

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 21 januari 2009

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

Datum: woensdag 21 januari 2009
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadszaal
Voorzitter: mevrouw K. Hazewinkel
Griffier: mevrouw K. Janiszyn

Opening

[Verslag raadscie Ruimte en Wonen 21 januari 2009](#) (pdf)

[Gewijzigde verslag raadscie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009](#) (pdf)

A.1. Mededelingen voorzitter en wethouder

A.2. Vaststelling agenda

[Agenda raadscie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009](#) (pdf)

A.3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen

A.4. Conformstukken

1. Raadsvoorstel: Uitvoering motie Blauwe Dorp

[Raadsvoorstel - Uitvoering motie Blauwe Dorp](#) (pdf)

2. Raadsvoorstel Extra budget flankerend beleid studentenhuysvesting

[Raadsvoorstel - Extra budget Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.](#) (pdf)

3. Raadsvoorstel: Voorbereidingsbesluit Koningsweg

[Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".](#) (pdf)

4. Raadsvoorstel: Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond"; vaststelling wijziging van APGV en Precarioverordening

[Raadsvoorstel - Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond".](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

B.1. Raadsvoorstel: Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

[Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad](#) (pdf)

B.2. Raadsvoorstel: Vaststelling stedenbouwkundige plan Chopinlaan

[Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 21 januari 2009

- B.3.** Raadsvoorstel Vaststelling stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat
Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat (pdf)
 - B.4.** Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan La Libertè
Raadsvoorstel - Bestemmingsplan La Liberté (pdf)
 - C.1.** Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
 - C.2.** Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen 3 december 2008
- Sluiting

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

RW nr.: 09/01
Datum: 21 januari 2009
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.00 uur

Aanwezig: mevr. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), E. Eikenaar (SP), mevr. L.R. van Gijlswijk (SP), mevr. H.J. van Mameren (VVD), M. Blom (VVD), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), J. Vogel (CDA), D. de Jong (ChristenUnie), mw. I. Bolle, plv. griffier, mw. K. Janiszyn, commissiegriffier

Afwezig: A. de Rooij (PvdA) Miedema (GroenLinks), G.J. Spieker (Stadspartij), mw. B.G. de Boer (VVD), P.J.R. van der Wilt (D66),

Insprekers: dhr. J. Bos, bij agendapunt B.1 Raadsvoorstel Stimulering energiegebruik in de bestaande woningvoorraad; dhr. De Wolf bij agendapunt B.2 Raadsvoorstel vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan

Overige aanwezigen: dhr. J. Dallinga (RO/EZ bij punt A4 Raadsvoorstel voorbereidingsbesluit Koningsweg)

ALGEMEEN DEEL

A.1. Mededelingen voorzitter en wethouder

Wethouder De Vries:

- raadscommissie R&W d.d. 11 februari: effecten van de kredietcrisis op de woningbouw in stad en regio. Het college levert voor de bespreking een brief met een analyse en mogelijke maatregelen. De wethouder stelt voor de bespreking te verdelen in een openbaar en een besloten gedeelte, waarbij bij het besloten deel zou gesproken worden over o.a. de exploitatie van het project Meerstad. De wethouder stelt voor om voor het besloten gedeelte één van de corporaties uit te nodigen om te participeren in de discussie.
- Helperwestsingel: raadscommissie R&W d.d. 4 maart. Er zijn twee modellen toegelicht. Beide modellen zijn met de buurt besproken. Het college wil graag dat de commissie een keuze maakt zodat het gekozen model de inspraak in kan.
- Bestemmingsplan Station Europapark: het ontwerp ligt in de Visietrommel. Gisteren heeft het college een brief vastgesteld met daarin twee thema's:
 - aan de bewoners van Helperzoom worden financiële middelen beschikbaar gesteld om onafhankelijke expertise in te winnen;
 - de subsidieaanvraag Spoorse Doorsnijding voldoet aan de gestelde eisen.
- Stationsgebied: op 14 november 2008 excursie met de raad naar diverse stationsgebieden. Het college zoekt naar een methode om samen met de raad te kijken hoe het verder moet met dat gebied. De commissie wordt binnenkort voorzien van nadere informatie.
- Houtskoolschets Meerstad: presentatie maart in een gezamenlijke vergadering R&W en O&W.
- Bestemmingsplan Oud-Zuid: is ter visie gelegd. Door een procedurefout is de vaststelling even opgehouden.

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Wethouder De Vries deelt mede twee vertrouwelijke mededelingen graag te willen doen in het besloten deel van de vergadering.
De voorzitter gaat ermee akkoord.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter stelt – mede op verzoek van fractie GroenLinks – voor agendapunt Raadsvoorstel vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan te behandelen als agendapunt B2. De agendapunten B2 en B3 worden respectievelijk behandeld als B3 en B4.
De commissie gaat ermee akkoord.

A.3. Lange termijn agenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter heeft geen mededelingen ontvangen. De voorzitter stelt voor alle lopende zaken in overleg met het college in de LAT te verwerken. Alle grote onderwerpen zijn intussen erop geplaatst. Indien nodig, kan het e.e.a. in de commissie aan de orde komen.
De commissie gaat ermee akkoord.

A.4. Conformstukken

1. Raadsvoorstel: Uitvoering motie Blauwe Dorp

Het voorstel gaat als conformstuk naar de raad.

2. Raadsvoorstel Extra budget flankerend beleid studentenhuysvesting

Mw. Van Mameren: De VVD heeft al meerdere malen aandacht gevraagd voor de campagne “Doe Normaal Ja”. Ook de Studenten en Stad heeft er om gevraagd. VVD wil graag in overleg met studenten en misschien ook in samenwerking met studentenorganisaties de campagne restylen. Wij hebben moeite met de naam van deze campagne. Voor het overige akkoord met het voorstel.

Wethouder De Vries: enige tijd geleden toegezegd dat het zou gebeuren, maar zolang dat niet is gebeurd, heet de campagne “Doe Normaal Ja”.

Dhr. Antuma: Dat klopt dat deze toezegging is gedaan: in januari 2008. Ik en ook mevrouw Van Mameren hebben tot nu toe nog geen uitnodiging ontvangen om input daarvoor te leveren. Ik vind dat het nu tijd wordt.

Wethouder De Vries: Wij zijn druk doende om op een fundamentele manier naar de studentenhuysvesting te kijken. Ik kan nu twee dingen doen: of het vraagstuk nu er los van maken en naar voren trekken of het hele pakketje in één keer doen. Tot nu toe heb ik geprobeerd zowel de huysvesting (nieuwbouw e.d.) als het hele beleid dat er samen mee hangt integraal te behandelen, maar als u anders wilt, dan kan het. Het lijkt me echter aardig om dat in zijn totaliteit aan u voor te leggen en dat kan ergens in maart/april.

Afgesproken wordt dat dit in ieder geval voor de aanvang van de Keiweek 2009 plaatsvindt. Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de raad.

3. Raadsvoorstel: Voorbereidingsbesluit Koningsweg

Dhr. De Jong: Mijn fractie staat nog steeds achter het handhavend optreden van het college aan de Koningsweg. Wij krijgen echter de indruk dat het misschien met een kanon op een mug wordt geschoten met dit voorstel. Ik zou graag een toelichting van de wethouder willen op de volgende zin:

“In het kader van de actualisering zou het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het industrieterrein Koningsweg al in 2009 ter hand worden genomen. Wanneer dat

Verslag raadsce Ruimte en Wonen 21 januari 2009

bestemmingsplan in werking treedt, is ook het gebruiksverbod in artikel 7.10 Wro van toepassing. Ons college is evenwel van mening dat daarop niet kan worden gewacht en stelt voor om eerst tot reparatie van het onvolledige gebruiksverbod in het huidige bestemmingsplan over te gaan door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg."

Dus een partiële herziening van het bestemmingsplan én een voorbereidingsbesluit. Misschien kunt u ons overtuigen dat het moet.

Wethouder De Vries: De zin die u citeert geeft de reguliere situatie weer. We zitten nu niet helemaal in de reguliere situatie. Bij het handhaven zijn wij op procedures gestuit, de procedure loopt nog. Om tussentijd te voorkomen dat zich ongewenste ontwikkelingen voordoen, hebben wij dit besluit genomen. Dat heeft geen betrekking op de zaak zelf, maar voorkomt dat tussen nu en het gereed komen van het bestemmingsplan zich ongewenste situaties voordoen.

Dhr. De Jong: Er wordt een voorbereidingsbesluit genomen, er vindt een partiële herziening van het bestemmingsplan plaats en er wordt een nieuw bestemmingsplan voor het industrieterrein Koningsweg opgesteld. Het lijkt me heel veel om te voorkomen dat die laatste 8 zullen uitbreiden. Waarom het voorbereidingsbesluit.

Dhr. Dallinga: In de reguliere planning is voorzien in het derde kwartaal 2009 een integrale herziening van het bestemmingsplan Koningsweg op te pakken. En dan moet het bestemmingsplan worden opgesteld. Een voorbereiding besluit heeft een werking van één jaar en moet worden gezien als een tussenstap.

Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de raad.

4. **Raadsvoorstel: Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond"; vaststelling wijziging van APGV en Precarioverordening.**

Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de raad.

A.5. Rondvraag

Mevrouw Van Mameren vraagt naar nieuws over Gruno Noord.

Dhr. De Jong:

- ChristenUnie wil graag van het college op een zeer korte termijn een tussenstand van de uitvoering van "0 db norm"
- Meerstad: stand van zaken uitvoering plannen
- Held III: ChristenUnie is zeer ongelukkig met de ontstane vertragingen. Kan de wethouder er iets aan doen om die zaak in de versnelling te zetten, omdat het erop begint te lijken dat de woningen tegelijk met die van Meerstad in de verkoop komen wat voor wat betreft de ChristenUnie niet de bedoeling was.

Dhr. Haan: tegen de achtergrond van de financiële crisis wil graag opheldering of de uitbreiding van het UMCG erdoor in problemen met de uitbreiding dreigt te komen, hoe lang kan het duren en wanneer het bestemmingsplan verwacht kan worden.

Dhr. Antuma: uit de CBS cijfers blijkt dat er 30.500 studenten in de stad wonen in plaats van 23.7000 waar wij van uit zijn gegaan. Los dat het electoraal een goed nieuws is, vraag ik met af of u op de hoogte bent van deze verschillen en of u actie hebt ondernomen om de raad van de juiste cijfers te voorzien.

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Er wordt een enquête gestart onder de studenten die thans thuis wonen. Is het de bedoeling van deze enquête om deze studenten te verleiden om zich in stad te vestigen?

Wethouder De Vries:

Gruno buurt: Een goed nieuws is dat Nijestee heeft ons medegedeeld dat de realisatie van Gruno buurt voor Nijestee één van de belangrijkste projecten is.

De wethouder zegt toe in de loop van de volgende week een tussenstand van de uitvoering van "0 db norm" te verstrekken.

Voor wat betreft de Meerstad staat vast dat in 2009 meer gegraven moet worden dan in 2008. De oorzaak van de vertraging ligt in het feit dat het bureau Meerstad met de aannemer heeft afgesproken de start van werkzaamheden over de jaarwisseling heen te tillen. In plaats van in september zoals oorspronkelijk de bedoeling was.

B.1. Raadsvoorstel: Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

Dhr. J. Bos:

Beste commissieleden. In uw raadsvoorstel Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad stelt u dat onder de corporatie woningvoorraad het energieverbruik aanzienlijk zou moeten dalen. Verder maakt u in de media en op het internet bekend dat in de stad Groningen de komende 2 jaar onder andere in de wijk Lewenborg sociale huur woningen met behulp van een gemeentelijke subsidie energie zuiniger worden gemaakt. De voorwaarde die u steelt met betrekking tot het verstrekken van de subsidie is dat de woningen minimaal 2 stappen moeten stijgen in het energie tabel. Een goede zaak, en zeker een opluchting vinden de bewoners van Sloep, Kluisgat en Loopplank. Dit zou voor deze bewoners namelijk de oplossing kunnen zijn van hun problemen. Zij kampen al jaren met het probleem dat door koude, vocht en tocht alsmede slechte isolatie hun woongenot wordt aangetast en de stookkosten onaanvaardbaar hoog zijn. Dit laatste is wat wij in het kader van uw voorstel als situatie bij u onder de aandacht willen brengen.

In 2004 heeft de gemeente de woningen in Lewenborg, Beijum en andere wijken van Groningen laten onderzoeken door deskundigen; dit naar aanleiding van het extreem hoge energieverbruik in deze wijken en het project "Lewenborg in het Zonnetje". Uit dit onderzoek kwam naar voren dat in Lewenborg de woningen, gebouwd in de jaren 70 slecht zijn geïsoleerd en geventileerd. Hierdoor houden zij te veel vocht vast en tocht het. De vochtproblemen in de huizen veroorzaken schimmel en creëren een omgeving waar huisstofmijt graag verblijft. Het ongezonde binnenmilieu van deze huizen is nadelig voor de gezondheid van de bewoners en klachten als hoofdpijn en vermoeidheid komen hier veel voor, vooral kinderen zijn hier gevoelig voor. Zij krijgen door deze omstandigheden vaak oorontstekingen en kunnen hierdoor astma krijgen. Door een verkeerde constructie zijn in deze woningen koude bruggen ontstaan die ervoor zorgen dat wanden en vloeren altijd koud zijn met als gevolg dat de woningen minder comfortabel zijn. In deze woningen stookt de bewoner voor niets omdat koudebruggen de warmte uit deze huizen halen aldus deskundigen. Dit laatste genoemde 2004 verhaal is van toepassing op alle woningen waarvoor wij nu de aandacht vragen. U krijgt van mij namens al deze bewoners alle documentatie van de acties die de bewoners al hebben ondernomen richting de corporatie, klachtenlijsten en foto's van de situaties in hun huizen.

In de wijk zijn de corporaties druk bezig met het verbeteren van de woningen in de wijk behalve in Sloep, Kluisgat en op Loopplank. Het door de gemeente aangekondigde voorstel leek voor de bewoners de oplossing maar de corporatie van deze woningen blijft de verzoeken van de bewoners voor herstel en isolatie afwimpelen en laat weten dat er geen actie nodig is, omdat volgens hen de woningen aan de nodige kwaliteitseisen voldoen. De bewoners mogen wel op eigen kosten de vloeren en muren isoleren en de kozijnen repareren, mits zij dit

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

schriftelijk bij de corporatie aanvragen. Deze uitspraken kunt u terug vinden in de schriftelijke communicatie van de corporatie naar de bewoners die bij de documenten is bijgesloten. Wij hopen dat u hierin iets voor ons kunt betekenen. Het is toch absurd dat bewoners in deze huizen moeten wonen, het volle pond huur moeten betalen met erg hoge stookkosten en dat de corporatie zich adequaat van het onderhoud onthoudt. De mensen zitten in hun woonkamer met de kachel aan op 22 graden en nog moet men een ochtendjas dragen of een plaid gebruiken om het enigszins warm te krijgen. Daarnaast kruipen zij s' avonds in een bed met klam beddengoed, schimmel op de muren en op het plafond. Deze woningen zijn ongezond en eigenlijk zouden de bewoners een uitstel van huurbetaling moeten krijgen of gecompenseerd moeten worden met de te hoge energiekosten en de reparatiekosten van deze woningen. Op de corporatie kunnen zij niet bouwen, dat blijkt uit de documentatie, hun hoop ligt nu bij u.

Dank voor uw tijd en aandacht.

De voorzitter bedankt de heer De Jong voor zijn bijdrage en zegt toe dat zijn documentatie in de visiekast ter inzage voor alle raadsleden gelegd wordt.

