn gestegen en de grondprijzen afgelopen jaar zijn gecorrigeerd met de BDB-index (1,2%), leidt dit tot de conclusie dat er residueel redenerend, ruimte is voor een verhoging van de grondprijzen die ruim boven de kostprijsstijging uitgaat. Enige voorzichtigheid is echter geboden vanwege het feit dat vanwege aangescherpte eisen in het bouwbesluit, de bouwkosten per woning hoger zijn geworden, wat niet vertaald wordt in de algemene prijsstijgingen van de BDB-index. Daarnaast is de verwachting dat de bouwkosten het komend jaar sterker zullen stijgen vanwege het toenemend aantal bouwprojecten. In paragraaf 3.2 wordt per categorie aangegeven hoe met de grondprijzen zal worden omgegaan.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap

De belangstelling voor vrije kavels blijft bovengemiddeld groot. Maar sinds 2005 heeft de gemeente geen nieuwe vrije kavels meer kunnen aanbieden. Het aantal vrije grondposities is beperkt en dat zal waarschijnlijk zo blijven tot de start van Meerstad in 2008.

Een andere vorm is collectief particulier opdrachtgeverschap. Hier kunnen groepen een terrein, een gebouw of een verzameling kavels gezamenlijk ontwikkelen. Om deze groepen bij elkaar te brengen is, met steun van Nijestee en de gemeente, het centrum voor particuliere bouw KUUB opgericht. In beide gevallen oefent de bewoner meer invloed uit op de invulling van woonwensen, dan wanneer de woning gebouwd wordt in opdracht van een projectontwikkelaar. Maar aangezien KUUB niet als risicodragers voor de grondafname en de bouwexploitatie kan optreden, komt deze rol bij het collectief van particulieren terecht. In de uitwerking levert dat voor een dergelijk collectief soms problemen op, omdat men niet altijd de zekerheden kan geven die de normaliter gevraagd worden.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Dit geldt ook voor de door de gemeente gewenste zekerheden ten aanzien van grondafname, -betaling en realisatie. Om dit probleem enigszins op te lossen is een protocol overeengekomen met KUUB dat rekening houdt met deze problemen en voor de meeste een oplossing biedt.

3.2. Grondprijzen per categorie

3.2.1. Projectmatige woningbouw in de marktsector (huur en koop)

De grondprijzen voor deze verreweg grootste categorie in de woningbouw, waaronder ook collectief cq. projectmatig particulier opdrachtgeverschap valt, worden middels de residuele grondprijsmethode bepaald. Dit betekent, dat de grondprijzen per project worden overeengekomen en dus per locatie kunnen verschillen. Met name de verschillen in marktwaarde tussen de verschillende locaties zijn hiervan de oorzaak. Ten aanzien van de bouw- en bijkomende kosten zijn er per locatie immers weinig of geen verschillen. In onderstaande tabel is per woningtype en per prijsklasse de minimale grondprijzen aangegeven, die realiseerbaar wordt geacht. Op de betere locaties zullen dus hogere bedragen kunnen worden gerealiseerd.

De grondprijzen voor huur- en koopwoningen worden op dezelfde wijze bepaald. Dit betekent dat voor woningen in de huursector worden ontwikkeld, geen korting wordt gegeven op de grondkosten omdat in de praktijk altijd sprake is van "uitponding" na de huurexploitatiefase tegen marktconforme waarden. Voor huurwoningen wordt daarom (fictieve) een v.o.n.-prijs ingeschat waartegen de woning verkocht kan worden. De residuele grondwaarde wordt op basis van die (fictieve) v.o.n.-prijs bepaald.

De gehanteerde minimale grondprijzen liggen per 1 januari 2007 hoger dan in de nota "Nota Grondprijzenbeleid 2005-2006". Per 1 januari 2006 zijn de grondprijzen maar met 1,2% gestegen. Over de hele linie zijn de minimale grondprijzen per 1 januari 2007 met 5 à 6% verhoogd ten opzichte van de prijzen per 1 januari 2006. De verhoging is het resultaat van aan de ene kant de opbrengstenstijgingen van de woningprijzen en aan de andere kant de gestegen bouwkosten. Aangezien het hier slechts de ondergrenzen betreft die worden verhoogd, betekent dit niet dat deze verhoging met toepassing van de residuele methode ook automatisch doorwerkt op alle projecten die boven de ondergrens uitkomen.

Minimale grondprijzen per 1 januari 2007

v.o.n.-prijs (vrij op naam)	appartement	rijwoning	halfvrijstaand	vrijstaand
van € 130.000,- tot € 160.000,-	€ 22.400,-	€ 22.400,-	n.v.t.	n.v.t.
van € 160.000,- tot € 200.000,-	€ 25.600,-	€ 28.300,-	€ 31.100,-	n.v.t.
van € 200.000,- tot € 250.000,-	€ 30.900,-	€ 33.600,-	€ 39.500,-	€ 45.300,-
van € 250.000,- tot € 300.000,-	€ 36.700,-	€ 39.400,-	€ 48.000,-	€ 56.500,-
vanaf € 300.000,-	€ 45.200,-	€ 50.500,-	€ 59.000,-	€ 67.500,-

Bij de in bovenstaande tabel genoemde minimale grondprijzen wordt uitgegaan van kavelgroottes voor rijwoningen vanaf ongeveer 150 m², voor halfvrijstaande woningen vanaf ongeveer 225 m² en voor vrijstaande woningen vanaf ongeveer 330 m².

Woningen in de categorie tot € 130.000,- zijn zo specifiek dat in principe geen algemene ondergrens kan worden bepaald. Als woningen kleiner worden, worden de relatieve bouwkosten hoger. Afhankelijk van het type project en de locatie zal een residuele waarde worden bepaald. Uitgangspunt is echter altijd dat verkoop van grond onder de kostprijs niet plaatsvindt.

Zoals in paragraaf 2.2. onder residuele grondwaarde methode al is aangegeven, worden in toenemende mate afspraken gemaakt over het afrekenen van extra grondkosten, indien vlak voor de start van de verkoop blijkt dat door de marktpartij een aanmerkelijk hogere verkoopprijs zal worden gehanteerd dan waarvan aanvankelijk was uitgegaan.

De minimale grondprijzen zullen in 2008 en 2009 worden aangepast met een index die gerelateerd wordt aan het saldo tussen kostprijsontwikkeling, marktontwikkeling en economische omstandigheden. Deze index zal elk jaar door het College van B en W worden vastgesteld.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Kwaliteit

In overeenstemming met het in paragraaf 2.2. reeds genoemde Convenant Gemeentelijk Grondprijzenbeleid, wordt onder de hiervoor genoemde v.o.n.-prijzen verstaan de verkoopprijs van een *complete woning*, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Een *complete woning*, is een woning met een kwalitatief hoogwaardig casco en een aan de v.o.n.-prijs gerelateerd normaal niveau van het inbouwpakket, waaronder een keuken en een badkamer.

3.2.2. Projectmatige woningbouw in de sociale huur sector

Grondprijs

Onder deze categorie vallen de door woningcorporaties te realiseren huurwoningen, die worden verhuurd tot de wettelijke maximale huursubsidiegrens. Deze woningen worden als "bereikbaar" beschouwd voor groepen met lage inkomens. De maximale huurgrens wordt jaarlijks per 1 juli door VROM aangepast op basis van het prijsindexcijfer.

De grondprijs voor een sociale huurwoning wordt telkens per 1 januari volgend op de huuraanpassing aangepast, en bedraagt per 1 januari 2006 € 10.842,--. Om de relatieve verhouding met de andere koop- en huurwoningen vergelijkbaar te houden worden de prijzen met hetzelfde percentage aangepast (circa 6%). Dat betekent dat de grondprijs per 1 januari 2007 uitkomt op € 11.500,--. Genoemde grondprijs per 1 januari 2007 geldt overigens voor grondgebonden woningen. Voor appartementen zal 90% van de prijs voor grondgebonden woningen worden gehanteerd, wat neer komt op € 10.350,-- per appartement. Dit ongeacht het aantal bouwlagen.

Deze bedragen liggen overigens beduidend beneden de kostprijs van de bouwrijpe grond die daarvoor wordt geleverd. De kostprijs, die per locatie overigens sterk verschilt, bedraagt in een nieuw uitleggebied al gauw € 17.000,--, uitgaande van een kavel van ongeveer 135 m². Voor binnenstedelijke gebieden is meestal sprake van een veel hogere kostprijs vanwege met name hogere verwervingskosten, slooepkosten en milieuproblematiek. Er vindt dus middels de grondkosten subsidiëring plaats om sociale woningbouw mogelijk te maken. Gesignaleerd wordt wel dat in zijn algemeenheid het verschil tussen de kostprijs en de grondprijs die in rekening wordt gebracht, steeds groter wordt. Dit zou op termijn wellicht een reden kunnen zijn om de systematiek te herzien.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

Nabetalingsregeling bij verkoop

In toenemende mate zien we een ontwikkeling waarbij sociale huurwoningen na een verhuurperiode van enkele jaren door corporaties worden verkocht voor marktconforme prijzen. De marktconforme prijs ligt veelal een stuk hoger dan de historische kostprijs, waar de gesubsidieerde grondprijs deel van uitmaakte. Het is om die reden en om volkshuisvestelijke redenen, dat sinds een jaar of 10 in overeenkomsten met woningcorporaties een regeling wordt opgenomen, die erin voorziet dat gemeentelijke toestemming noodzakelijk is om tot verkoop van sociale huurwoningen te mogen overgaan en die erin voorziet dat in geval van toestemming nabetaling van grondkosten dient plaats te vinden. Per 1 januari 2007 bedraagt het basis bedrag dat dient te worden terugbetaald € 11.000,--, welk bedrag voor een periode van 5 jaar van toepassing is. Van het 6^e tot en met het 10^e jaar neemt dit bedrag jaarlijks met € 2.200,-- af.

Na 10 jaar is nog wel toestemming vereist, maar vervalt de terugbetalingsregeling. Het bedrag van € 11.000,-- is gebaseerd op het afgeronde verschil in grondprijs tussen een sociale huurwoning en de minimale grondprijs voor een rijwoning in de koopsector (zie par. 3.2.2).

3.2.3. Vrije kavels.

Voor de individuele vrije kavels, de meest bekende vorm van particulier opdrachtgeverschap, wordt gewerkt met vaste m²-prijzen. Per locatie wordt de m²-prijs vastgesteld, waarbij factoren als ligging, oppervlakte, kwaliteit van de omgeving en de marktsituatie van het stadsdeel een rol spelen. De m²-prijzen worden zodanig vastgesteld, dat redelijkerwijs een woning kan worden gebouwd waarvan de stichtingskosten en de commerciële waarde in balans zijn.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Er zijn op dit moment geen locaties beschikbaar die kunnen worden uitgegeven. Op termijn zullen kavels in Meerstad uitgegeven worden. Afhankelijk van de locatie en ligging zullen prijzen worden vastgesteld.

3.2.4 Convenant Wijkvernieuwing en Lokaal Akkoord

In het Convenant Wijkvernieuwing en in het Lokaal Akkoord zijn met de betrokken woningcorporaties afspraken gemaakt over de financiering van de wijkvernieuwing. Voor zover in voorgaande of volgende paragrafen van dit hoofdstuk mocht zijn afgeweken van de afspraken die in het Convenant Wijkvernieuwing of het Lokaal Akkoord zijn/worden gemaakt, zullen die afspraken uiteraard worden gerespecteerd en dus prevaleren boven deze nota.

3.3. Parkeren.

In de nota Parkeernormen is aangegeven welke eisen gesteld worden aan parkeren. Mits stedenbouwkundig toegestaan is de realisatie van een opstelplaats of individuele bovengrondse carport of garage op eigen erf vormt doorgaans geen probleem. De kosten zijn eenvoudig via de vrij op naam-prijs terug te verdienen.