Dhr. De Jong:

Mijn fractie heeft uitgekeken naar deze maatregel. De corporaties staan voor een enorme opgave en het is belangrijk dat de coöperatieve sector een flinke slag maakt, omdat die met heel veel woningen zit die een hoog energieverbruik hebben, wat ook de portemonnee van mensen die daar inwonen hevig treft.

Dit voorstel ziet er wat ons betreft als start heel goed uit. Wij praten wel over hele hoop geld over 1.000 woningen. Wij hebben 35.000 woningen in die sector, ze zullen niet allemaal aangepakt moeten worden. Het is wel van groot belang om snel daarmee te beginnen en daarvan te leren hoe wij dat in de toekomst kunnen blijven doen. Het is duidelijk dat de gemeente niet bij alle woningen dezelfde subsidiemaatregel kan blijven doen, want dan praten wij over een investering voor de gemeente van ongeveer 70 miljoen, als wij het over alle 35.000 woningen hebben. Dus wij zullen hiervan moeten leren als gemeente en coöperaties hoe wij Groningen energie zuiniger krijgen en de mensen die in die woningen wonen geld kunnen laten uitgeven voor dingen die minstens even belangrijk zijn.

Het probleem dat door dhr. Bos wordt aangekaart is natuurlijk in eerste instantie niet ons probleem. Het is een probleem van de coöperatie, maar ik ben benieuwd naar de informatie daarover. Ik heb niet gehoord om welke corporatie het gaat, maar wij zullen ongetwijfeld binnenkort te horen krijgen om welke corporatie het gaat. Deze corporatie zal wel iets aan echte problemen als vocht en dergelijke moeten gaan doen. Ik weet ook niet of de 1.000 woningen uit dat gedeelte van de wijk komen. Ik neem aan dat er intussen een beeld is welke woningen dat eventueel zouden kunnen zijn. Misschien kan de wethouder daarop ingaan. Wanneer er gemiddeld twee stappen naar boven moet worden gegaan, dan moet fors meer geïnvesteerd worden dan € 2.000 en dat betekent dus dat de huren omhoog zullen gaan. De oplossing die daarvoor op dit moment gevonden is, lijkt mijn fractie een goede, maar of dat voor een langere termijn haalbaar is, daar hebben wij wat vraagtekens bij. Dit is incidenteel geld en ik zou graag van de wethouder willen weten of het de bedoeling is dat wij ook volgend jaar in ieder geval geld beschikbaar proberen te houden om de gang er in te houden, wellicht op een lager niveau. Het is voor ons niet uitgesloten om daar extra middelen voor uit te trekken.

Het is een beetje technische vraag, maar het gaat om € 2.000,00 per woning en het gaat om 1000 woningen. Toch komt u op 2,4 miljoen uit voor 1000 woningen. Dan tel ik 4 ton teveel. Ik hoop niet dat het de kosten zijn die binnen de gemeente Groningen worden uitgegeven. Wat ons betreft zouden er nog 200 woningen van mogen worden aangepakt.

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Dhr. Antuma:

Wij sluiten ons geheel aan bij het laatste punt van dhr. De Jong. Voor een overgroot deel ben ik blij met het stuk en dat wij nu vaart gaan maken met het energiezuiniger maken van woningen. Wat mijn fractie wel heeft verbaasd, zijn de eisen die worden gesteld: dat huizen gemiddeld naar label B moeten en minimaal van dat gemiddeld label C moet zijn. Wat ons betreft is het van belang om vooral de huizen die de laagste label hebben – F en G- aan te pakken. Dit is voor deze hele stad van belang.

De heer De Jong heeft aangegeven dat hij met huidige systematiek kan leven. Waarschijnlijk doelt hij daarbij op het feit dat de minister heeft gezegd dat de huidige huurder niet hoeft te betalen voor de ingrepen en dat de huurstijging niet het inflatiepercentage mag overstijgen bij nieuwe huurders. Ik vraag me af waarom dit college in samenspraak met andere gemeente niet hier juist meer werk van heeft gemaakt om minister ervan te overtuigen dat de aanvullende eisen nodig zijn. Later wij wel wezen: met dit systeem zullen de corporaties nooit hun investering niet terug kunnen krijgen, terwijl met een simpele aanpassing van de wet, dat wel mogelijk is. Ik vraag u of u bereid ben om paal te staan achter de verdere aanpassing van dit systeem zodat wij grote slagen kunnen maken en of u samen met andere collega's in het land er werk van wilt maken dat hetzij de nieuwe minister van hetzij de minister van VROM op dit punt slag maakt of door de knieën gaat.

Dhr. De Jong:

Waarom vindt u dat de kosten vanuit Den Haag betaald moeten worden? De eigenaar van een woning is er grotendeels verantwoordelijk voor.

Dhr. Antuma:

Het gaat juist erom dat een deel van energiebesparing bij de kale huur opgetaald kan worden en dat er sprake is van een win-win situatie. Het gaat dus om dat Den Haag ervoor zorgt dat de huursubsidie mogelijk blijft en dat de corporaties een grote slag kunnen maken.

Dhr. Eikenaar:

Als de energielasten blijven stijgen, dan zijn over 10 jaar de energielasten hoger dan huren. Vooral voor de mensen met een zeer laag inkomen is het zeer problematisch. Wat mij betreft is dit de verantwoordelijkheid van de gemeente en corporaties om daar werk van te maken. Ik ben dan ook blij dat het college dat doet. Maar ik ben kritischer dan de eerdere fracties. Ik vind dat, als de gemeente er zoveel geld in investeert en vanwege het feit dat het echt iets is wat heel belangrijk is om aan te pakken – enerzijds vanwege de steeds hogere energielasten en anderzijds omdat een deel van de woningen zo energie onzuinig is dat ze op termijn onverhuurbaar dreigen te worden vanwege de hoge energielasten – stevige afspraken met de corporaties mogen worden gemaakt. Hierbij denk ik aan een systeem vergelijkbaar met Nieuw Lokaal Akkoord. Maak een plan om alle corporatiewoningen energiezuiniger te maken. Op welk termijn dat allemaal moet, kan ik niet precies beoordelen.

Met betrekking tot energielabels zijn er nog wat onduidelijkheden en vaagheden. Ik heb begrepen dat het niet altijd goed werkt. Maar toch zou ik willen voorstellen om de labels op de woningen te zetten zodat mensen - als ze een woning gaan huren – zich wel realiseren dat de lage huur misschien betekent dat ze zeer hoge energielasten krijgen.

Uit het verhaal van de inspreker, de heer Bos, heb ik niet kunnen opmaken om welk corporatie het ging, maar wel dat de betrokken corporatie weinig enthousiasme toonde voor de initiatieven van de huurders om de woningen te isoleren. Graag zou ik hierop een reactie van de wethouder willen hebben.

Verslag raadsce Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Voor wat betreft de woningen met de labels F en G. De Woonbond noemt ze zelfs gebrekkig. Ik kan me voorstellen dat de aanpak van deze woningen een onderdeel van de afspraken met de corporaties is en dat deze woningen als eerste worden aangepakt. Ik ben blij met de woonlastenwaarborg, omdat dan zijn de mensen verzekerd van lage woonlasten. Wel zou ik graag willen weten wat het precies inhoudt. Samenvattend wat mij betreft stevige afspraken, omdat de gemeente er heel veel geld in stopt, en dan kan iedereen betaalbaar wonen in Groningen.

Dhr. De Haan:

GroenLinks is jarenlang voorstander geweest van energiebesparing in de woningvoorraad. Echter daar liepen wij altijd tegen de grenzen aan degenen die moet betalen en degenen die er voordeel van hadden.

Wij zijn blij dat het vorige jaar een convenant is gesloten tussen het ministerie van VROM/WWI, de Woonbond en Aedes. Het is heel goed dat de gemeenten in het onderhavige voorstel daaraan aansluit.

Ik ben het niet eens met Studenten en de Stad dat het alsnog op het Apeldoorns Model moet worden ingezet. Laten wij eerder van het convenant een succes maken, dan zijn wij daar waar wij wezen willen, namelijk bij het daadwerkelijk invoeren van maatregelen.

Een bedrag van € 2.000,00 subsidie van de gemeente helpt daarbij. Het moet geen vrijblijvende aanvraag zijn. Er moeten systematisch alle woningen in een straat aangepakt worden.

De maatregelen die ingevoerd worden zijn nog niet zo concreet. Ik heb begrepen dat er sprake is van een pilot project. Ik ben er heel benieuwd naar. De ambitie om met twee stappen energielabel te verhogen lijkt me heel goed. Als de ambities gehaald worden, dan zijn wij tevreden.

Mw. Van Mameren:

Er is heel veel gezegd over de coöperatieve voorraad en veel minder is gezegd over de particuliere voorraad. Ook de VVD fractie is er absoluut voor dat er veel gebeurt aan de coöperatieve voorraad. Wij missen echter de aanpak van de particuliere voorraad. Er wordt heel veel gedaan aan de voorlichting, maar het is heel afwachtend en de huiseigenaar moet zelf op zoek naar de informatie. Wij gaan zelf nog veel te weinig naar de huiseigenaren toe en ik denk dat er nog heel veel winst te behalen is. 70% van de woningvoorraad die voor 1966 zijn gebouwd label E of lager heeft. Wij hebben het hier over een aanzienlijk aantal woningen in de stad. Volgens mij moeten wij hiermee actiever aan de slag dan alleen het Energieloket.

Wat dat betreft had ik gehoopt dat het college met een soort stimuleringsmaatregel voor de huiseigenaren zou komen. Ik snap dat de huiseigenaren zelf profijt hebben van de verlaging van de stookkosten. Ik vind dat wij mogelijkheden als groene lening en hypotheek meer gaan promoten. Dit zou ik graag aan het college mee willen geven.

Wat betreft die 4 ton die genoemd zijn, ben ik benieuwd naar de reactie van het college.

Dhr. Spakman:

Wij zijn heel blij met dit voorstel. Het beoogt precies wat wij bedoelden toen wij de motie indienden bij het voorjaarsdebat. Het voorstel gaat zowel voor de CO2 reductie als voor de verlaging van de woonlasten.

Ik sluit me aan bij het pleidooi van de heer Antuma om wat meer werk te gaan maken van het Apeldoorns Model. Ik vind het belangrijk om te noemen dat het Energieloket waarvoor 4 ton beschikbaar wordt gesteld, absoluut een functie heeft. Met de corporaties hebben wij goede communicatielijnen, maar de particuliere burger is wat lastiger te bereiken en daarom kan het loket zeer een belangrijke functie vervullen.

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Ik zou graag het college willen oproepen om te kijken of een combinatie kan worden gemaakt met het "1000 woningen plan" dat de drie noordelijke provincies hebben ingediend. Kortom wij zij zeer blij met het plan.

Mw. Van Mameren:

Ik ben het met u eens als u zegt dat het Energieloket zeker een functie vervult. Maar bent u het met ons eens dat je op deze manier het initiatief volledig bij de huiseigenaren legt, terwijl wij de wens hebben dat ze wat aan hun woning gaan doen?

Dhr. Spakman:

Ik ben het niet met u eens dat het zo vrijblijvend is. Op het moment dat je goede communicatie doet richting de huiseigenaren en wijst op de mogelijkheden om een goed advies te krijgen om geld te verdienen met maatregelen, dan denk ik dat het een goede zaak is.

Wethouder De Vries:

Ik ben blij dat wij dit voorstel hier kunnen bespreken. Ondanks dat de energieprijzen op het moment aan het dalen zijn, staat het vast dat de energielasten komende jaren zullen stijgen. Wij hebben dus hier te maken met een zeer groot maatschappelijk probleem, niet alleen als het gaat om betaalbaarheid, maar ook als je de woningen wil aanpakken en voorzien van duurzaamheid en comfort. Het Apeldoorns Model is niet de keuze van de minister, maar wat mij betreft mag het wel. Echter ben ik meer pragmaticus en net als de heer De Haan denk ik dat wij eerst aan de slag moeten. Ik ben blij met de landelijk gemaakte afspraken waarmee zowel de Woningbond als de corporaties akkoord zijn gegaan.

Dhr. Antuma:

Als u daar geen druk op gaat zetten, dan gaat het ook nooit gebeuren.

Wethouder De Vries:

Wij hebben altijd gezegd, ook toen Studenten en de Stad de motie heeft ingediend, zo ongeveer een half jaar geleden, dat wij die gedachte steunen. Ik heb er geprobeerd voor te pleiten in Den Haag, maar het is tot op heden nog niet helemaal gelukt. Ik was al een beetje tevreden over dit resultaat. Maar als wij in Den Haag komen, dan wil ik dat graag namens u doen. Ik wijs er tegelijkertijd op de keerzijde van de medaille dat er in het akkoord tussen de Woonbond en Aedes een mooie balans is gevonden tussen enerzijds de investeringsruimte die je kunt maken voor de corporaties en anderzijds het vraagstuk van betaalbaarheid. Het is immers altijd de vraag bij wie je de rekening neerlegt.

Het is in toenemende mate is het van belang, ongeacht of het de sociale huur sector of de particuliere voorraad of de nieuwbouw betreft, dat je energielasten als ware meerekent en betreft bij de verkoop of "vermarkting" van de woningen. Dit vind ik een heel belangrijk thema.

Wij hebben een keuze gemaakt voor wat betreft de verdeling van schaarse middelen. Wij steken 2,8 miljoen in de woningvoorraad en doen dat primair in de sociale woningvoorraad wat een politieke keuze is. Wij denken daar de meeste woningen te treffen die opgeknapt moeten worden. Deze woningen worden bewoond door mensen die het meeste profijt zullen hebben van de verlaging van de energielasten. In dit voorstel hebben wij ook een aantal handreikingen gedaan naar mensen die in een eigen woning wonen en waar het nodige mis is. Wij zoeken het vooral in de vorm van voorlichting.

Mw. Van Mameren:

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Zoals al gezegd ben ik blij met de maatregelen die er zijn. Ik zou echter willen dat er meer bekendheid wordt gegeven aan het Energieloket.

Wethouder De Vries:

Ik vind dat mensen die een eigen woning hebben, ook een eigen verantwoordelijkheid voor de woning hebben.

Wij hebben ongeveer 1000 woningen te pakken. Er is - geloof ik - een lijst met ongeveer 1200 woningen opgesteld, maar wij hebben een toezegging gekregen dat zoveel mogelijk woningen met de beschikbare middelen zullen worden aangepakt.

Dhr. De Jong:

Mij gaat het erom dat een flink deel van het geld niet in ons ambtelijke apparaat gaat zitten, maar daadwerkelijk in huizen wordt geïnvesteerd.

Wethouder De Vries

Dat is de bedoeling en ik zeg toe dat wij zoveel mogelijk geld in de woningen gaan steken. Voor wat betreft de vraag hoe dan verder het volgende. Wij hebben gezegd te beginnen op de plekken waarvan wij weten dat er iets moet gebeuren: Tuinwijk, Lewenborg, Korrewegwijk en De Hoogte.

Ik weet overigens niet of de woningen die de heer Bos noemde, onder de plannen vallen.

Maar dat zal ik voor u uitzoeken. Ik ben in ieder geval zeer geïnteresseerd in de stukken die de heer Bos heeft overhandigd.

Het gaat erom om de maatschappelijke noodzaak die wij met elkaar ervaren ook voor de komende jaren te vertalen. Wij zullen met de corporaties moeten bekijken hoe wij dat verder gaan doen. Wij zijn nu met de herijking van het Nieuw Lokaal Akkoord bezig. Ik kan me voorstellen dat wij dit element daar een stevige plek geven.