Het is echter niet altijd mogelijk om kostendekkende parkeervoorzieningen te realiseren. Alleen daar waar de gemeente bij gronduitgifte ten aanzien van het te realiseren programma een gebouwde parkeervoorziening eist, is het redelijk de kosten en opbrengsten van een dergelijke voorziening mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening van het totale project. Dit kan van grote invloed zijn op de financiële haalbaarheid van het project en leiden tot bijstelling van gestelde eisen dan wel de afweging om in een dergelijke voorziening bij te dragen. Dit zal zich echter eerder in een binnenstedelijke situatie voordoen dan daar buiten.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 4

Kantoren

4.1 Marktontwikkelingen

De kantorenmarkt herstelt zich landelijk van een periode waarbij de opname van kantoren sterk afnam en veel ruimte leeg kwam te staan. Belangrijke oorzaken daarvan waren de economische teruggang vlak na een periode van grote krapte op de kantorenmarkt. Dit heeft in 2004 en 2005 geleid tot sterke stijging van de leegstand van kantoren. In 2006 is deze trend omgebogen en neemt vooral in de Randstad de opname weer toe. Uit het Kantorenmarktonderzoek 2006 blijkt dat Groningen achter loopt op deze ontwikkeling en dat hier de omslag zich nog niet heeft ingezet. Als gevolg daarvan is de leegstand toegenomen tot 12 %, daar waar 5% (frictieleegstand) gezond is.

Nu er weer sprake is van een duurzaam herstel van de economie, zal dat ook in Groningen moeten leiden tot een toenemende vraag naar kantooruimte. De verwachting is dat nieuwe locaties als het Europapark daar vooral van gaan profiteren. Daarnaast zullen vooral de "nieuwe" kantoren die nog leeg staan gebruikers krijgen.

De leegstandsproblemen op de kantorenmarkt dreigen structureel worden voor de oudere en verouderde kantoren. Het is maar zeer de vraag of de panden weer verhuurd worden als de markt weer aantrekt. Bedrijven die groeien en meer ruimte nodig hebben, laten een bestaand pand achter. Dat betekent dat wanneer de economie groeit en er nieuwe kantoren bijgebouwd worden, de leegstand van de veelal verouderde panden niet substantieel zal afnemen.

In het marktsegment van de kleinere kantoren, tot 3.000 m² vvo en in het bijzonder tot 1.000 m² vvo, blijft de vraag groot. Het aanbod van deze locaties is echter zeer beperkt.

De huidige marktsituatie heeft er toe geleid dat de huurprijzen licht dalen. Daarnaast wordt er gewerkt met incentives om potentiële huurders met bepaalde tegemoetkomingen over de streep te trekken. Deze kunnen oplopen tot 10 % van de huursom. Voor de toplocaties ligt het huurniveau ongeveer op € 140,- per m² vvo.

(bronicijfers: o.a. kantorenmarktonderzoek Groningen, 2005)

4.2 Beleid

Het kantorenbeleid van Groningen is gericht op het creëren van voldoende ruimte voor bedrijvigheid in de stad. In de kantorennota is vooral aangegeven hoe de kantorenmarkt zich ontwikkelt, wat de verwachtingen zijn ten aanzien van groei en omvang en waar ontwikkelingen binnen de stad mogelijk zijn. Het kantorenbeleid is afgestemd op een jaarlijkse groei van ongeveer 25.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), en daarop is ook de realisatie van nieuwe kantoorlocaties afgestemd. De teruggang in de kantorenmarkt is dan ook merkbaar op locaties als de Meeuwen en het Europapark, die deels bouwrijp gereed liggen. Het verder verruimen van de markt door nog nieuwe locaties toe te voegen, is momenteel dan ook niet wenselijk. Een combinatie van minder groei en ruimte voor kleinschalige kantoorlocaties ligt meer voor de hand.

De belangrijkste kantorengebieden bevinden zich nabij de binnenstad en aan de zuidzijde van de stad. Met de ontwikkeling van het Europapark en de herontwikkeling van Kempkensberg zal de nadruk nog sterker op de zuidkant komen te liggen. Voor de komende jaren is de planologische capaciteit voor nieuwbouw ongeveer 350.000 m². Een beperkt deel van deze omvang heeft de status van bouwplan. Ondanks dat de nieuwbouw de leegstand vergroot, geeft het de kantorenmarkt wel een positieve impuls. De bouw van nieuwe kantoren geeft bedrijven de ruimte verder te groeien en kan de kwaliteit van de kantorenvoorraad verbeteren. Dit versterkt weer de positie van Groningen als kantorenstad.

4.3 Grondprijzen

Voor kantoorlocaties, en zeker voor de middelgrote en grote kantoren, is een aantal factoren bijzonder belangrijk. De ligging, ontsluiting en bereikbaarheid (ook per openbaar vervoer), parkeermogelijkheden, omgeving en uitstraling bepalen vooral het welslagen van de locatie en de hoogte van de te realiseren grondprijs. De residuele grondwaarde methode is eveneens van toepassing op de kantorenlocaties, maar uiteraard niet per individuele afnemer.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Voor de verschillende kantoorlocaties worden, binnen bandbreedtes, de grondprijzen residueel bepaald. Zo wordt voorkomen dat de grondprijs onder druk komt te staan om excessieve bouwkosten te financieren en is er anderzijds, op basis van hiervoor genoemde factoren, enige ruimte voor prijsdifferentiatie binnen de locatie.

De grondprijzen voor kantoorlocaties worden uitgedrukt in een prijs per m² te realiseren bruto vloeroppervlak (conform NEN 2580). De capaciteit is opgenomen in uitgeefbare ha.

De grondprijzen worden in onderstaande tabel middels bandbreedtes voor de verschillende locaties aangegeven:

locatie	uitgeefbaar in ha.	beschikbaar	grondprijs per m ² bvo
Europapark	7,5	per direct	vanaf € 200
Kranenburg-west	0,8	onder optie	€ 130 - € 185
Zernike	23,0	per direct	€ 115 - € 160

Voor het Europapark is een overeenkomst gesloten met een combinatie van ontwikkelende partijen, die ook het uitgifteloket vormt.