Met dit voorstel doen wij iets extra ten opzichte van het Nieuw Lokaal Akkoord. Juist in de tijden van de toekomstige crisis op de woningmarkt – op dit moment wordt nog in de stad gebouwd – thema's als duurzaamheid belangrijker is dan ooit.

Ik denk dat de corporaties bereid zijn met ons mee te denken.

Wat ook belangrijk is dat je de bestaande sociale woningvoorraad goed onder de loep neemt en af en toe tot de conclusie komt, hoe gevoelig het ook mag zijn, dat er ook woningen zijn die, ongeacht wat je ervoor verzint, niet meer op te knappen zijn. Daar moeten wij dan ook geen geld instoppen.

Dhr. Eikenaar:

In enkele gevallen is het denkbaar. Ook wij hebben wel eens voor een sloopplan gestemd. Echter in de meeste gevallen kun je de woningen prima opknappen. Ik bedoel dat je zoals in het Nieuw Lokaal Akkoord over bouwen en sloop stevige afspraken maakt.

Wethouder De Vries:

Ik denk dat de thema's zoals energiebesparing, energielasten / wooncomfort een prominente plek in de herziene versie van Nieuw Lokaal Akkoord zullen moeten krijgen.

Dhr. Antuma:

Wanneer u concludeert dat 70% van de woningen in Groningen categorie E of lager is en u wilt twee stappen omhoog, dan concludeer ik dat u de grootste groep niet wilt aanpakken.

Wethouder De Vries:

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Ik ervaar met mijn collega's in het college een grote verantwoordelijkheid voor een goede woningvoorraad in de stad. Groningen. Wij proberen samen met de woningcorporaties daar vorm aan te geven. Wij ervaren ook een grote verantwoordelijkheid om de ambities op het terrein van duurzaamheid in 2025 te gaan halen. Dit vraagt niet alleen van de gemeente, maar ook van de marktpartijen die woningen bouwen en van de corporaties die woningen verhuren het nodige. Het gaat er om om op een slimme manier met z'n allen daar een maatschappelijk thema van te maken.

Voorzitter:

Ik stel voor dat wij de informatie overhandigd door de heer Bos voor u in de visiekast leggen. Verder stel ik voor om dit voorstel op de discussielijst van de raadsvergadering van januari te plaatsen.

De commissieleden gaan akkoord met het voorstel van de voorzitter.

B.2. Raadsvoorstel: Vaststelling stedenbouwkundige plan Chopinlaan

De voorzitter geeft het woord aan dhr. De Wolf, inspreker.

Dhr. De Wolf:

Het voorliggende plan houdt in het geheel geen rekening met de omwonenden. Wij hebben destijds onze woning gekocht in de groene omgeving of in het vooruitzicht van een groene omgeving. Er zou 40% bebouwd mogen worden en dit zou in dit plan 70% of meer worden. Men zou niet hoger mogen bouwen dan 15 meter; dit wordt plaatselijk 20 meter. En men doet het uitgerend voor de laagste woningen in de Chopinlaan. Men schrijft dat het hoogste deel van het project in het (...) laan is gelegen, maar de kopse kant is een muur van 20 meter hoog die in de Chopinlaan ligt en de ochtendzon voor de omliggende woningen zou ontnemen. Wij hebben begrip voor de GSV die de oudere klaslokalen wil vervangen door eigentijdse klaslokalen. Wij hebben begrip voor de plannen van NOVO, maar wij begrijpen totaal niet dat het een vastgoed project moet worden met 37 koopappartementen. Deze koopappartementen vallen geheel buiten het bestemmingsplan en horen daar dus niet thuis. Er verdwijnt veel groen en de compensatie van het groen heeft geen enkele betekenis voor de omwonenden, want het zicht daarop is ontnomen. Er blijven over mooie lindebomen maar het is zeer de vraag of de lindebomen het stenengeweld zullen overleven. Dan hebben wij al enkele jaren een bijzondere verkeerssituatie in de hele omgeving. In de brief aan omwonenden is gemeld dat gezien de complexe verkeerssituatie de beantwoording van onze bezwaren nog niet mogelijk is. Het wachten is op een verkeersonderzoek. Nu is de verkeerssituatie onderzocht en wij hebben het complete rapport, maar aan de verkeerssituatie is niets gedaan. Er wordt ook niets gedaan tot de ontstane nieuwe situatie duidelijk is. Dit lijkt ons onjuist, omdat de parkeerdruk, ook gedurende bouwperiode alleen maar zou toenemen. Op sommige momenten zou het verkeer zelfs worden belemmerd. Wij pleiten dus voor een goede verkeersafwikkeling op een gepaste termijn om ongelukken te voorkomen.

Nu iets over de eengezinswoningen aan de Chopinlaan. Deze zijn niet geheid en op zand gebouwd. In het rapport wordt gesteld dat de schade veroorzaakt door het heien moet worden voorkomen. Dat lijkt me juist. Het kan niet zo zijn dat de maatregelen worden genomen pas nadat de schade is ontstaan. Een opname van de bestaande situatie helpt niet de schade te voorkomen. Het is ook niet prettig om in je eigen gerepareerde koophuis te wonen. Ik vraag dus nu – heel vriendelijk – dat bij de eventuele bouw niet op een conventionele wijze wordt geheid.

Tot slot een opmerking over het geheel. De beantwoording van onze bezwaren ademt een sfeer van “daar moet die en/of die voor zorgen”. Dus een ander. Voor de door de

Verslag raadscie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

omwonenden ingediende bezwaren worden geen concrete oplossingen gemeld. Er wordt veel afgedaan met een stukje tekst. Dus in deze vorm geen goed plan.

Dhr. De Haan:

Dit plan speelt al geruime tijd, met name in de buurt. Wij constateren dat in de afgelopen 1,5 jaar het plan op een aantal belangrijke kritiekpunten is aangepast: het is minder hoog geworden, qua groen wordt meer behouden dan eerder voorzien. De vraag blijft of het genoeg is. Voor de heer Wolf is het dus niet genoeg. Wij zijn eerder op de locatie geweest, toen het blad nog aan de bomen zat, en geconstateerd dat het project qua hoogte best in deze stad past. Er zijn plannen die veel moeilijker liggen voor mensen die daar tegenover wonen dan in geval van dit plan. Voor wat betreft de verkeerssituatie heeft de heer Wolf een punt, vooral gezien de scholen daar. Wij zijn in afwachting van de invoering van het stofverbod bij de scholen en dat missen wij wel in het voorliggende stuk. Misschien kan het college daar wat meer opheldering over geven. Vwb groencompensatie onderschrijf ik het standpunt van de heer Wolf dat de groencompensatie weinig waarde voor omwonenden heeft. De compensatie op daken zien de bewoners niet. Kan het college in de directe omgeving van het plan er voor zorgen dat er bomen komen en wel op het maaiveld niveau?

Mw. Van Gijlswijk:

Volgens SP-fractie een prima plan, vooral omdat er woningen worden gebouwd voor mensen met verstandelijke beperkingen. De bewoners hebben belangrijke kritiekpunten: de hoogte van de bebouwing en de verkeerssituatie. Voor wat betreft de hoogte van het gebouw is aan de kritiek van de bewoners tegemoet gekomen. Ook als het gaat om het aantal parkeerplaatsen aan de Chopinlaan. Ik ben nieuwsgierig of nu wat meer te melden is over de verkeerssituatie.

Het is de bedoeling met de bewoners, NOVO en scholen begin februari om de tafel te gaan zitten. Ik hoor van de bewoners dat, als ze andere gebruikers van de openbare ruimte op hun gedrag aanspreken, worden de schouders opgetrokken enz. Ik vind dat er hier een taak voor de schoolvereniging ligt. Ik ben van mening dat straks, als het stopverbod komt, moet de gemeente samen met de school zich inspannen om de ouders etc. bewust te maken van de overlast die ze voor de buurt creëren.

Ik heb begrepen dat er op het terrein van NOVO tuinen komen. Misschien is het mogelijk om afspraken te maken over de openstelling van die tuinen voor de buurtbewoners van de Chopinlaan?

Hoe staat het met de financiële haalbaarheid van het plan, mede gelet op de kredietcrisis? Kan het college ervoor zorgen dat bij het verstrekken van bouwvergunningen voorwaarden worden gesteld ten aanzien van heien? Dit staat los van alle planschadeprocedures die eventueel later volgen.

Dhr. Spakman:

Wat ons betreft is het een heel mooi plan die diverse functies herbergt. Toch hebben wij begrip voor de bezwaren die de heer Wolf naar voren heeft gebracht. Wij vinden dat de participatie goed is gebeurd en de betrokkenheid van het wijkcomité Helpman vinden wij een goede zaak. Wij zijn het eens met de opmerkingen die al zijn gemaakt over de zorg voor de verkeerssituatie: een punt dat aandacht behoeft.

Ik vind het een beetje jammer als de heer De Haan zegt dat de bewoners niets aan de groene daken hebben. Wij waren destijds heel blij met het initiatief van de SP.

Dhr. De Haan:

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Ik zeg niet dat de groene daken weg moeten, maar als groencompensatie vinden wij het mager.

Dhr. Spakman:

Wij vinden juist positief dat de groene daken in het plan zijn opgenomen. Kortom: een mooi plan.

Dhr. Vogel:

Wij zijn ook blij met dit plan; een compact plan waarbij diverse functies worden gecombineerd. Wij hebben ook oog en gevoel voor hetgeen door de heer Wolf is ingebracht over de verkeerssituatie. Ik zou graag van de wethouder willen weten of tegemoet gekomen kan worden aan de wens om eerder duidelijkheid te geven over de verkeerssituatie. In aansluiting op de SP wil ik vragen of ook wat betreft het heien aan de wens tegemoet gekomen kan worden.

Dhr. De Jong:

Wij zijn van mening dat er sprake is van een lang traject waarbij de gemeente haar best heeft gedaan aan de wensen zoveel mogelijk tegemoet te komen. Wij vinden het ook een mooi plan. Kan de wethouder een overzicht geven van alle plannen die nog in de procedure zijn en onder werking van artikel 19 lid 2 WRo vallen?

Wij kunnen leven met deze hoogte en de groencompensatie hoewel deze voor de direct omwonenden niet meest gelukkig is. Maar wij doen het niet alleen voor de omwonenden. Het gaat ook om een stukje milieu.

In ieder geval lijkt het me goed dat, als de bouw gerealiseerd zijn, ook de verkeersmaatregelen worden genomen. Het moet voorkomen worden dat de oplossing voor de verkeerssituatie nog een enige tijd gaat duren.

Voor wat betreft heien ga ik ervan uit dat de gemeente in overleg met bouwers afspraken maakt om de schade aan de woningen te voorkomen.

Dhr. Blom:

De VVD fractie is structureel niet tegen de hoogbouw en beoordeelt dergelijke plannen op hun merites. Wij vinden dit een goed plan.

Wij willen graag een toelichting van de wethouder over het parkeren.

Wethouder De Vries:

Ik constateer dat er veel steun is voor dit plan.

Wij zullen op een verantwoorde manier de groencompensatie realiseren. Het is een gegeven dat de combinatie van verschillende functies op één locatie een intensief verkeer met zich meebrengt op een aantal momenten van de dag. Wij vinden de aandacht die bewoners vragen voor de verkeerssituatie volkomen vanzelfsprekend. Wij vinden dat wij daar maatwerk voor moeten leveren. Reguliere maatregelen zijn – denk ik – niet voldoende. Op 9 februari gaan wij met het wijkcomité en daarna met de bewoners hoe wij dat kunnen en gaan aanpakken. Het zou mooi zijn als wij met alle partijen een overeenstemming kunnen bereiken hoe het daar moet. Uiteraard – en dan richt ik mij ook tot de heer De Jong – moet de oplossing klaar zijn vóór het bouwplan gerealiseerd is.

Voor wat betreft heien gaan wij ervoor zorgen dat degenen die dat gaan doen het goed gaan doen.

U krijgt van mij een overzicht zoals door de heer De Jong gevraagd.

Verslag raadsie Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Mede desgevraagd door de heer De Haan en mevrouw Van Gijlswijk zegt de wethouder toe de commissie te informeren over de groencompensatie inclusief de mogelijkheid tot het openen van de tuinen voor de bewoners en over de verkeerssituatie.

De voorzitter concludeert dat het raadsvoorstel als conformstuk naar de raad gaat met de kanttekening dat nadere informatie van het college volgt betreffende de groencompensatie en de verkeerssituatie.

B.3. Raadsvoorstel Vaststelling stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat

Dhr. Hukema:

Het plan ziet er goed uit, de bewonersparticipatie verliep goed. Wij zullen dit plan steunen.

Mw. Van Gijlswijk:

Ook wij zullen dit plan steunen. Wij hebben wel vraagtekens over een uitspraak dat hotelbouw in de wijk mogelijk is. Onder verwijzing naar blz. 17 van het stedenbouwkundige

Mw. Van Mameren:

Wat ons betreft mag het plan naar de conformlijst. Wij zien dit plan graag uitgevoerd.

Dhr. De Jong:

Een ambitieus en groot plan, goed passend in de wijk. Mede naar aanleiding van dit plan lijkt het me goed om te kijken in hoeverre wij alles wat gebouwd wordt nog weg kunnen zetten in relatie tot de financiële crisis. Ik maak me geen zorgen over La Liberté, maar hier gaat het om appartementen in de midden- en hoge koopsector op de plek wat nu al vrij verkeersintensief is en zeker gaat worden. Mijn vraag is of dit plan realiseerbaar is, mede omdat het nog niet duidelijk wat met één van de drie blokken gaat gebeuren.

Dhr. Vogel:

Ook wij vinden dit een mooi project in het kader van de stad- en wijkvernieuwing.

Dhr. De Haan:

Dit plan kent een lange geschiedenis en ik ben blij dat het nu klaar ligt. Met de heer De Jong maak ik me wel wat zorgen over de invloed van de kredietcrisis voor dit plan.

Wethouder De Vries:

Op dit moment heb ik geen beeld of de kredietcrisis hier van invloed zou zijn. Dat beeld zullen wij samen met Nijestee moeten krijgen. Wellicht moeten wij wat doen aan het tempo waarmee wij woningen op de markt zetten.

Het onderhavige plan betreft een belangrijke ontwikkeling die ook goed gedragen wordt door de buurt.

Dhr. Vogel:

Naar aanleiding van de opmerking van de wethouder over het tempo merk op dat ik de wethouder eerder had horen zeggen dat misschien wij juist meer moeten gaan bouwen om de gevolgen van de crisis te bestrijden. Nu hoor ik hem zeggen dat het tempo waarmee de projecten worden gerealiseerd bijgesteld moet worden vanwege de crisis.

Verslag raadsce Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Wethouder De Vries:

Ik ben van mening dat je vooral moet bouwen om de markt te bedienen. Tot nu toe heb ik van Nijestee geen afwachtende bewegingen gezien. Het gaat om het volgende: wat zet je op de markt en in welk tempo. Daar komen wij vast op terug.

Het hotel wat mevrouw Van Gijlswijk noemt ligt een heel eind weg van de plek waar wij het nu over hebben. Maar wij zullen heel goed kijken of het past. Mevrouw Van Gijlswijk verwijst naar blz. 17 waar de uitgangspunten staan. Gelet op de Woningmonitor die wij in december hebben besproken, is er nog steeds een overschot van goedkopen huurwoningen. Het is ons uitgangspunt om dit te veranderen.

Mw. Van Gijlswijk:

Prima dat het stadsbestuur de situatie wil verbeteren, maar het sloop van woningen is geen doel op zich. Er zijn andere mogelijkheden zoals renovatie en wij hebben eenmaal te maken met een andere economische situatie.