Voor de locaties Kranenburg-west en Zernike waarop zowel bedrijven als kantoren als combinaties van beide mogelijk zijn, zal ook de grondprijs worden bepaald op basis van de verschillende functies. Genoemde capaciteit is dan ook niet meer dan een inschatting van hetgeen zich in de praktijk zal ontwikkelen.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

4.4 Parkeervoorzieningen

In toenemende mate is de realisering van parkeergelegenheid een item bij kantoorontwikkelingen. Daarbij valt een zekere spanning te constateren tussen de wens om een kwalitatief hoogwaardige en veelal inpassende oplossing te realiseren (parkeerkelder/-etage) en de financiële haalbaarheid ervan. Een gebouwde parkeervoorziening kan slechts minimaal budgettair neutraal worden gerealiseerd als de kostprijs van een dergelijke parkeerplaats kan worden gedekt uit de huuropbrengsten. Dit kan over het algemeen alleen bij grotere volumes, op kwalitatief goede locaties en met een goede bezettingsgraad. Wel is het zo dat de markt in toenemende mate bereid is om te betalen voor goede parkeergelegenheid. Bovendien vereist de maatschappij in toenemende mate een efficiënt ruimtegebruik, hetgeen de acceptatie van de eis tot aanleg van dergelijke voorzieningen zal vergroten. Dit neemt echter niet weg dat ook voor kantoorlocaties geldt, dat alleen daar waar de gemeente ten aanzien van het te realiseren programma een gebouwde parkeervoorziening eist, het redelijk is de kosten en opbrengsten van een dergelijke voorziening mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening van het totale project. Indien dit vervolgens tot onacceptabele grondopbrengsten leidt, moet worden overwogen om de eisen bij te stellen of om een bijdrage in de parkeervoorziening te doen. Anderzijds kan het zijn dat op bepaalde locaties de opbrengst van bijvoorbeeld maaiveldparkeren zo hoog is, dat het redelijk is om ook in die gevallen de kosten en opbrengsten te betrekken in de residuele benadering. In die gevallen zal dus sprake zijn van een hogere grondprijs.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 5

Bedrijventerreinen

5.1 Beleid

Het beschikbaar hebben van een goed aanbod van bedrijventerreinen en kantoorlocaties is absoluut noodzakelijk om onze doelstellingen op het gebied van werkgelegenheids groei en de kwaliteit van het vestigingsklimaat te kunnen realiseren. In de afgelopen jaren zijn de omstandigheden veranderd, waardoor de noodzaak is ontstaan het bedrijventerreinenbeleid te wijzigen. Het nieuwe beleid onder de naam "Terrein in Bedrijf" is door het college reeds vastgesteld.

Met de Regio Groningen-Assen kiezen we nadrukkelijk voor de invulling van onze rol als nationaal stedelijk netwerk. Dit betekent dat wij een groot deel van de verstedelijkings taak op ons nemen (40 % van het Noorden), waarbij deze zoveel mogelijk in de bestaande stad en/of langs de T-structuur een plek moet krijgen.

Met een aantal afzonderlijke gemeenten hebben we al goede contacten opgebouwd en voeren we concrete projecten uit. Deze bilaterale samenwerking is het verst gevorderd met de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Slochteren waar we in een gemeenschappelijke regeling het bedrijventerrein Rengers ontwikkelen en uitgeven. De 1^e fase is bijna uitverkocht en we werken aan de voorbereiding van fase 2 en 3. Daarnaast hebben we met de gemeente Hoogezand-Sappemeer het watergebonden bedrijventerrein Westerbroek ontwikkeld, waar een aantal bedrijven naar toe zijn verhuisd die in Groningen onvoldoende mogelijkheden hadden zich te ontwikkelen.

5.2. Vraag en aanbod

In de Nota Ruimte voor bedrijvigheid is in 1999 een ambitieuze doelstelling neergelegd ten aanzien van de uitgifte van bedrijventerreinen, namelijk uitgifte van 20 tot 30 ha per jaar. Hoewel de gemeente rond het jaar 2000 op economisch gebied fors de wind mee heeft gehad, is de gronduitgifte, ook in de beste jaren, niet ver boven de 20 ha per jaar uitgekomen. Daarna is door de teruggang in de economie de uitgifte ook weer gedaald naar een niveau van rond de 10 ha. De dip van 1999 was het gevolg van een te kort aan uitgifbare grond. Vanaf 2000 kwam Eemspoort op de markt.

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
8,9	18,7	18,9	23,5	11,6	21,5	20,2	18,5	13	10	8

Bron: Groningen, economisch bekeken 2005

Na de recorduitgifte van kavels in 2000 en 2001 (tot 20 ha) is door de terugval van de economie de terreinuitgifte ook gedaald. Desondanks is de verkoop op een lager niveau wel doorgegaan. De uitgifte heeft zich in de afgelopen drie jaar gestabiliseerd op 8 tot 10 ha voor de stad Groningen. Het overgrote deel van de kavels is verkocht op Eemspoort. Daarnaast zijn kavels verkocht op Zernike, Kranenburg en op de kleinschalige werklocaties Noorderhoogebrug en Ruskenveen.

De gemeente Groningen wordt in de komende tijd geconfronteerd met een tekort aan gemengde bedrijventerreinen (productie, handel, logistiek ed.) De uitgifte van het bedrijventerrein Eemspoort is al zo ver gevorderd dat er een beperkt aantal uitgifbare kavels is. Dat geldt ook voor Ruskenveen en Noorderhoogebrug. Zernike heeft nog wel grond, maar dat is vooral bestemd voor bedrijven gelieerd aan de kenniscluster en bedrijven uit de IT/life science sector.

Op dit moment zijn er twee bedrijventerreinen in ontwikkeling, Eemspoort Zuid en Westpoort, die niet eerder dan eind 2007 respectievelijk begin 2008 op de markt komen. Omdat ook de vraag minder sterk is gegroeid, als gevolg van onder meer de dalende conjunctuur vanaf 2002, was er voldoende grond om aan de vraag naar kavels te voldoen.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

5.3 Trends

Het bedrijfsleven 'verdienstelijk' in toenemende mate. Het gaat hier om verandering die zich binnen de bedrijven afspeelt en zich niet beperkt tot Groningen en tot bedrijventerreinen. Het accent verschuift van de industrie naar de dienstverlening en van goederen naar diensten. Op basis van deze trend zien we de grenzen tussen de bedrijfsruimtemarkt en de kantorenmarkt vervagen. De bestaande tweedeling van bedrijfshuisvesting in bedrijfsruimte of kantoorruimte (= resp. bedrijventerrein of kantorencolocatie) sluit niet meer aan bij de praktijk van veel bedrijven. De huisvestingsbehoefte van deze bedrijven is niet in alle gevallen te betitelen als bedrijfsruimte óf als kantoorruimte, maar als ruimte bedoeld voor een combinatie van kantoor- en bedrijfsactiviteiten, bijvoorbeeld researchactiviteiten, laboratorium, kantoor, opslag, kleinschalige distributie. Daarnaast stellen gebruikers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het gebouw en de omgeving. In de nieuwe bestemmingplannen wordt die veranderende verhouding al meegenomen door een groter aandeel kantoorruimte toe te staan. Kantoorfuncties krijgen hierdoor steeds meer de overhand op de bedrijventerreinen.

Hebben we bij de uitgifte van de kavels nog enige invloed op de aard van het bedrijf, in geval van verhuur of verkoop aan een tweede gebruiker is deze invloed weg. Ook daar waar we specifieke sectoren toestaan met 100 % kantoor(achtig)gebruik, zoals R&D of ICT is de handhaving in de praktijk moeilijk. Het thematische label van een bedrijventerrein blijkt zo moeilijk overeind te houden en stond in perioden van laagconjunctuur sterk onder druk. Vooral op Kranenburg, maar ook op Zernike, leidt dit bij de uitgifte van nieuwe kavels tot complexe beoordelingssituaties.

5.4. Grondprijzen

Het hanteren van vaste grondprijzen per locatie, waarbij gedifferentieerd wordt naar ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid, voldoet goed en wordt voortgezet. De prijzen vormen geen belemmering voor bedrijven om zich te vestigen, integendeel. In vergelijking met vooral het westen van het land zijn de prijzen hier laag, maar in vergelijking met de regio beduidend hoger. Overigens speelt de grondprijs veelal een ondergeschikte rol in de afweging van een ondernemer bij het nemen van beslissingen op het gebied van huisvesting.

In onderstaande tabel staan alle bedrijventerreinen aangegeven waar gronden worden uitgegeven. De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerealiseerd wordt aan de marktontwikkeling.

Bedrijventerreinen in uitgifte

Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgeefbaar	Nog uit te geven	Termijn	Grondprijs per m2 excl. brw per 1.1.2007
Hoogwaardig	Zernike	17-20 ha.	17-20 ha.	vanaf 2007	€ 58 - € 78
Gemengd/distributie	Eemspoort, fase 1	40,0 ha.	0,3 ha.	per direct	€ 70 - € 90
	Eemspoort, fase 2a	11,0 ha.	2,5 ha.	per direct	€ 70 - € 90
	Euvelgunne		0,6 ha.	per direct	€ 66
	Westerbroek	3,7 ha.	3,7 ha.	per direct	€ 50
	Winschoterweg	1,2 ha.	1,2 ha.	per direct	€ 80
Kleinschalig	Noorderhoogebrug	8,0 ha.	0,3 ha.	per direct	€ 55 - € 66
	Ruskenveen	1,7 ha.	0,9 ha.	per direct	€ 69
Watergebonden	Westerbroek	2,4 ha.	2,4 ha.	per direct	€ 60

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

In onderstaand overzicht van nog uit te geven bedrijventerreinen staan nog geen grondprijzen vermeld. Voor deze locaties zullen pas grondprijzen worden vastgesteld, nadat de betreffende grondexploitaties zijn vastgesteld en de start van de uitgifte nabij is.

Nog uit te geven bedrijventerreinen

Type bedrijvigheid	Locatie	Totaal uitgeefbaar	Termijn
Gemengd/distributie	Eemspoort fase 2b	8,5 ha	eind 2007
	Eemspoort zuid	40,0 ha	vanaf 2008
	Rengers fase 4	7,3 ha	
	Westpoort fase 1	23,3 ha	vanaf 2008
Kleinschalig	Westpoort fase 1	1,9 ha	vanaf 2008

De verschillen per locatie en de bandbreedtes per locatie worden bepaald door factoren als ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Indien op een bedrijventerrein een bedrijfswoning mogelijk is geldt een toeslag van € 25.000 euro op de uitgifteprijs. Dit bedrag zal ook jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktonwikkeling.

Voor locaties waarop bedrijven terecht kunnen die deels zijn te kwalificeren als kantoor en deels als bedrijf, zal ook de grondprijs worden bepaald op basis van de functie verhouding. Deels zal dan de kantorenprijs worden gehanteerd en deels de prijs van het bedrijventerrein.

In een gezamenlijke regeling met de gemeente Hoogezand en Slochteren wordt het bedrijventerrein Rengers ontwikkeld. Uitgifte vindt plaats via de gemeente Hoogezand. Op dit moment is fase 4 nog in ontwikkeling.

5.5. Parkeren

Voor bedrijventerreinen geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. Dit geeft doorgaans weinig problemen omdat de percelen veelal voldoende groot zijn om aan deze eis te kunnen voldoen.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 6

Detailhandel en horeca

6.1 Marktontwikkelingen.

De ontwikkelingen in de detailhandel en horeca zijn, voor wat de gronduitgifte betreft, beperkt. De ontwikkelingen die er in de stad zijn, vinden veelal plaats middels functieverandering van bestaande panden. De detailhandelsmarkt kan bovendien gekenschetst worden als een verplaatsingsmarkt. Wordt op een zekere plaats nieuwe ruimte ontwikkeld, dan verdwijnt er veelal op een andere plaats vergelijkbare ruimte.