Wethouder De Vries:

Als de feitelijke situatie daar aanleiding toe geeft, zullen wij de plannen – met het oog voor de lange termijn – bijstellen.

Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de raad.

B.4. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan La Libertè

Dhr. Antuma:

Het betreft hier een gebouw dat waar een grote belangstelling voor is vanuit de doelgroep. Ik deel de opvatting van de heer De Jong dat wij ons geen zorgen hoeven te maken over de eventuele gevolgen van de crisis voor dit plan. Ook onze complimenten voor Patrimonium.

Dhr. De Jong:

Mijn fractie is heel blij met dit plan.

Mw. Van Mameren:

Ook wij zijn heel enthousiast over het plan en de procedure.

Dhr. Van der Heijdt:

Prachtig plan, mooi kan eigenlijk niet. Hulde aan het college en Patrimonium.

Mw. Van Gijlswijk:

Een geweldig plan. Complimenten richting Patrimonium en het college.

Dhr. Vogel:

Ook wij zijn enthousiast. Is voorzien in compensatie voor de studentenwoningen die op deze plek komen te vervallen?

Dhr. De Haan:

Complimenten.

Wethouder De Vries:

Wij zijn blij met uw enthousiasme voor dit plan evenals met enthousiasme vanuit de buurt. De studentenhuisvesting was tijdelijk en wij gaan dit niet op deze plek compenseren. Hierbij merk ik op dat wij de woningmarkt voor studenten heel snel moeten gaan bedienen.

Verslag raadsce Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Het raadsvoorstel gaat als conformstuk naar de raad.

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Geen opmerkingen.

C.2. Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen 3 december 2008

Het verslag wordt vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering.

Toezeggingen:

Bij agendapunt A.5 Rondvraag:

- Wethouder De Vries zegt toe een overzicht van bouwvergunningen voor de Grunobuurt.
- Wethouder De Vries zegt toe te informeren over de stand van zaken betreffende de uitvoering “0 db norm” .
- Wethouder De Vries zegt toe in een later stadium terug te komen op de bouwplannen van het UMCG (in relatie tot de kredietcrisis).

Bij agendapunt B.2 Raadsvoorstel Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan

- Wethouder De Vries zegt toe in een later stadium de commissie R&W nader te informeren over de groencompensatie inclusief de mogelijkheid van het openstellen van de tuinen en de verkeerssituatie ter plaatse.
- Wethouder De Vries zegt toe een overzicht te verstrekken van alle in voorbereiding zijnde bouwplannen waarop artikel 19 lid 2 WRo van toepassing is.

Gewijzigde verslag raadsie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

RAADSCOMMISSIE RUIMTE EN WONEN

Besluitenlijst 3 december 2008

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 16.30 uur tot 19.00 uur

Aanwezig: mevr. K. Hazewinkel (voorzitter), F. de Vries (wethouder), H. v.d.Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), D. Hukema (PvdA), E. Eikenaar (SP), J. Schaaf (SP), mevr. B. de Boer (VVD), M. Boer (VVD), E. v.d. Wilt (D66), S. Antuma (Student & Stad), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), D. Prummel (Stadspartij, vanaf 17.45 uur), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), D. de Jong (ChristenUnie) en H. Dijksterhuis (Griffie)

Overige aanwezigen: E. Tollenaar, R. Klaassen, Tj. Ruimschotel en J. Nijhoff (allen RO/EZ) en mevr. Y. Geerdink (namens gezamenlijke corporaties)

Opening en mededelingen

Mededelingen voorzitter

- verwelkomt de aanwezige 35 leerlingen van de Master Journalistiek van de RUG

Mededelingen wethouder

- Spoorse Doorsnijding: subsidieaanvraag (€ 9,9 mln.) op 27 november ingediend
- Aangepast raadsvoorstel Corpus den Hoorn vanavond rondgedeeld; in de raad op terug
- ALO-terrein: herontwikkeling wordt opgestart
- Koningsweg: juridische consequenties in beeld brengen en dan hier terug
- In raadsvergadering oktober j.l. heeft de raad een amendement aanvaard inzake openbare ruimte en tuinen ten behoeve van woonschepen langs het Oosterhamriktracé wat op juridische problemen stuit; zoals het bestemmingsplan er nu ligt krijgt het niet de goedkeuring van de provincie. College stelt voor dit bestemmingsplan terug te halen en in overleg met de indieners van het amendement te komen tot een nieuw bestemmingsplan;
- Nationale Hypotheekgarantie: bij VNG speelt discussie om risico's bij gemeenten weg te halen; landelijk wil men de NHG verder optuigen en groter maken. In een later stadium graag discussie met de commissie hoe hier verder mee om te gaan
- Ergens in januari graag discussie met de raadscommissie over de betekenis van de kredietcrisis voor de woningmarkt in Groningen; bij die discussie ook Meerstad betrekken, college zal de discussie desgewenst voorbereiden
dhr. de Jong: raad heeft besloten dat er ook een expertmeeting over dit onderwerp zal worden gehouden; graag in deze discussie meenemen
voorzitter: gaan we mee aan de slag

Vaststelling agenda

dhr. de Jong: Hoendiep-Noord naar de discussielijst (B.5)

Lange Termijn Agenda zoals afgesproken in het vervolg graag vooraan op de agenda

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 VASTSTELLING CONFORMSTUKKEN.

Voorstel inzake herziene grondexploitatie CiBoGa 2008

mevr. de Boer – klopt het dat er een ontwikkelaar uit de IMA is gestapt ?

weth. – nee !

Voorstel inzake herziene grondexploitatie Eemspoort Zuid 2008

geen opmerkingen

Voorstel inzake plankostenkrediet Hoendiep Noord / Westpark

naar discussielijst (B.5)

Voorstel inzake vaststelling van de Reclamenota 2008

dhr. Miedema – nota spreekt over 32 plakzuilen, er staan nu 27; komt de rest ook snel ?

weth. – ja !

Gewijzigde verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Voorstel inzake verlenging subsidiëring platform Gras 2009 – 2011

geen opmerkingen

Voorstel inzake slotcalculaties 2008

geen opmerkingen

Voorstel inzake Goed Idee plus (bewonersbudget)

geen opmerkingen

Voorstel inzake kredietaanvraag planontwikkeling Glauδέ

geen opmerkingen

de voorzitter concludeert dat alle voorstellen als conformstuk naar de raadsagenda gaan.

A.2 RONDVRAAG

dhr. Vogel – vertraging parkeergarage Damsterdiep ontstaan; welke kosten brengt dit met zich mee ?

dhr. Schaaf – procedure Kempkensberg: waarom worden bewoners die meer dan 150 meter van deze ontwikkeling af wonen door de stadsadvocaat niet meer als belanghebbende aangemerkt ?

weth. de Vries – onaangenaam verrast door besluit van de aannemer – wel aan de afspraken houden !
– *dhr. de Jong: spijt van afzien van arbitrage ? – weth.: nee, was destijds verstandig besluit* – snelle hervatting van het werk betekend ook geringe extra kosten –

Wet Algemeen Bestuursrecht hanteert belanghebbendenbegrip met norm van 150 meter

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 DISCUSSIONOTITIE WONINGMARKTONDERZOEK MET RAPPORTAGE KAW ARCHITECTEN + COLLEGE BRIEF EN TUSSEN RAPPORTAGE WONINGBOUW 2008-1 + COLLEGE BRIEF INZAKE STAND VAN ZAKEN PARTICULIERE WONINGVOORRAAD

dhr. Spakman – blij met aanzienlijke woningbouwproductie – hoe woningen bereikbaar houden voor met name starters – meer aandacht nodig voor jongerenhuisvesting (niet alleen studentenhuusvesting) – hoe zorgen we er voor dat Lewenborg en Beijum niet leegstromen als we beginnen te bouwen in Meerstad – appartementenmarkt lijkt wat verzadigd – meer aandacht voor kwaliteit van het woningbestand (naast kwantiteit) – wat betekent het groen stedelijk bouwen voor het idee van de compacte stad ?

dhr. de Jong – heel weinig sociale huurwoningen beschikbaar; minder sloop een oplossing ? – wachttijden voor sociale huurwoningen nog steeds erg lang – wanneer voorstel voor startersleningen – wanneer komt “intense laagbouw” hier aan de orde – KAW komt met sombere voorspelling over woningbouwproductie; onderschrijft college deze voorspelling ? (betekent dit bijv. dat Meerstad niet in 20 jaar maar in 40 jaar zal worden gebouwd ?) – procedure rond de Held III: bestemmingsplanprocedure of toch art. 19 lid 2 (waarom neemt gemeente hier haar rol niet ..) – stand van zaken rond de Abel Tasmantoren gezien de huidige appartementenmarkt; wanneer komt totaalplaatje van wat wordt gebouwd beschikbaar ?

dhr. Eikenaar – woningbouw zal toch de effecten ondervinden van de kredietcrisis; corporaties worden voorzichtiger – zal volgend jaar ook leiden tot een lagere taakstelling voor de corporaties – wel zorgen dat het aantal sociale huurwoningen op peil blijft – grote problemen voor gezinnen om een betaalbare huurwoning te vinden (lange wachttijden) – meer aandacht geven aan verbetering van de kwaliteit van sociale huurwoningen (energieprijs gaat binnenkort de huurprijs overstijgen...)

mevr. de Boer – dit jaar veel nieuwe woningen gebouwd, prognose ook voor volgend jaar nog positief, tenzij de kredietcrisis roet in het eten gooit – is het rapport van KAW van voor of na de crisis en wat zijn de gevolgen hiervan voor Meerstad en voor de te ontwikkelen infrastructuur hiervoor – slim investeren nodig (woonrijp maken of bouwrijp maken ?) – noodzaak om te bouwen voor de vraag; desnoods projecten op stedelijk niveau vertragen of tijdelijk stilzetten – aandacht nodig voor doelgroep in sociale sector; daar ligt nog steeds een kwantitatief vraagstuk – appartementenmarkt lijkt meer en meer verzadigd – in het rapport meer sprake van een kwaliteitsvraagstuk dan een kwantiteitsvraagstuk – stand van zaken rond

Gewijzigde verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

Abel Tasmantoren ? – meer aandacht voor studentenwoningen en 1-persoons huishoudens (in leegstaande kantoorpanden zoals straks bijv. het pand van SoZaWe) – hoe om te gaan met het voorzieningenniveau in wijken als Beijum en Lewenborg

dhr. de Haan – vorig jaar discussie over ADF-rapport over bevolkingsontwikkeling, nu KAW-rapport met betrekking tot het woningbouwprogramma – nader onderzoek nodig voorafgaand aan de Woonvisie – noodzaak om meer woningen te bouwen, mede gezien de vele woningonttrekkingen; vooral meer starterswoningen en studentenwoningen nodig – kwestie van vennootschapsbelasting wordt komende jaren groot knelpunt voor de corporaties die samen 80% van de woningbouw realiseren – is er voldoende inzicht in de strategische voorraad van de corporaties – energie en duurzaamheid goed beschreven in deze notitie – KAW beschrijft de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouwproductie in Meerstad die nu al aanzienlijk zal zijn; wat zijn dan de effecten in de nabije toekomst – minder bouwen in de regio bij Roden/Leek nu meer dan ooit van belang

dhr. v.d.Wilt – studentenhuysvesting toch een beetje vergeten in deze notitie – ontwikkeling van de Held III wordt kennelijk meer en meer achterwege gelaten ten gunste van de ontwikkeling van Meerstad – criteria voor Nationale Hypotheek Garantie verruimen, m.n. de ondergrens – meer aandacht voor uitwerking van juridische procedures die in de nieuwe wetgeving korter bedoeld zijn maar in de praktijk langer uitpakken – graag nadere info over de gevolgen van de kredietcrisis op de bouwkosten

dhr. Antuma – zorgen over sociale huisvesting, van essentieel belang voor de stad – sluit aan bij vragen over ontwikkeling de Held III (wanneer is hier sprake van graven, heien en wonen) – Meerstad: noodzaak om snel en veel te bouwen, aandacht te geven aan de infrastructuur en het realiseren van voorzieningen, nodig om mensen te trekken – grondgebonden woningen zijn daarbij van groot belang wat dat voorkomt dat mensen naar elders vertrekken – noodzaak om meer te doen aan studentenhuysvesting en starters op de woningmarkt – complimenten voor aanzienlijke woningbouwproductie in het afgelopen jaar

dhr. Vogel – zuur dat de kredietcrisis toeslaat nu de woningproductie goed op gang gekomen is – gevolgen hiervan goed onder de loupe nemen (met bijv. een expertmeeting) – sluit aan bij vragen over goede ééngzinswoningen en jongerenhuysvesting – ook vragen bij mogelijkheden tot ontwikkeling van Meerstad: van groot belang voor de stad mede gezien de financiële risico's van belang om tot een snelle ontwikkeling te komen – als het gaat om beïnvloeding zijn er ook vragen te stellen over grenzen aan de groei: ongebreidelde groei van universiteiten en hogescholen leiden ook tot druk op de woningmarkt

weth de Vries – blij met voorliggende studie – bij woningbouwproductie altijd sprake van een “stuwmeer in projecten” – daarom vasthouden aan concretiseren van de aangegeven bestemmingsplanruimte – in februari zal het college bij “intense laagbouw” laten zien hoe dit verloopt – dan ook terug op de wijze van realisatie van Meerstad waarvoor de drieslag “graven in 2008, heien in 2009 en bouwen in 2010” nog steeds van toepassing is; eind 2010 moeten de eerste mensen in Meerstad kunnen wonen – ook vasthouden aan de investeringen die nodig zijn om realisatie van Meerstad van de grond te krijgen – meer aandacht geven aan woningen voor jongeren en studenten – terecht gewezen op de moeilijke markt voor appartementen – geen voorstander van campus(je) op Zernike zoals Hanzehogeschool voorstelt – sociale huurwoningen: huidige koers handhaven zoals ook het rapport aangeeft – op het tekort van sociale eengezinswoningen apart terug in de Woonvisie – de Held III: bestemmingsplanroute zo goed als doorlopen; alles doen om de bouw daar los te trekken – sprake van direct bouwrecht onder het bestemmingsplan; art 19 lid 2 hier niet nodig – wat nu op stapel staat wordt door de corporaties ook uitvoering aan gegeven: dus Abel Tasmantoren wordt gerealiseerd, maar ook La Liberté – wel zorgen over planvorming rond de vennootschapsbelasting voor corporaties; is slecht plan van Den Haag ! – extra aandacht voor Lewenborg/Beijum bij realisatie van Meerstad – bij de komende discussie over de effecten

Gewijzigde verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

van de kredietcrisis op de woningbouw zal het college ook ingaan op de huidige situatie van de markt voor koop- en huurappartementen – niet voor verruiming van de grenzen van de Nationale Hypotheekgarantie.

de voorzitter wijst op het voornemen van het college om in februari terug te komen op de “intense laagbouw”; verder komt de materie weer terug bij de discussie over de gevolgen van de kredietcrisis en bij de bespreking van de Woonvisie