Twee categorieën verdienen in deze nota enig extra aandacht, te weten:

1. Grootchalige detailhandel.

De belangstelling voor locaties voor grootchalige detailhandel is de laatste jaren toegenomen, dit als gevolg van de schaalvergroting in bepaalde branches. Het gemeentelijke beleid is daarin terughoudend, vooral ten aanzien van branches die ook goed in de binnenstad vertegenwoordigd zijn en daarvoor een bedreiging kunnen vormen. Voor een aantal branches zijn er echter wel mogelijkheden. Vooral bouwmarkten, meubelzaken en tuincentra zijn in toenemende mate aan de randen van de stad of langs invalswegen te vinden.

2. Supermarkten.

De bijna moordende concurrentie in deze branche, brengt met zich mee dat de concurrentie op nieuwe locaties eveneens groot is. Supermarkten maken over het algemeen vanuit een lange termijn visie locatiekeuzes en zijn zeer beducht op hun marktpositie. De winstmarges van supermarkten zijn vrij klein, dat betekent dat de omvang van de omzet zeer bepalend is. Nadat ze zich eenmaal hebben gevestigd zijn het vaak blijvers, en zijn ze ook de aanjager voor de overige detailhandel in de directe omgeving.

6.2 Beleid

De nota detailhandel van 2002 zal op het vlak van GDV en PDV in de komende tijd verder worden uitgewerkt. Belangrijk daarbij is de ontwikkelingen zo vorm te geven dat de positie van de binnenstad daardoor wordt versterkt. Daarbij zal nog meer dan nu worden aangestuurd op clustering van activiteiten en minder op solitaire locaties.

6.3 Grondprijzen.

Aangezien de te realiseren grondprijzen sterk afhankelijk zijn van o.a. het soort bedrijf, de omvang, de locatie en de huurwaarde van het te realiseren onroerend goed, kan van een specifiek grondprijzenkader geen sprake zijn. Bovendien is het aantal grondtransacties ten behoeve van zowel detailhandelsfuncties alsook horecafuncties door de jaren heen beperkt. De binnenstad (binnen de diepenring) wordt hierbij buiten beschouwing gelaten, omdat daar geen uitgifbare gronden beschikbaar zijn. Mochten daar incidenteel toch locaties beschikbaar komen, dan is duidelijk dat de prijzen fors boven de hieronder genoemde ondergrens kunnen uitstijgen. Overigens zal dan ook sprake zijn van uitgifte in erfpacht.

In onderstaand overzicht wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal functies en wordt de grondprijs, evenals bij kantoren, uitgedrukt per m² bruto vloeroppervlak (bvo). Overigens zijn er ook functies, waarvan het aantal m²'s benodigde grond onredelijk uitstijgt boven het aantal m²'s bvo. In die gevallen wordt de grondprijs (mede) bepaald door de grondoppervlakte die wordt afgenomen. Dit kan vooral gelden voor Grootchalige Detailhandel en sommige vormen van Horeca. De residuele grondwaarde methode is in beginsel van toepassing.

Functies buiten de diepenring	Grondprijs per m ² bvo
Supermarkt	Vanaf € 500,-
Grootchalige detailhandel	Vanaf € 120,-
Overige detailhandel	Vanaf € 220,-
Horeca	Vanaf € 150,-

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. De grondprijzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 7

Overige voorzieningen

7.1 Maatschappelijke voorzieningen

Onder Maatschappelijke voorzieningen worden uitgaven geschaard die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij de bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Voorbeelden zijn uitgave van grond ten behoeve van: welzijnsvoorzieningen, kerken, brandweerkazernes, scholen en bibliotheken. Indien sprake is van een commercieel geëxploiteerde maatschappelijke voorziening is sprake van specifiek commercieel vastgoed (zie 7.2).

7.2 Specifiek commercieel vastgoed

Onder Specifiek commercieel vastgoed wordt onroerend goed verstaan waarbinnen een commerciële onderneming wordt bedreven. Deze ondernemingen hebben dan meestal een winstoogmerk. Vaak is sprake van bebouwing die specifiek geschikt is voor de desbetreffende functie. Voorbeelden zijn: bioscopen, kinderdagverblijven, klimhallen en praktijken voor fysiotherapie.

7.3 Grondprijsbepaling

Voor maatschappelijke voorzieningen werd tot en met 2006 een minimale grondprijs gehanteerd van 86 euro per m² uitgeefbare grond. Door externe deskundigen (gecertificeerde taxateurs) is aangegeven dat deze ondergrens niet marktconform is en een minimale prijs gehanteerd dient te worden van 125 euro per m². Om deze discrepantie op te lossen zal de minimale grondprijs voor maatschappelijke voorzieningen in 4 jaar worden verhoogd naar de minimale marktwaarde met sprongen van 10 euro per jaar. De minimale grondprijs start in 2007 met 95 euro per m².

Indien een non-profitvoorziening zelf de keuze maakt om zich te vestigen op een locatie die bestemd is voor commerciële voorzieningen, dient uiteraard wel een marktconforme grondprijs te worden betaald. Bij een mix van maatschappelijke en andere functies zal naar rato van functie de grondprijs worden bepaald.

Voor specifiek commercieel vastgoed geldt een minimale grondprijs van 150 euro per m² uitgeefbaar.

Indien in meerdere lagen wordt gebouwd én het aantal te realiseren m²'s bruto vloeroppervlak (bvo) uitstijgt boven het aantal m²'s af te nemen terrein, wordt het aantal m²'s bvo in rekening gebracht. Dit geldt voor maatschappelijke voorzieningen en voor specifiek commercieel vastgoed.

Voor de niet commercieel geëxploiteerde buitensportaccommodaties wordt een kostprijs gehanteerd. In geval de kostprijs voor de grond voor maatschappelijke voorzieningen of specifiek commercieel vastgoed hoger is dan de minimale grondprijs wordt de kostprijs in rekening gebracht.

De vermelde grondprijzen gelden voor het jaar 2007. Naast de (inhaal)stijging van 10 euro per jaar voor de maatschappelijke voorzieningen zullen de genoemde grondprijzen jaarlijks worden geïndexeerd met een vast te stellen index die gerelateerd wordt aan de marktontwikkeling.

7.4 Parkeren

In alle gevallen wordt er vanuit gegaan dat de betrokken voorziening op eigen terrein in haar parkeerbehoefte voorziet.