B.2 COLLEGE BRIEF EN BELEIDSNOTA HOOGBOUW 2009

dhr. de Jong – teleurgesteld: instrumentaal kader ontbreekt – genoemde negen criteria veel te vaag en te algemeen – college zou dit nog eens over moeten doen

dhr. Schaaf – is er wel zo'n noodzaak om tot meer hoogbouw te komen? – meer aandacht voor de relatie van de hoogbouw met de omgeving – aandacht nodig voor participatie

dhr. v.d.Wilt – moet meer zijn dan een limitatieve opsomming – richtlijnen meer richten op beleggers/architecten – veel te weinig gericht op duurzaamheid en participatie – nota richt zich op gebouwen tussen 25 m en 60 m, maar een veel lagere hoogte valt ook onder deze definitie – hoogbouwcie. prima, mits geen extra nieuwe bestuurlijke laag

dhr. Antuma – sluit aan bij ChristenUnie, nu criteria uit 2002 in inspraak – nota te algemeen en te weinig sprankelend – meer aandacht voor burgerparticipatie – aanpassing nota nodig

dhr. v.d.Heijdt – kort en te algemeen verhaal; moeilijk toetsbaar.. – hoogbouw op zich niet ter discussie, kan duidelijke meerwaarde hebben – aandacht voor duurzaamheid – vorige hoogbouwnota indicatief als het gaat om locaties – hoogbouwcie. op zich prima maar ook aandacht voor omwonenden – discussie mogelijk maken zonder dat alles tevoren vastligt

dhr. Miedema – op hoofdlijnen akkoord; wel moeite met toestaan van hoogbouw in de binnenstad – meer aandacht geven aan duurzaamheid en bewonersparticipatie – bij het criterium nr. 9 over verlichting zou het rode licht op de Orionflat uitgesloten moeten zijn

dhr. Prummel – hoogbouw in Groningen geen succes – mensen willen een grondgebonden woning, dus een huis met een tuin – dringt aan op meer bewonersparticipatie – nota terugnemen en opnieuw doen

dhr. Seton – wat is anders dan de vorige nota? – uitgangspunten akkoord (geen hoogbouw in de binnenstad... behalve Forum) – wat kan er in de toekomst nog gebouwd worden als de criteria voor de architectuur zo sterk worden aangezet – hoe kijkt het college, met deze nota in de hand, nu terug naar het project de Brugwachter? – geen voorstander van een hoogbouwcie. (geen noodzaak toe en wel de nadelen hiervan als extra laag in de besluitvorming)

mevr. de Boer – sluit aan bij ChristenUnie en CDA – criteria te vaag geformuleerd

weth. de Vries – niet blij met inzet van raadscommissie, vooraf gevraagd welke inzet de nota zou moeten hebben, daar kwam geen antwoord op maar nu wel kritiek – nota nu toch in de inspraakfase – misschien goed om te kijken of burgerparticipatie mogelijk is bij nieuwe adviescommissie hoogbouw; in definitief raadsvoorstel hier nader op terug – aspecten rond duurzaamheid en energiebesparing krijgen aandacht in de definitieve nota – hoogbouw in beginsel ook goed mogelijk in de binnenstad, locaties liggen in deze nota niet expliciet vast

dhr. de Jong – wat verwacht u van de inspraak?

dhr. Antuma – geen locatienota maar criterianota – duidelijker criteria nodig

weth. de Vries – reacties van de raadscommissie meenemen in definitieve versie van de nota

de voorzitter wijst op de beperkte spreektijd voor de verschillende fracties.

B.3 RAADSVORSTEL INZAKE JAARPLAN 2009 VOOR DE KRACHTWIJKEN

dhr. Antuma – complimenten voor dit stuk – doelen goed duidelijk maken – wijze van incidentele financiering, info

dhr. Seton – problemen met sturing en samenwerking in het verleden – nu opgelost? –

Gewijzigde verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

vormgeven aan opbouw jeugd- en ouderenwerk

dhr. v.d.Wilt – zitten goede plannen bij – aandacht voor regierol – jaarplan akkoord

dhr. Schaaf – positief over dit jaarplan – plannen ook werkzaam laten zijn voor andere wijken – regierol, info

dhr. v.d. Heijdt – compliment voor college en corporaties – veel positieve geluiden van bewoners over participatie – school op het Borgplein, info ?

dhr. Miedema – akkoord met dit voorstel – proces nog niet optimaal verlopen

mevr. de Boer – structureel inbedden in de wijken nodig – het feit dat kinderen vanaf 12 jaar mee mochten stemmen heeft er toe geleid dat veel sport- en spelvoorzieningen zijn gekozen – voorzieningen voor ouderen daardoor in de knel ?

dhr. de Jong – enthousiast over de onderliggende plannen – nu een nulmeting doen en over

een jaar weer kijken of doelstellingen zijn gehaald – aandacht voor basisvoorzieningen

weth. de Vries – gezamenlijk met de corporaties – participatie met bewoners goed verlopen – in de Hoogte en Korrewegwijk extra stappen zetten boven het Lokaal Akkoord – vanaf nu vooral gericht op uitvoering

mevr. Geerdink (namens gez. Corporaties) – wijst op de procedure en de ingestelde stuurgroep belast met de uitvoering van het programma - ruim aandacht geven aan monitoring en participatie

de voorzitter concludeert dat het voorstel als conformstuk naar de raad gaat

B.4 RAADSVORSTEL INZAKE EXPLOITATIEBEGROTING WATERGANG 2008 MET BRIEF VAN EEN VIJFTAL RAADSFRACTIES INZAKE HAALBAARHEID LIGPLAATSEN IN HET BOTERDIEP

dhr. Schutte (Plaatselijk Belang Zuidwolde) – alle argumenten al schriftelijk gewisseld landschappelijke argumenten zwaar laten wegen – belang van omwonenden meenemen in de besluitvorming en geen ligplaatsen voor woonschepen realiseren in het Boterdiep tussen de vestiging van Hornbach en de gemeente Zuidwolde

dhr. van Gemert (namens Boterdiepcomit ) – bewoners Beijum steeds tegen nieuwe ligplaatsen langs de rand van Beijum geweest – alle bezwaren inmiddels bij de raad bekend – voorstel van B&W scherp heroverwogen en afzien van extra ligplaatsen in het Boterdiep

dhr. Vogel – wijst op de brief van een vijftal fracties en stelt voor af te zien van de vier overgebleven ligplaatsen in het Boterdiep om redenen zoals in de brief is aangegeven

dhr. Hukema – grote problemen met deze locatie – mede gezien de hoge kosten afzien van de vier overgebleven ligplaatsen – nieuwe ligplaatsen mogelijk te realiseren in het Hoendiep

dhr. v.d.Wilt – voorstel niet meer actueel, gezien de brief van een meerderheid in de raad – veel geld (€ 680.000,-) gereserveerd voor slechts vier overgebleven ligplaatsen; niet reëel ! – permanente ligplaatsen mogelijk bij de SuikerUnie

dhr. de Haan – akkoord om geen ligplaatsen in het Boterdiep te realiseren – wel triest dat geen enkele ligplaats overeenkomstig de acht jaar geleden gemaakte afspraak tot dusver is gecompenseerd – geen ligplaatsen in het Reitdiep gezien de ecologische structuur

dhr. Eikenaar – de vier nog overblijvende ligplaatsen worden te duur om hier te realiseren

weth. de Vries – aantal ligplaatsen in het Boterdiep door het college al teruggebracht van 10 naar 4; na de brief van het Waterschap heeft het college gemeend ook aan deze laatste 4 ligplaatsen geen medewerking te moeten verlenen – de brief van een vijftal raadsfracties heeft dezelfde strekking – dat betekent dat het college dit raadsvoorstel terugneemt en een gewijzigd voorstel in de komende raadsvergadering zal brengen met als strekking dat er geen ligplaatsen in het Boterdiep zullen worden gerealiseerd

Gewijzigde verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

B.5 RAADSVOORSTEL INZAKE PLANKOSTENKREDIET HOENDIEP NOORD / WESTPARK

de voorzitter wijst op een brief van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk; het beeldkwaliteitsplan Westpark is vrijgegeven voor inspraak, de besluitvorming zal plaatsvinden in het voorjaar van 2009. Gezien het feit dat geen van de fracties nog spreektijd heeft gaat dit voorstel als *discussiestuk* naar de raadsagenda van 17 december a.s.

C.1 LANGE TERMIJNAGENDA

volgende keer is een geactualiseerde LTA beschikbaar waarbij aandacht zal zijn voor planningskarakter van deze LTA

C.2 INGEKOMEN STUKKEN / STUKKEN TER KENNISNAME

geen opmerkingen

C.3 VASTSTELLING VERSLAG

het verslag van 5 november 2008 wordt vastgesteld

de voorzitter sluit de vergadering (19.10 uur)

TOEZEGGINGEN:

- **Bij de komende discussie over de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningbouw zal het college ook nader ingaan op de huidige marktsituatie voor huur- en koopappartementen**
- **Het college komt bij de vaststelling van de definitieve Hoogbouwnota terug op de vraag of burgerparticipatie bij de adviescommissie Hoogbouw wenselijk is**

Agenda raadsce. Ruimte en Wonen 21 januari 2009

RAADSCOMMISSIE RUIMTE en WONEN

Concept-agenda: R&W 09/01
Datum: woensdag 21 januari 2009
Tijd: 20.00 – 22.30 uur
Plaats: nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K. Hazewinkel
Commissiegriffier: dhr H. Dijksterhuis ☎ 367 7724
E-mail: henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Mededelingen voorzitter / wethouder

A.2 Vaststelling agenda

A.3 Lange termijnagenda

A.4 Vaststelling conformstukken:

Raadsvoorstel inzake uitvoering motie Blauwe Dorp

Raadsvoorstel inzake extra budget flankerend beleid studentenhuisvesting

Raadsvoorstel inzake voorbereidingsbesluit Koningsweg

Raadsvoorstel inzake vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan

Raadsvoorstel inzake regeldrukvermindering “tijdelijk gebruik gemeentegrond”;
vaststelling wijziging van APVG en Precarioverordening

A.5 Rondvraag

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Raadsvoorstel inzake stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

B.2 Raadsvoorstel inzake vaststelling stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat

B.3 Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan La Liberté

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.2 Vaststelling verslag

Raadsvoorstel - Uitvoering motie Blauwe Dorp

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1782416

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Uitvoering motie Blauwe Dorp

Groningen,

Aan de raad,

In uw vergadering over de gemeentebegroting 2009 is unaniem een motie aanvaard om 1 miljoen euro te zoeken voor de revitalisering van de openbare ruimte in het Blauwe Dorp/Bloemenbuurt en daarnaast € 250.000,-- monumentensubsidie te reserveren voor gezamenlijk onderhoudswerk aan de 114 randwoningen middels een VvE-constructie.

Het bedrag kan worden gevonden door € 750.000,-- incidenteel nieuw beleid 2009 niet toe te voegen aan de reserve Grondzaken, maar in te zetten voor de openbare ruimte van het Blauwe Dorp. Daarnaast kan € 250.000,-- worden gedekt uit de ISV-gelden 2009. In de begroting 2009 staat 1,2 miljoen euro ISV-middelen gereserveerd voor de omgeving Montessorischool, waar 20 woningen in zitten. Hiervoor zou € 250.000,-- ook kunnen worden gehaald uit het gemeentelijk budget voor stimulering woningbouw in plaats van ISV-geld.

De € 250.000,-- monumentensubsidie kan worden gevonden door de renovatie/restauratie zodanig te laten plaatsvinden dat de 114 woningen meetellen voor de nieuwbouwproductie. De eerste woningen zullen eind 2009 worden opgeleverd. Het is daarom redelijk de bijdragen ten behoeve van het herstel ten laste van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) te brengen.

Met de 1 miljoen euro voor de openbare ruimte en het bestaande budget (550 duizend euro) zal door de dienst RO/EZ in samenspraak met Nijestee de openbare ruimte in de Bloemenbuurt worden opgeknapt conform het beeldkwaliteitsplan uit het wijk-vernieuwingsplan. De uitvoering zal starten in het voorjaar van 2009. Het deel Blauwe Dorp zal in nauwe samenspraak met de bewoners worden uitgevoerd. Stadsbeheer (riool) en het Waterbedrijf zullen meeliften in de werkzaamheden.

Raadsvoorstel - Uitvoering motie Blauwe Dorp

2

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Uitvoering motie Blauwe Dorp					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.34 Wijkvernieuwing (motie Blauwe Dorp)	1.250.000	-	1.250.000-	-	-	1.250.000-
7.07 Kantoren & bedr.locaties (dotatie reserve Grondzaken)	-	-	-	750.000-	-	750.000
7.34 Wijkvernieuwing (BLS-middelen voor Montessori)	-	250.000	250.000	-	-	250.000
7.02 Woningbouwlocaties (BLS-middelen)	250.000-	250.000-	-	-	-	-
7.34 Wijkvernieuwing (terugdraaien dekking Montessori)	-	250.000-	250.000-	-	-	250.000-
7.34 Wijkvernieuwing (terugdraaien Montessori ISV)	-	250.000	250.000	-	-	250.000
7.34 Wijkvernieuwing (ISV overhevelen voor motie Blauwe Dorp)	-	250.000-	250.000-	-	-	250.000-
7.34 Wijkvernieuwing (motie Blauwe Dorp)	-	250.000	250.000	-	-	250.000
7.34 Wijkvernieuwing (motie Blauwe Dorp)	-	250.000	250.000	-	-	250.000
7.02 Woningbouwlocaties (monumentensubsidie uit BLS-middelen)	250.000-	250.000-	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging	750.000	-	750.000-	750.000-	-	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. van het incidenteel nieuw beleid 2009 € 750.000,-- niet in te zetten als dotatie aan de reserve Grondzaken, maar in te zetten voor de openbare ruimte in het Blauwe Dorp;
- II. € 250.000,-- BLS-budget in te zetten voor de Montessorischoolplannen en de vrijvallende ISV-middelen ten bedrage van € 250.000,-- in te zetten voor de openbare ruimte Blauwe Dorp/Bloemenbuurt;
- III. € 250.000,-- monumentensubsidie randwoningen ten laste te brengen van het BLS-budget;
- IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Extra budget Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1657123

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Extra budget Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

Groningen,

Aan de raad,

Toelichting.

Uw raad nam in augustus en november 2004 een aantal besluiten over de brandveiligheid van en de controle op de kamerverhuurpanden. Vervolgens stelde uw raad in mei 2005 een plan van aanpak vast met betrekking tot het flankerend beleid studentenhuisvesting, waaronder "Doe Normaal Ja" en het beschikbaar stellen van middelen.

Dekking daarvoor vormden de structurele inkomsten die extra via het kamerverhuurbeleid worden gegenereerd in het Gemeentefonds door een toenemend aantal wooneenheden. Conform dat besluit is de exploitatiebegroting 2005 van de dienst RO/EZ en de gemeentebegroting 2005 structureel gewijzigd.

Ten behoeve van de uitvoering van het flankerend beleid studentenhuisvesting is in de exploitatiebegroting 2008 structureel een bedrag van € 129.125,- opgenomen. Vanuit dit bedrag worden acties vanuit de campagne "Doe Normaal Ja" bekostigd, zoals de informatievoorziening tijdens de KEI-week, de website, inhuur van het reclamebureau, interne projectleiding en het plaatsen van fietsenstallingen in straten waar overlast is door gestalde fietsen van bewoners van kamerverhuurpanden.

Fietsen.

Fietsen op het trottoir en tegen heggen kunnen hinderlijk zijn voor buurtbewoners. Om hieraan iets te kunnen doen plaatsen wij bij klachten van omwonenden, als daar fysiek ruimte voor is, fietsklemmen op het trottoir zodat kamerbewoners daarin hun fiets kunnen stallen. Van deze fietsklemmen wordt over het algemeen goed gebruik gemaakt. Ook worden er steeds meer geplaatst doordat deze mogelijkheid bij omwonenden ook steeds bekender wordt. Het aantal geplaatste fietsklemmen bedroeg in:

2005/06:	600 in 2 jaar
2007:	500
2008 per 1 juni :	750

Raadsvoorstel - Extra budget Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

2

Zoals te zien valt, is er dit jaar een grotere behoefte aan fietsklemmen dan voorgaande jaren. Oorzaak hiervan is enerzijds de toename van het aantal kamerverhuurpanden en anderzijds de grotere bekendheid bij burgers van deze mogelijkheid. De exploitatiebegroting dienst RO/EZ 2008 voor het flankerend beleid studentenhuisvesting van € 129.125,- is daartoe niet toereikend. Wij verwachten dit jaar ongeveer 750 fietsklemmen extra te plaatsen en hebben daartoe een extra budget nodig van € 175.000,-. Omdat de toename vooral veroorzaakt wordt door de groei van het aantal kamerverhuurpanden en de reeds eerder genomen raadsbesluiten met betrekking tot de dekking, wordt voorgesteld dit bedrag te dekken uit de uitkering van het gemeentefonds 2008 voor onzelfstandige woonruimten die extra via het kamerverhuurbeleid worden gegenereerd.

De extra inkomsten in het Gemeentefonds zijn gerelateerd aan de omzetting van zelfstandige panden in onzelfstandige wooneenheden. Deze aanwas ontstaat door het verlenen van nieuwe, zogeheten onttrekkingsvergunningen op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening. Over het jaar 2007 zijn 260 nieuwe onttrekkingsvergunningen en exploitatievergunningen afgegeven. Hierdoor wordt een extra structureel bedrag in het Gemeentefonds 2008 gestort van € 522.708,- (1.013 extra eenheden x het normbedrag van € 516,-).

Wij verwachten dat deze piek in de vraag naar fietsklemmen eenmalig zal zijn. Het aantal kamerverhuurpanden zal minder groeien door het gewijzigde kamerverhuurbeleid; bovendien zijn steeds meer straten voorzien van fietsklemmen. Ook denken wij in 2009 met de in de exploitatiebegroting opgenomen bedrag van € 136.098,- van de dienst RO/EZ ten behoeve van flankerend beleid studentenhuisvesting (inclusief de nominale compensatie 2009) weer uit de voeten te kunnen.

Overigens heeft de Milieudienst in 2007 een proefproject voor het verwijderen van weesfietsen uitgevoerd in drie buurten, te weten de Rivierenbuurt, Schildersbuurt en Korrewegwijk-Noord. De resultaten van deze proef zijn positief: er zijn circa 600 fietsen opgehaald; de proef voorziet daarmee in een behoefte. Daarom gaan we in die buurten daarmee door.

In het kader van de evaluatie van het kamerverhuurbeleid is het afgelopen jaar veel gesproken met bewoners uit straten en buurten met veel kamerverhuurpanden, met name in de schilwijken rond het centrum. Daar kwam de overlast van gestalde fietsen ook regelmatig aan de orde. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat het plaatsen van fietsklemmen voorziet in een duidelijke behoefte.

Participatie.

Bewoners worden op de volgende wijze betrokken bij het plaatsen van fietsklemmen. Als er een verzoek komt tot het plaatsen van fietsenrekken, dan treedt de afdeling IGG in overleg met omwonenden. Vervolgens wordt er via maatwerk gezocht naar de beste oplossing, omdat de fysieke ruimte soms beperkt is. Dit is een voortzetting van de bestaande werkwijze en voldoet in de praktijk.

Raadsvoorstel - Extra budget Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

3

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

- I. incidenteel voor 2008 een extra budget van € 175.000,-- beschikbaar te stellen voor het plaatsen van extra fietsklemmen;
- II. dit budget te dekken uit de extra inkomsten gemeentefonds 2008;
- III. de financiële consequenties te betrekken bij de gemeenterekening 2008.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1789195

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Zoals bekend probeert ons college nu al enige jaren een einde te maken aan de bewoning van het bedrijfspand Koningsweg 27. Dit perceel heeft in het bestemmingsplan "Industrieterein Koningsweg" de bestemming "Handel en industrie". Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor fabrieken en bedrijfsgebouwen geheel ingericht voor handel en industrie. Daarmee is het gebruik voor bewoning niet in overeenstemming. Ons college is van mening dat de huidige bestemming dient te worden gehandhaafd. Vast uitgangspunt voor ons college en overigens algemeen aanvaard, is dat op een bedrijventerrein niet hoort te worden gewoond. Gegeven de planologische situatie is er geen reden om van dit uitgangspunt af te wijken. In de Visie Eemskanaalzone is aangegeven dat het gebied Koningsweg primair een bedrijventerrein is en dat het deze functie ook behoudt. Alleen voor de omgeving van de Timpweg is, afhankelijk van de resultaten van onderzoek, op de lange termijn een transformatie denkbaar naar een combinatie van werken en wonen. Het perceel Koningsweg 27 maakt echter geen deel uit van dit gebied. Het ligt temidden van andere grote bedrijven en een woonfunctie is daarmee niet verenigbaar.

Ons college heeft daarom in 2006 de verhuurder, Reinders Vastgoed B.V., een last onder dwangsom opgelegd teneinde de bewoning van het perceel Koningsweg 27 te doen beëindigen.

Uw raad heeft vervolgens uitgesproken dat de bewoners hulp moet worden geboden bij het vinden van vervangende woonruimte. In samenwerking met de Stichting Maatschappelijke en Juridische Dienstverlening en Bureau Woonkans is vervolgens een hulpverleningstraject opgezet, waarbij zoveel mogelijk individueel maatwerk is geleverd. Tevens is de bewoners een verhuisvergoeding van € 1.500,- aangeboden.

De inspanningen hebben er uiteindelijk toe geleid dat de meeste van de 21 bewoners vervangende huisvesting hebben gevonden en dat de bewoning van het pand Koningsweg 27 is teruggebracht tot 8 personen. Bemiddeling naar vervangende huisvesting van deze laatste groep bewoners verloopt door gebrek aan medewerking

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

2

van hun zijde moeizaam, ondanks de hen aangeboden hulpverlening en financiële tegemoetkoming. U bent over de jongste ontwikkelingen op dit punt mondeling geïnformeerd door wethouder De Vries in de raadscommissie R&W van 3 december 2008.

Wij hebben daarom besloten het handhavingstraject voort te zetten. Bij besluit van 31 juli 2008 hebben wij de verhuurder onder oplegging van een dwangsom gelast om voor 1 oktober 2008 de overtreding van de bepalingen van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg" te beëindigen. Wij hebben u hierover geïnformeerd.

Grondslag handhaving.

Zoals in de inleiding al is aangegeven wordt met de bewoning van het bedrijfspand Koningsweg 27 inbreuk gemaakt op de daaraan in het geldende bestemmingsplan gegeven bedrijfsbestemming. Volgens vaste jurisprudentie kan echter ter bescherming van de bestemming alleen handhavend worden opgetreden, wanneer het bestemmingsplan een gebruiksbepaling bevat die het gebruiken (en het in gebruik geven) van grond of bouwwerken in strijd met die bestemming ook uitdrukkelijk verbiedt. Het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg" bevat weliswaar een gebruiksbepaling, maar deze verbiedt alleen specifieke vormen van gebruik (zoals het gebruik als winkel). Wonen is in deze bepaling niet met zoveel woorden als strijdig gebruik aangemerkt. Hierdoor zou de grondslag om handhavend te kunnen optreden ontbreken. Omdat de raadsman van Reinders Vastgoed B.V. in zijn zienswijzen de grondslag van het voorgenomen handhavingsbesluit heeft aangevochten – zij het dat hij niet expliciet op de omissie in de gebruiksbepaling heeft gewezen – plaatste dit ons college voor een dilemma.

Op 1 juli 2008 is evenwel de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Volgens de nieuwe Wro is het niet langer noodzakelijk om in een bestemmingsplan te regelen dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken en laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 7.10 Wro voorziet thans rechtstreeks in een dergelijk verbod. Daarmee zou de leemte in de gebruiksbepaling in het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg" zijn weggenomen. De stadsadvocaat heeft, gezien de incomplete gebruiksbepaling in het geldende bestemmingsplan, geadviseerd een aangepast handhavingsbesluit te nemen op de grondslag van artikel 7.10 Wro. Daarom is – op zijn advies – met de nieuwe dwangsombeschikking gewacht tot 1 juli 2008.

De vraag was nog of het in artikel 7.10 Wro neergelegde gebruiksverbod alleen geldt voor bestemmingsplannen die tot stand zijn gekomen onder de nieuwe Wro, of dat dit verbod ook geldt voor bestemmingsplannen die op grond van de oude WRO (Wet op de Ruimtelijke Ordening) zijn vastgesteld. Het overgangsrecht in de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening biedt aanknopingspunten voor de laatste opvatting. Echter, op grond van hetzelfde overgangsrecht is ook een tegenovergestelde redenering mogelijk. De toepasselijke wetsbepalingen zijn tegenstrijdig geformuleerd. De stadsadvocaat achtte het echter verdedigbaar dat het verbod in artikel 7.10 Wro rechtstreekse werking heeft voor bestemmingsplannen, die op grond van de oude WRO tot stand zijn gekomen en dus ook in dit geval kan worden ingeroepen. Aangezien jurisprudentie zich hierover nog niet had ontwikkeld, kon dit niet met al te

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

3

grote stelligheid worden aangenomen, maar hij achtte deze weg begaanbaar.

Uitspraak voorzieningenrechter.

Zoals gezegd heeft ons college de verhuurder van het pand Koningsweg 27 op 31 juli 2008 opnieuw een last onder dwangsom opgelegd. Dit handhavingsbesluit is gebaseerd op artikel 7.10 Wro, dat een verbod bevat om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Hiertegen heeft de raadsman van Reinders Vastgoed B.V. een bezwaarschrift ingediend. Tevens heeft hij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen gevraagd een voorlopige voorziening te treffen.

Op 5 november 2008 heeft de voorzieningenrechter uitspraak gedaan over het verzoek om voorlopige voorziening. Uit deze uitspraak kan worden opgemaakt dat de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen van mening is dat artikel 7.10 Wro ook geldt voor bestemmingsplannen, die voor de inwerkingtreding van de Wro tot stand zijn gekomen. Met andere woorden, op grond van dit artikel kan ook handhavend worden opgetreden bij overtreding van de bepalingen van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg". Maar dat is naar het oordeel van de Groningse voorzieningenrechter echter alleen mogelijk indien de overtreding zich na de datum van inwerkingtreding van de nieuwe Wro heeft voorgedaan. Is het strijdige gebruik voor die datum ontstaan, dan kan het gebruiksverbod in de nieuwe wet niet worden gehanteerd. Een andere opvatting zou er volgens de Groningse voorzieningenrechter toe leiden dat gebruik in strijd met een bestemmingsplan, waarop ten tijde van de overtreding geen sancties stonden (wegens het ontbreken van een generiek gebruiksverbod) en dus niet verboden en strafbaar was, dat achteraf zou worden. Dat achtte de voorzieningenrechter in strijd met de rechtszekerheid. Zij schorste daarom ons besluit.

Gevolgen rechterlijke uitspraak.

De voorzieningenrechter heeft de dwangsombeschikking voor onbepaalde tijd geschorst. Het gevolg hiervan is dat bestuurlijke handhaving (voorlopig) onmogelijk is geworden. Ons college beraadt zich momenteel op de consequenties van de uitspraak van de voorzieningenrechter. Er dient door ons nog een beslissing op het bezwaarschrift te worden genomen. Mochten wij het bezwaarschrift ongegrond verklaren, dan kan de verhuurder daartegen in beroep gaan bij de rechtbank. Wij zouden dan overigens bij de voorzieningenrechter het verzoek kunnen indienen de schorsing op te heffen. Mocht de rechtbank het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter bevestigen, dan kunnen wij overwegen om in hoger beroep te gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolgstappen.

Naast het verkennen van de mogelijkheden tot handhaving, welke ons na de uitspraak van de voorzieningenrechter resten, en een eventuele (hoger) beroepsprocedure, hebben wij ook gekeken naar de inzet van planologische instrumenten. Met name zou gedacht kunnen worden aan een snelle herziening van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg", waarbij de bestaande specifieke gebruiksbepaling wordt vervangen door een generiek gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 Wro.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

4

Uit zeer recente jurisprudentie blijkt inmiddels dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, anders dan de voorzieningenrechter in Groningen, van oordeel is dat artikel 7.10 Wro in het geheel niet van toepassing is op bestemmingsplannen van voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Anders gezegd, ook tegen overtredingen van de bepalingen van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg", die na 1 juli 2008 hebben plaatsgevonden, zou niet kunnen worden opgetreden. Wanneer deze lijn in de jurisprudentie wordt doorgezet, zou dus de strijdige bewoning van het perceel Koningsweg 27 weer in de volle omvang kunnen herleven. Bovendien zouden we ook elders op dit bedrijventerrein de kans lopen op ontwikkelingen, die weliswaar niet in overeenstemming zijn met de geldende bedrijfsbestemming en planologisch ongewenst zijn, maar niet expliciet verboden. Om ieder risico te vermijden kiezen wij dan ook voor een herziening van het bestemmingsplan.

Nieuw bestemmingsplan industrieterrein Koningsweg.

In het kader van de actualisering zou het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het industrieterrein Koningsweg al in 2009 ter hand worden genomen. Wanneer dat bestemmingsplan in werking treedt, is ook het gebruiksverbod in artikel 7.10 Wro van toepassing. Ons college is evenwel van mening dat daarop niet kan worden gewacht en stelt voor om eerst tot reparatie van het onvolledige gebruiksverbod in het huidige bestemmingsplan over te gaan door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg".

Uit de genoemde jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak over de toepasselijkheid van artikel 7.10 Wro blijkt, dat bij een dergelijke partiële herziening de regeling zelf zal moeten voorzien in een gebruiksbeplanning. Artikel 7.10 Wro heeft in dat geval geen rechtstreekse werking. Het in de wet geregelde gebruiksverbod is alleen van toepassing bij een integrale herziening van het bestemmingsplan.

In de casus, die in de genoemde afdelingsjurisprudentie aan de orde was, bleek ook dat volgens de Raad van State gebruik, dat niet met een vorig bestemmingsplan in strijd is, maar planologisch ongewenst, niet zonder meer kan worden wegbestemd. Wanneer de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat een positieve bestemming in strijd met een goede ruimtelijke ordening is – waaraan valt te denken bij wonen op een industrieterrein – kan ze voor een uitsterfregeling kiezen. Daarbij wordt in het nieuwe bestemmingsplan een bestaande afwijkende functie, in de omvang waarin ze bestond ten tijde van het van kracht worden van het plan, gerespecteerd, maar wordt tevens geregeld dat deze functie vervalt wanneer de uitoefening daarvan gedurende een bepaalde termijn gestaakt is geweest.

De op te stellen partiële herziening zal dan ook bestaan uit een gebruiksbeplanning, die een verbod bevat om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan en overtreding van dat verbod strafbaar stelt. Deze gebruiksbeplanning treedt in de plaats van de huidige gebruiksbeplanning in het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg". Tevens zal deze partiële herziening een uitsterfregeling bevatten, waardoor het gebruik voor bewoning dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan mag worden voortgezet, maar na beëindiging daarvan gedurende een bepaalde periode, niet mag worden hervat.

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

5

Tegen de tijd, dat de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het industrie-terrein Koningsweg in procedure wordt gebracht, zal dan opnieuw moeten worden bekeken of voor een dergelijke uitsterfconstructie nog aanleiding bestaat.

Voorbereidingsbesluit.

Omdat ook een partiële herziening van het bestemmingsplan tijd vergt – alleen al met de wettelijke procedure is minimaal een half jaar gemoeid – stellen wij voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Dit besluit heeft onmiddellijke werking (wordt van kracht op het tijdstip dat in het besluit is bepaald, gewoonlijk op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging).