7.5 Tuingrond

Het gaat hierbij om stroken openbaar groen, die in al bestaande situaties toegevoegd kunnen worden aan particuliere grondeigendommen. Het gaat hierbij vaak om verzoeken van particuliere eigenaren die hun eigen tuin willen vergroten. Voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoeleinden wordt per 1 januari 2007 een grondprijs gehanteerd van € 80,- per m². Indien het mogelijk is op dergelijke stroken andere functies te realiseren, dan geldt de reguliere grondprijs voor die functie.

Raadsvoorstel - Nota grondprijzenbeleid 2007-2009

Hoofdstuk 8.

Grondprijzenoverzicht

De per 1 januari 2007 te hanteren grondprijzen, exclusief btw, worden in onderstaand overzicht kort samengevat. Nadere verfijning en achtergronden zijn terug te vinden in de betreffende hoofdstukken.

Categorie	Systematiek	Prijs(range)
Woningbouw		
- Sociale huurwoningen	Voortzetting normgrondkosten Systematiek	Grondgebonden € 11.500,--. Appartement € 10.350,--.
- Projectmatige bouw (huur en koop)	Residuele benadering, vertaald naar een ondergrens per woningtype en per prijsklasse	Van min. € 22.400,-- per rijwoning en appartement tot min. € 45.300,-- voor een vrijstaande woning.
- Vrije kavels	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, gekoppeld aan ligging	Prijs wordt bepaald als locaties beschikbaar komen.
Kantoren		
	Residuele benadering, vertaald naar een bandbreedte per m ² bvo	Vanaf € 115,-- tot ruim € 200,-- per te realiseren m ² bvo.
Bedrijventerreinen		
	Vaste prijs per m ² uitgeefbaar, afhankelijk van o.a. ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid.	Van € 50,-- tot € 90,-- per m ² uitgeefbaar.
Detailhandel en horeca (buiten de diepenring)		
	Bedrag per m ² bvo	Supermarkt vanaf € 500,-- per m ² . Grootschalige detailhandel vanaf € 120,-- per m ² . Overige detailhandel vanaf € 220 per m ² . Horeca vanaf € 150,-- per m ² .
Overige voorzieningen:		
	Vaste bedragen per m ² (in beginsel uitgeefbaar), vertaald naar bandbreedtes en gekoppeld aan de bestemming	Non-profit vanaf € 95,-- Profit vanaf € 150,-- Sportvelden; tegen kostprijs. Tuingrond: vanaf € 80,--.

Raadsvoorstel - Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio

Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio

Voor: vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen, woensdag 5 maart 2008

In januari ontving de gemeenteraad van Groningen een collegebrief over de herziene woningbouwafspraken voor de regio. Op basis van het ABF rapport [zie 11] is de woningbouwproductie voor het gebied van de Regiovisie Groningen – Assen tot 2020 met 25% naar beneden bijgesteld. Volgens de collegebrief van 24 januari [4] heeft dit voor de gemeente Groningen geen consequenties. GroenLinks betwijfelt dit zo sterk, dat we hierover de komende raadscommissievergadering willen praten. Ter voorbereiding dient deze notitie.

Wat vooraf ging

De samenwerking in de regio Groningen – Assen heeft in 1996 vorm gekregen met de vaststelling van de Regiovisie Groningen – Assen 2030. Een belangrijk onderdeel daarvan waren de woningbouwafspraken met o.a. het uitgangspunt dat de T-structuur er mee versterkt moest worden. De woningbouwafspraken worden regelmatig herzien. In 2004 heeft dat er toe geleid dat er 60.400 woningen gebouwd worden tot 2020, waarvan 25.000 in de stad Groningen, dat is 41,4 % [10]. Om misverstanden te voorkomen: deze aantallen zijn inclusief de vervangende nieuwbouw als gevolg van sloop en voor de gemeente Groningen exclusief de woningbouw van Ter Borgh en Haren-Noord. Die indeling is bij de andere cijfers in deze notitie ook steeds gebruikt. Zie de tabel op deze pagina.

Zoals bekend is in de periode 2002 – 2006 de woningbouwproductie achtergebleven bij de verwachtingen. Alleen Assen kon de afgesproken productie waarmaken, doordat de aanleg van de grote wijk Kloosterveen op stoom kwam. Het aandeel van de stad in de nieuwbouwproductie was 29,1%. Om de afspraken van 2004 na te komen had Groningen nog 21.800 woningen moeten bouwen tot 2019. Dat zou 44,1% van de totale regioproductie zijn.

Het ABF-rapport

In september 2007 kwam het ABF nieuwe prognoses over de regionale woningbouwbehoefte [11]. Die is uiteraard sterk afhankelijk van de bevolkingsontwikkeling en daarvoor bestaan verschillende varianten. Volgens de meest waarschijnlijke variant zullen er tot 2020 nog maar 35.400 woningen gebouwd moeten worden. Dat is maar liefst 14.000 lager dan de afspraken uit 2004. De stad Groningen nog maar 15.000 woningen, dat een vermindering van 6.800.

	Regiovisiegebied	Groningen	Groningen
		abs.	%
Afspraken 2004 voor periode 2002 - 2019	60.400	25.000	41,4
Gebouwd 2002 - 2006	11.000	3.200	29,1
nog te bouwen cf. afspraken 2004	49.400	21.800	44,1
Prognose ABF 2007-2019	35.400	15.000	42,4
Afspraken 2008 voor periode 2007 - 2019	37.700	15.000	39,8

De lagere bevolkingsgroei komt volgens het ABF door de sterk afgenomen binnen- en buitenlandse migratie naar het noorden en het veranderende woongedrag van jongeren in de stad Groningen. Die zouden volgens het ABF langer op kamers blijven en minder snel een zelfstandige woning kopen of huren. Voor de stad Groningen valt daar veel op af te dingen. Het college doet dat ook in een collegebrief van 11 oktober 2007 [1]. Er wordt daarom ook een eigen nader woningmarktonderzoek aangekondigd dat medio 2008 zal verschijnen. En mocht de prognoses van ABF toch reëel zijn, dan zal dat volgens het college “consequenties

Raadsvoorstel - Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio

moeten hebben voor potentiële woningbouwlocaties in de regio.” En gelet op de beoogde regionale betekenis van Meerstad en de hoge financiële risico’s moet Meerstad absoluut prioriteit krijgen. GroenLinks kan daar volledig achter staan.