Overigens is niet de factor tijd de voornaamste reden om het nemen van een voorbereidingsbesluit te overwegen. Anders dan onder de oude WRO biedt de nieuwe Wro de mogelijkheid om ook het gebruik sec te reguleren. Dit is geregeld in artikel 3.7, lid 4, Wro, dat luidt:

Om te voorkomen dat een bij een voorbereidingsbesluit aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een daaraan bij het plan te geven bestemming, kan bij het besluit tevens worden bepaald dat het verboden is het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen. Hierbij kan mede worden bepaald dat burgemeester en wethouders binnen bij het besluit te geven regels van het verbod ontheffing kunnen verlenen.

Met gebruik wordt bedoeld: bestaand gebruik.

Voor de vraag wat als bestaand gebruik moet worden aangemerkt is onzes inziens bepalend de feitelijke situatie op het moment, waarop het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Voor zover wonen al als bestaand gebruik dient te worden beschouwd, zou dat volgens ons alleen het deel van het pand Koningsweg 27 kunnen omvatten dat nog door de laatste huurders wordt bewoond. Het bestaand gebruik van de andere delen van het pand is volgens deze opvatting bedrijfs- (of kantoor)ruimte. Het pand is namelijk voor dat doel gebouwd en geschikt en als zodanig ook, in overeenstemming met de bestemming "Handel en industrie", vergund. Een aanvraag om bouwvergunning voor het veranderen van het bedrijfsgebouw in een woongebouw heeft de gemeente in 2005 afgewezen.

Het voorbereidingsbesluit heeft volgens de nieuwe Wro een maximale werkingsduur van 1 jaar. Dat wil zeggen dat het verval, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Wij verwachten het ontwerp voor de partiële herziening ruimschoots binnen deze termijn ter inzage te kunnen leggen.

Voorstel.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor het gebied, dat op de bij dit besluit horende kaart met een balletjeslijn is aangegeven (voorbereidingsbesluit "Koningsweg");

Raadsvoorstel - Voorbereidingsbesluit "Koningsweg".

6

- II. te bepalen dat het verboden is het gebruik van de in dit besluit begrepen gronden of bouwwerken te wijzigen;
- III. te bepalen dat burgemeester en wethouders ontheffing van het onder II bedoelde verbod kunnen verlenen voor een wijziging van het bestaande gebruik in een gebruik dat in overeenstemming is met het bestemmingsplan "Industrieterrein Koningsweg", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 25 september 1972, nr. 10, en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Groningen van 3 april 1973, nr. 1374, of een gebruik dat is toegestaan op grond van een van de bepalingen van dat bestemmingsplan verleende vrijstelling of ontheffing;
- IV. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag na kennisgeving van de terinzagelegging;
- V. de werkingsduur van dit besluit te bepalen op één jaar, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond".

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1752015

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond".

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

In 2007 is een gemeentelijk project gestart waarbij gezocht wordt naar mogelijkheden om de regeldruk te verminderen. Daarbij wordt gefocust op:

- de vergunningverlening, waarover irritatie bestaat bij bedrijven, gesubsidieerde instellingen en verenigingen;
- de uitvoering van regels, vooral de administratieve lasten (formulieren, gevraagde informatie), doorlooptijden (voorspelbaarheid) en de manier waarop regels worden toegepast.

Centrale vraag hierbij is: hoe kunnen we het effectiever en simpeler maken voor de burger en voor ons zelf, geredeneerd vanuit de kerntaak van de gemeente? Deze kerntaak op het gebied van regelgeving is onder andere "bescherming van de veiligheid en gezondheid van de inwoners van de gemeente".

Na een startbijeenkomst over gemeentelijke regeldruk is de afzonderlijke diensten gevraagd te inventariseren waar kansen liggen om regeldruk te verminderen. In dit voorstel wordt ingegaan op het vergunningstelsel voor het tijdelijke gebruik van gemeentegrond zoals dat in artikel 2.1.5.1 APVG 2005 is beschreven en de wijze waarop de regeldruk hierin kan worden verminderd.

Regeldrukvermindering bij tijdelijk gebruik gemeentegrond.

Voor het plaatsen van objecten op gemeentegrond is op dit moment een vergunning tijdelijk gebruik gemeentegrond vereist. Dit geldt momenteel ook voor kleine objecten die voor (zeer) geringe tijd in de openbare ruimte worden geplaatst. Te denken valt aan rolsteigers (bijvoorbeeld ten behoeve van schilderwerk) en kleine afvalcontainers.

De vraag is of dit in alle gevallen nodig is om het doel van de vergunning, het beperken van overlast en het waarborgen van de veiligheid, te bereiken. Door het introduceren van een meldingsplicht met nadere regels wordt zeker gesteld dat het gaat om de plaatsing van objecten die voldoen aan een aantal voorwaarden waarbij de overlast beperkt blijft en de veiligheid in de openbare ruimte is gewaarborgd. Op deze wijze

Raadsvoorstel - Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond".

2

houdt de gemeente voldoende rekening met de belangen van derden.

Wij hebben er voor gekozen om objecten vrij te stellen van een vergunningsplicht waarvan wordt verwacht dat ze geen schade aan de openbare ruimte veroorzaken. Daarnaast mogen de objecten maximaal 6 m² groot zijn en maximaal één week in de openbare ruimte aanwezig zijn. Het gaat om de volgende objecten:

1. afvalcontainers (< 10 m³);
2. bouw- en rolsteigers;
3. opslag van bouw materiaal/materieel.

Met de meldingsplicht weten wij wie de openbare ruimte gebruikt en kunnen we in het geval er toch schade ontstaat deze verhalen op de gebruiker.

In 2007 zijn er 801 aanvragen voor een vergunning tijdelijk gebruik gemeentegrond geweest. Met de introductie van een meldingsplicht met bijhorende nadere regels zouden van die 801 aanvragen er circa 660 afgedaan kunnen worden met een melding. Dit resulteert in een regeldrukvermindering van 80 à 85 procent van de aanvragen.

Bovenstaande past goed in de ambitie van ons college ten aanzien van de regeldrukvermindering. Het vervangen van vergunningsvoorschriften door nadere regels in combinatie met het doen van een melding geeft burgers de vrijheid en de verantwoordelijkheid voor een zorgvuldig gebruik van de openbare ruimte.

Het omzetten van de vergunningsplicht van bepaalde objecten, in een melding met beleidsregels evenals het vrijstellen van precario voor deze groep objecten, heeft gevolgen voor de APVG en de precarioverordening. Om deze redenen zijn twee wijzigingsverordeningen toegevoegd.

Financiën.

De in dit voorstel genoemde objecten leveren aan precario € 7,60 per vergunning op. De kosten die gemaakt moeten worden om de precario te innen bedragen € 45,- per vergunning. Met het vervallen van de precario komt er een einde aan de niet kostendekkende inning. De capaciteit voor het controleren van de melding komt overeen met de capaciteit die noodzakelijk was voor het toezicht op de vergunning.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de verordening tot wijziging van de APVG 2005 vast te stellen;
- II. de verordening tot wijziging van de precarioverordening vast te stellen;
- III. kennis te nemen van de door het college, onder voorbehoud vaststelling besluitpunt I, vastgestelde objecten waarbij de vergunning tijdelijk gebruik gemeentegrond en precariovergoeding wordt vervangen door een melding;
- IV. kennis te nemen van het door het college, onder voorbehoud vaststelling besluitpunt I, genomen aanwijfsbesluit en de nadere regels horende bij artikel 2.1.5.1. APVG;

Raadsvoorstel - Regeldrukvermindering "tijdelijk gebruik gemeentegrond".

3

- V. deze besluiten bekend te maken door plaatsing in het gemeentebblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1746527

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

Groningen,

Aan de raad,

Zoals u weet hebben wij in het collegeprogramma 2006-2010 de ambitie vastgelegd Groningen tot de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiertoe heeft u in 2007 de Routekaart Groningen Energieneutraal 2025 vastgesteld.

Om deze duurzaamheidsambitie te realiseren zijn forse inspanningen nodig in alle in de Routekaart 2025 genoemde sectoren. Een speerpunt is energiebesparing in de gebouwde omgeving: duurzame nieuwbouw en een forse energiebesparing in de bestaande woningvoorraad.

In de begroting voor 2009 hebben we € 5 miljoen duurzaamheidsmiddelen opgenomen. Hiervan is € 1,5 miljoen, aangevuld met € 1,3 miljoen uit GWK-middelen, bestemd voor een forse impuls in energiebesparing in de bestaande woningvoorraad.

In dit voorstel leggen wij uw raad de maatregelen voor waarmee wij de komende twee jaar de duurzaamheidsambities voor de bestaande woningvoorraad willen realiseren. Het gaat daarbij om maatregelen zowel voor de corporatieve als voor de particuliere sector.

In de Routekaart 2025 wordt uitgegaan van 50% CO²-reductie in de gehele corporatieve voorraad en in 5% van de particuliere woningen. Hiervoor zijn grote stappen nodig en vooral ook draagvlak bij gebouweigenaren en gebruikers.

Aanpak corporatieve voorraad.

In Groningen staan ongeveer 35.000 corporatiewoningen, het bezit van vijf woningcorporaties. Het totale gasverbruik van deze woningen wordt geschat op ongeveer 45 miljoen m³ per jaar. De woningcorporaties in Groningen zien het betaalbaar en het kwalitatief op niveau houden van hun woningen als een kerntaak. Als er niets gebeurt, is voor een gemiddelde huurwoning over ongeveer tien jaar de gasrekening hoger dan de netto huur (huur minus huurtoeslag). Dit heeft grote gevolgen voor de totale woonlasten. Het is dus noodzakelijk dat de corporaties de komende jaren extra gaan investeren in het terugdringen van het energieverbruik in hun woningen.

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

2

Hoe dit precies moet en of dat haalbaar is, zeggen de corporaties nu nog niet te kunnen overzien. Niettemin staan voor 2009/2010 verbeterprojecten met ruim 1.000 woningen op het programma van de corporaties, in onder andere de wijken Tuinwijk, Lewenborg, Korrewegwijk en De Hoogte. De projecten worden uitgevoerd als voorbeeldprojecten met als belangrijkste inzet een optimale energiebesparing. Om de realisatie van deze projecten mede mogelijk te maken, zijn wij bereid om een deel van de duurzaamheidsmiddelen uit de begroting 2009 beschikbaar te stellen mits:

- gemiddeld per project het energielabel¹ twee volledige niveaus omhooggaat;
- gemiddeld label B en minimaal C halen;
- de bijdrage per project gelimiteerd is tot gemiddeld € 2000,-- per woning;
- de bijdrage is gerelateerd aan de noodzakelijke inspanning (investering) om twee niveaus in energieprestatie te stijgen.

Op deze manier kan per project maatwerk geleverd worden en ontstaat bovendien inzicht in de kosteneffectiviteit van de diverse maatregelen.

Als de resultaten van deze voorbeeldprojecten en de definitieve labeling van de woningvoorraad van de corporaties bekend zijn, kunnen de inspanningen die nodig zijn voor het halen van de doelstelling voor 2025 concreter worden bepaald. Op basis van de noodzakelijke maatregelen en de daarmee gemoeide investeringen wordt een afweging gemaakt welk vervolg aan het stimuleringsbeleid wordt gegeven.

U heeft verschillende keren aandacht gevraagd voor het *Apeldoorns Model*. Op zich is het Apeldoorns Model niet overgenomen door de minister van WWI. Wel heeft het ministerie van VROM/WWI een afspraak gemaakt met de organisaties van huurders (Woonbond) en verhuurders (Aedes). Het voorziet in een "label B energieprestatie" dan wel een verbetering met minimaal twee energieniveaus zonder dat het de zittende huurder extra kosten oplevert. De kosten die de corporatie maakt worden bij woningmutatie doorberekend aan de nieuwe huurder. Daarbij blijft de maximale gemiddelde huurverhoging zoals gebruikelijk onder het niveau van de inflatie. Verder bepaalt de energieprestatie van corporatiewoningen mede de huurprijs die maximaal in rekening gebracht mag worden. De mogelijkheden die deze afspraak biedt zullen wij in het vervolg meenemen.

Woningverbetering door corporaties zal waarschijnlijk slechts een deel van de gewenste energiebesparing opleveren. Aanvullende maatregelen moeten gericht zijn op:

- bewustwording energieverbruik van bewoners;
- toepassen van nieuwe technologie en duurzame energie;
- stimuleren van het gebruik van groene stroom.

¹ Het energielabel geeft, net als bijvoorbeeld voor huishoudelijke apparatuur en auto's, de energiezuinigheid van de woning aan in vergelijking met andere woningen van hetzelfde type. Bovendien geeft het label inzicht in de mogelijkheden om energiebesparende maatregelen te treffen. Deze maatregelen leiden tot lagere energielasten en meer comfort. De labeling loopt van label A (weinig energieverbruik) tot en met label G (zeer hoog energieverbruik).

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

3

In het Jaarprogramma Duurzaamste Stad 2009 zijn hiervoor diverse initiatieven opgenomen. Om huurders te stimuleren tot energiezuiniger woongedrag is een programma gestart waarin zij energiebesparingsadvies kunnen krijgen en gestimuleerd worden tot communicatie met de verhuurder over energiebesparing.

Aanpak particuliere voorraad.

In Groningen staan circa 34.000 particuliere woningen met een geschat gasverbruik van 50 miljoen m³ per jaar. Ruim 15.000 van deze woningen zijn gebouwd vóór 1966 en hiervan heeft naar verwachting minimaal 70% een E label of lager. Het mag duidelijk zijn dat hier een enorm besparingspotentieel aanwezig is.

Om energiebesparing in de particuliere sector te stimuleren gaan we op vijf thema's inzetten met als uitgangspunt stimuleren en faciliteren. Voor de effectiviteit wordt ingespeeld op de zogenaamde "natuurlijke verandermomenten" waar bewoners mee te maken hebben zoals aan- en verkooptransacties, verbouwing en onderhoud.

1. Energieloket.

Particulieren moeten makkelijker gebruik kunnen maken van stimuleringsregelingen zoals bijvoorbeeld de subsidie voor zonnepanelen, groene leningen/hypotheek, "Meer met Minder" en Wonen++, zodat de mogelijkheden tot investeren in duurzaamheid en kwaliteitsverbetering van de woning beter benut worden. Een specialistisch loket zoals het begin dit jaar door het Informatiepunt Duurzaam Bouwen (IPdubo) in de openbare bibliotheek geopende Energie(k)advies, kan hierin voorzien. Uitbreiden van dit loket en professionaliseren zou een ontwikkeling zijn die past in het voornemen het IPdubo onderdeel te laten uitmaken van het toekomstige Duurzaamheidscentrum.

Het loket kan ook diensten via Internet aanbieden en mogelijk uitgroeien tot een digitale marktplaats waar opdrachten van bewoners worden uitgezet bij gekwalificeerde bedrijven. Door samenwerking met bedrijven en instellingen kan een ontwikkeling tot stand komen in de geest van het convenant "Meer met Minder"².

2. Werk maken van labeling.

Bij de aan- en verkoop van woningen wordt momenteel door woonconsumenten en makelaars nog veelvuldig gebruik gemaakt van de mogelijkheid te ontsnappen aan de verplichting om bij transacties een energielabel te overleggen. Hierdoor blijven kansen onbenut om bij een "natuurlijk verandermoment" energiebesparende maatregelen te combineren met andere aanpassingen in de woning. Aanscherping van de landelijke regeling moet dat gaan voorkomen. Verder zou het rapport met de labelaanduiding ook standaard een adviesdeel voor besparing moeten bevatten; de werkzaamheden voor labeling en een EPA (energieprestatieadvies) zijn immers vergelijkbaar. Deze logische combinatie kan door de praktische waarde de acceptatie bij belanghebbenden bevorderen.