De herziene woningbouwafspraken

In januari van dit jaar heeft de Stuurgroep van de Regiovisie de nieuwe woningbouwafspraken vastgesteld [5]. Voor de hele regio is dat 37.700 geworden en voor de stad 15.000. Het aandeel van de stad daalt daarmee tot 39,8% en dat is geen goede ontwikkeling. Ten eerste omdat zo de T-structuur minder versterkt wordt. Ten tweede omdat het niet past bij de mening van Groningen dat de prognoses van ABF voor de stad te laag zijn. De verwachting die het college in de brief van oktober wekte zijn niet waargemaakt. Dit leidt tot **de eerste stelling: de gemeente Groningen heeft slechte nieuwe woningbouw afspraken gemaakt.**

De woningbouwplannen van de gemeente Groningen

Op basis van de gegevens en afspraken van het afgelopen jaar is een schatting te maken van de woningbouwplannen de komende jaren in de stad. Zie onderstaande tabel.

Meerstad 2010 - 2019		5.100
Nieuw Lokaal Akkoord 2007 - 2016		7.500
corporaties 2017 - 2019		2.400
overige bouwers 2007 - 2019		2.000
TOTAAL		17.000

Deze tabel heeft enige toelichting nodig. In Meerstad komen zoals bekend in totaal 10.000 woningen, maar dat is tot 2027. Uit [2], [3] en [8] blijkt dat er tot 2020 5.100 woningen gebouwd zullen worden. De sociale woningbouw in Meerstad zal in ieder geval 10% worden, zodat de nieuwbouwafspraken uit het Nieuw Lokaal Akkoord voor de bestaande stad neerkomen op 7.500 woningen [6]. Voor de periode 2017 – 2019 zijn voor de corporaties hetzelfde aantal nieuwe woningen gerekend. In [7] staat dat de verwachting is dat de corporaties de komende jaren 75 tot 80% van alle nieuwbouw voor hun rekening nemen. Uitgaande van 80% betekent dit dat de overige bouwers tot 2020 ongeveer 2.000 woningen zullen bouwen. Dat lijkt overigens onwaarschijnlijk weinig, maar dat terzijde.

Het totaal aantal nieuw geplande woningen tot 2020 komt dus 17.000. Dat is dus 2.000 meer dan mag volgens de nieuwe Regiovisie afspraken. Gezien de planning zal dat vooral Meerstad treffen. Het desnoods uitsmeren in de tijd, zoals het college oppert in antwoord op vragen van de VVD-fractie [9] geeft grote risico’s. Uit bevolkingsprognoses blijkt immers dat na 2020 de bevolkingsgroei pas echt zal terugzakken. Dat geldt helemaal voor meerpersoonshuishoudens en dat is verreweg de belangrijkste doelgroep waarvoor in Meerstad gebouwd wordt. Het opschuiven van Meerstad heeft het risico in zich dat Meerstad veel moeilijker vol komt met de geplande 10.000 woningen met alle (financiële) gevolgen van dien. Dat alles leidt tot **de tweede stelling: de nieuwe afspraken zijn op termijn een bedreiging voor Meerstad.**

Hoe verder?

Het beste zou zijn als er nieuwe afspraken gemaakt zouden worden. Afspraken weer mee weer recht gedaan wordt aan de uitgangspunten van de Regiovisie: concentratie van woningbouw in de T-structuur en met name de stad Groningen. De huidige afspraken zijn te veel volgens de kaasschaaf-methode tot stand gekomen. Dat blijkt ook uit afspraken voor de zeer grootschalige ontwikkeling bij Leek en Roden. Er waren maar daar liefst 7.000 nieuwe woningen gepland en er gaan in de nieuwe afspraken maar 1.200 af. Dat is lang niet genoeg om

Raadsvoorstel - Notitie GroenLinks over Herziene woningbouwafspraken Regio

het massale protest onder de bevolking tegemoet te komen. Het fraaie en kwetsbare gebied daar kan ontzien worden **als de Stuurgroep weer echt gaat sturen door daar minstens 2.000 woningen te schrappen en die over te hevelen naar Meerstad.** Dat moet kunnen, want zoveel verschil zit er niet tussen het centrum-dorps wonen van Leek en Roden en het groen-stedelijk wonen van Meerstad. Als de Stuurgroep bij Leek en Roden nog flink wat extra schrapt, dan kan er ook gebouwd worden op het terrein van de Suikerunie. Daar lijkt met de huidige taakstelling voor de stad niet eens ruimte voor en dat zou toch een gemiste kans zijn.

Gebruikte bronnen

- [1] Analyse Woningmarktverkenningen ABF 2007 (2007), gemeente Groningen;
- [2] Bestemmingsplan Meerstad – Midden (2007), gemeenten Slochteren en Groningen
- [3] Informatie Meerstad, presentatie 20 november 2007, Bureau Meerstad
- [4] Herziene woningbouwafspraken regio (2008), gemeente Groningen
- [5] Herziene woningbouwafspraken regio (2008), Projectbureau Regiovisie Groningen - Assen
- [6] Nieuw Lokaal Akkoord (2007), gemeente Groningen en de Groninger corporaties
- [7] Trendrapport Wonen 2007 (2007), gemeente Groningen
- [8] Tussenrapportage woningbouw 2007-1 (2007), gemeente Groningen;
- [9] Vragen VVD, bijgestelde woningbouwafspraken regio Groningen-Assen en antwoorden (2008), gemeente Groningen
- [10] Visiedeel geactualiseerde Regiovisie Groningen-Assen 2030 (2004), Stuurgroep Regiovisie Groningen – Assen
- [11] Woningmarktverkenning provincie Groningen en regio Groningen – Assen (2007), ABF

Groningen, maandag 25 februari 2008
Gemeenteraadfractie GroenLinks
Drewes de Haan