In de overgangsfase, tot de landelijke aanscherping van kracht is, willen wij met de

² Op 23 januari 2008 hebben de ministers van VROM, WWI en EZ met de voorzitters van Bouwend Nederland en de energie- en installatiebranche het convenant "Meer met Minder" (MmM) getekend. "Meer met Minder" is een langlopend (2008-2020) programma met als doel vanaf 2020 een structurele jaarlijkse energiebesparing van dertig procent te realiseren in 2,4 miljoen bestaande woningen en andere gebouwen in Nederland.

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

4

sector de mogelijkheden onderzoeken de toepassing te stimuleren. Dit kan bijvoorbeeld door bewoners van oudere woningen die opdracht geven voor labeling van hun woning, gedurende een periode, het adviesdeel aan te bieden.

3. Inzetten op kleinere maatregelen.

Het is zinvol bewoners te attenderen op energiebesparingsmogelijkheden die los van een EPA (of een energielabel) behaald kunnen worden. Zij zijn zich van de veelal eenvoudige middelen daartoe meestal niet bewust. Voor recenter gebouwde woningen is zonder uitgebreid onderzoek vaak duidelijk waar besparingsmogelijkheden zitten. Een duidelijk voorbeeld is het vervangen van een verouderde CV-ketel door een Hr-ketel.

Bezoekers van het Loket Bouwen en Wonen zouden de Klimaatgids uitgereikt moeten krijgen en op de hoogte gebracht moeten worden van de mogelijkheden om (gratis) advies te krijgen over energiebesparing via het Energieloket. Ook acties met de Besparingsbox van het IPdubo en het stimuleren van "waterzijdig inregelen" (CV-optimalisatie) kunnen bijdragen aan een lager energieverbruik.

4. Faciliteiten voor VvE's.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) zijn sinds 1 mei 2008 verplicht een onderhoudsfonds aan te houden voor andere dan de jaarlijks terugkerende kosten. Idealiter vindt de voeding van dit fonds plaats op basis van een meerjarenonderhoudsplan voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Om in Groningen in aanmerking te komen voor een splitsingsvergunning voor het oprichten van een VvE moet eventueel aanwezig achterstallig onderhoud opgenomen worden in een dergelijke planning. Omdat onderhoud en energiebesparing juist voor het gemeenschappelijk bezit van de eigenaren hand in hand kunnen gaan zouden beide aspecten bij nieuwe splitsingsvergunningen een rol moeten gaan spelen. Dat zou mogelijk kunnen door als voorwaarde voor de vergunning-verlening, naast het onderzoek naar achterstallig onderhoud, een Energieprestatieadvies (EPA) verplicht te stellen en de Huisvestingverordening op dit punt aan te passen. Wenselijkheid en haalbaarheid hiervan zullen worden onderzocht. Daarbij zullen de bevindingen van het onlangs in opdracht van SenterNovem uitgebrachte rapport "Energiebesparing voor Verenigingen van Eigenaren" worden betrokken.

Voor de korte termijn gaan we ons richten op actieve, gemotiveerde VvE's. Door het nog ontbreken van een sanctie op het achterwege laten van een onderhoudsfonds zijn de meeste VvE's inactief. Slechts VvE's die geactiveerd zijn werken met een reservefonds en een onderhoudsplan. Om ervoor te zorgen dat meer VvE's actief worden hebben wij begin 2008 een aantal informatiebijeenkomsten georganiseerd. Om te stimuleren dat de beheertaak zich ook gaat uitstrekken tot energie-efficiëntie en duurzaamheid, kunnen faciliteiten worden aangeboden variërend van ondersteuning vanuit een Energieloket tot het aanbieden van EPA's. Ter stimulering worden 100 EPA's aangeboden aan VvE's die werken of gaan werken met een reservefonds en een onderhoudsplan en die bereid zijn één of meerdere besparingsmaatregelen op te nemen in hun onderhoudsplan.

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

5

5. Locatiegerichte aanpak.

Initiatieven op het vlak van duurzaamheid die op de schaal van een complex, straat of buurtdeel door bewoners worden ontplooid zijn waardevol en willen we ondersteunen. Vorengenoemde faciliteiten voor VvE's kunnen ook worden geboden aan geïnteresseerde bewoners die gezamenlijk werk willen maken van energiebesparing. Het Energieloket kan hiervoor als ingang dienen. Afhankelijk van de schaal van het initiatief is er de optie verdergaand onderzoek en advies aan te bieden. Het is hierbij natuurlijk de bedoeling dat daadwerkelijk maatregelen worden uitgevoerd.

Juridische Grondslag.

Om de doelen van deze notitie te verwezenlijken, verstrekken we als gemeente bijdragen aan derden. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is er dan sprake van subsidie.

Het grootste deel van de subsidie wordt verstrekt aan een partij(en) die al bekend is. Bijvoorbeeld het Informatiepunt Duurzaam Bouwen. In dat geval is het voldoende dat de ontvanger(s) van de subsidie en het maximumbedrag in de begroting worden opgenomen (Artikel 4:23, lid 3, sub c Awb).

Participatie.

In de werkgroep "Duurzaamheid Nieuw Lokaal Akkoord" werken corporaties en gemeente samen om duurzaamheid in de gebouwde omgeving te bevorderen. Om de energiebesparingsdoelstelling voor de corporatieve voorraad inzichtelijk te maken is de voorraad geanalyseerd en zijn besparingsscenario's uitgewerkt. De uitkomsten zijn in een tweetal workshops afgezet tegen het voorraad- en programmabeleid van de corporaties. Op basis hiervan zijn de uitgangspunten voor de stimuleringsaanpak bepaald. Met de ervaringen uit de eerste projecten en de volledige labeling van de corporatieve voorraad, wordt de "doorkijk" vanaf 2009 gemaakt.

Voor de realisering is draagvlak bij huurdersorganisaties essentieel.

De aanpak in Groningen is overeenkomstig de uitgangspunten van het convenant "Energiebesparing corporatiesector". De uitvoering van en communicatie over de "woonlastenwaarborg" is in dit verband erg belangrijk.

In Groningen is met de Woonbond besproken dat het huurdersplatform bij de aanpak zal worden betrokken.

Voor de particuliere voorraad is de aanpak in een werksessie besproken met deskundigen op het terrein van particuliere woningverbetering, EPA-advisering en duurzaam bouwen. De ervaring uit pilots zal worden gebruikt voor verdere afstemming op de doelgroep.

Financiën.

In de begroting voor 2009 hebben we € 5 miljoen duurzaamheidsmiddelen opgenomen om uitvoering te geven aan doelen uit de Routekaart Groningen Energieneutraal 2025. Hiervan is € 1,5 miljoen bestemd voor een forse impuls in energiebesparing in de bestaande woningvoorraad.

Dit bedrag wordt aangevuld met € 1,3 miljoen uit structurele GWK (Groninger Woonkwaliteit) middelen die reeds beschikbaar zijn gesteld in de meerjarenbegroting

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

6

van 2008. Om deze structurele GWK-middelen op deze wijze in te kunnen zetten voor energiebesparing (in niet-gemeentelijke gebouwen) is uitrui nodig met het incidentele duurzaamheidsbudget voor onderwijs (gemeentelijk schoolgebouw). Hiervoor is een begrotingswijziging noodzakelijk die zal worden ingediend bij VGR-I 2009.

Zoals uit onderstaande bestedingsverdeling blijkt ligt de nadruk op ondersteuning van "koploperprojecten" in de sociale huursector. De inzet van de middelen vindt plaats volgens de criteria als beschreven bij de aanpak van de corporatieve voorraad.

Aan particulieren worden faciliteiten geboden via een Energieloket. Wij reserveren voor de komende twee jaren voor een bijdrage in de exploitatie van dit Loket, een bedrag van maximaal € 200.000,-- Naast een bijdrage in de exploitatie van dit loket is ook een budget van € 100.000,-- incidenteel gereserveerd voor uit te voeren pilots, onderzoeken en acties.

Tevens zal het thema energiebesparing op de gemeentelijke website en via advertenties in de gemeenterubriek in de Gezinsbode, regelmatig onder de aandacht worden gebracht. Onder de post communicatie reserveren wij € 100.000,-- incidenteel voor dit doel. Gezien de aard van de acties is de verwachting dat de middelen in 2009 en 2010 zullen worden besteed.

Voorstel.

Het voorstel is om een budget van € 2,8 miljoen ter beschikking te stellen en dat als volgt te besteden:

Energiebesparing in circa 1.000 sociale huurwoningen :	
in o.a. de Tuinwijk, Lewenborg, Korrewegwijk en De Hoogte	€ 2.400.000
Energieloket	
- Algemeen	€ 200.000
- Energieadviezen, ondersteuning VvE's, acties e.d.	€ 100.000
Communicatie gemeente Groningen	€ 100.000

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ & Bestuursdienst					
Naam voorstel	Stimulering energie besparing in de bestaande woningvoorraad					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Pr. gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 RO/EZ: Woningbouwlocaties	1.500.000	-	1.500.000-			1.500.000-
9.03 BSD: Concernstelposten (inc. NB 2009 / duurzaamheid)	1.500.000-	-	1.500.000			1.500.000
Totale begrotingswijziging	-	-	-	-	-	-

Raadsvoorstel - Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad

7

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de nota "Stimulering energiebesparing in de bestaande woningvoorraad" vast te stellen;
- II. in te stemmen met de voorgestelde besteding van het budget van 2,8 miljoen euro;
- III. dit budget voor 1,5 miljoen euro te dekken uit beschikbaar gestelde duurzaamheidsmiddelen binnen de gemeentebegroting 2009;
- IV. de resterende 1,3 miljoen euro te dekken uit een begrotingsuitruil tussen Groninger Woonwaliteitsmiddelen (structureel nieuw beleid 2008) en incidentele duurzaamheidsmiddelen energiebesparing scholen;
- V. deze begrotingsuitruil te betrekken bij de Voortgangsrapportage 2009-I;
- VI. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1785358

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

Groningen,

Aan de raad,

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan Chopinlaan. Het plan is vervaardigd op verzoek van woningcorporatie IN, in samenwerking met NOVO en GSV. Het plan scheidt het ruimtelijk kader voor de realisatie van het bouwplan Chopinlaan.

Het bouwplan omvat de vervanging van de huidige schoollocatie van de Groningse Schoolvereniging (GSV) door nieuwbouw, gecombineerd met ruimtes voor kinderopvang (SKSG) en appartementen. Onder de nieuwbouw op deze locatie wordt het parkeren opgelost in een parkeerkelder. Het gebouw van NOVO blijft behouden en wordt uitgebreid met wooneenheden voor hun cliënten en een vijftal appartementen voor ouders van cliënten. Tussen de eigendommen van GSV en NOVO heeft de gemeente een gymzaal: deze blijft behouden en wordt ingepast in de plannen. Het parkeren van deze functies wordt volledig binnen de plangrenzen opgelost.

Het concept stedenbouwkundig plan Chopinlaan heeft van 15 mei tot 11 juni 2008 ter inzage gelegen (verlengd tot 25 juni). Op 26 mei 2008 is er een inspraakavond georganiseerd, welke goed bezocht was. Op basis van de inspraakreacties en het overleg met de bewonersorganisatie Wijkcomité Helpman hebben wij het concept stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast en uitgebreid met een verkeersonderzoek naar het halen en brengen van kinderen nabij de schoolomgeving inclusief enkele oplossingsrichtingen.

In dit voorstel gaan wij in op het voorliggend plan en stellen wij u voor het stedenbouwkundig plan Chopinlaan vast te stellen.

Achtereenvolgend gaan wij in op:

- het plan;
- procedure;
- participatie;
- bezwaren & zienswijzen;
- financiën;
- besluitvorming.

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

2

Het plan.

In het kader van het project "Intense Stad" is enkele jaren geleden het initiatief gelanceerd om een aantal locaties te herontwikkelen, te intensiveren en te transformeren met als uitgangspunt combinaties en stapeling van functies. Locaties die daarvoor in aanmerking kwamen zijn onder andere bestaande voorzieningen en zones in de wijken. De locatie Chopinlaan is niet concreet in het project "Intense Stad" opgenomen, maar is een ontwikkeling die hierdoor is beïnvloed en past binnen de doelstelling ervan.

De menging van voorzieningen en de samenwerking van de verschillende partijen in dit project maakt het een bijzonder project dat naadloos past in het streven naar de compacte stad. De nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen wordt in het plan gecombineerd met woningbouw en het behoud van enkele bestaande gebouwen. Op het maaiveld wordt de nieuwbouw en de bestaande bebouwing verbonden tot min of meer één geheel, waardoor een plint ontstaat. De bovenliggende appartementen hebben verschillende oriëntaties en geven de bebouwing maat en schaal. Er ontstaat een clustering van gebouwen met als resultaat een herkenbare eenheid. Het project draagt zowel qua programmering als uitstraling bij aan een verlevendiging van de buurt.

Het programma op deze locatie betreft een clustering van diverse functies:

- 5 schoollokalen (GSV, vervangende nieuwbouw);
- 5 lokalen voor buitenschoolse opvang (SKSG, toevoeging);
- 37 koopappartementen (verschillende types);
- dagopvang NOVO (te behouden bestaande bebouwing);
- gymzaal (te behouden bestaande bebouwing);
- 24 zelfstandige eenheden (ten behoeve van cliënten NOVO);
- 5 appartementen (pilotproject voor familieleden cliënten NOVO).

Het parkeren voor de 37 appartementen op de GSV-locatie wordt met een ondergrondse parkeergarage opgelost (zowel privé als bezoekers). Voor de overige functies wordt het parkeren op maaiveld, binnen de plangrenzen, opgelost.

Procedure.

Het bouwplan Chopinlaan kan niet gebouwd worden op basis van het huidige bestemmingsplan Coendersborg. Volgens het bestemmingsplan zijn de gronden, gelegen binnen de grenzen van het projectgebied, bestemd tot "Bijzondere bebouwing" en hebben de randen van het projectgebied de bestemming "Weg of plein". Voor het terrein geldt binnen het bestemmingsplan een bebouwingspercentage van 40%; daarnaast is de hoogte niet begrensd. Conform de bouwverordening wordt in deze gevallen een bebouwingshoogte gehanteerd van 15 meter.

Om het project te realiseren wordt een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) doorlopen. Het stedenbouwkundig plan dient als ruimtelijke onderbouwing. Voor dit plan dienen Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen een bevoegdheidsverklaring af te geven. Deze is de grondslag voor het verlenen van de vrijstelling en de bouwvergunning.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden, kent geen vrijstelling meer, zoals die onder artikel 19 van de oude WRO mogelijk was. Van

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

3

het oude recht kan echter nog wel gebruik worden gemaakt, indien de vrijstelling voor een project is aangevraagd vóór 1 juli 2008. De ontwikkelaar heeft dit vrijstellingsverzoek tijdig ingediend.

Participatie.

Gedurende het proces is op verschillende wijzen contact geweest met de buurt en het Wijkcomité. Chronologisch heeft het volgende plaatsgevonden op het gebied van participatie:

- Woningcorporatie IN heeft het concept bouwplan op 11 juli en 9 oktober 2007 tijdens een informatieavond aan de buurt gepresenteerd. De gemeente was hierbij niet aanwezig. Vanuit de buurt en IN is aangegeven dat de grootste bezwaren van de direct omwonenden zijn gelegen in de aantasting van groen, het parkeren in het openbaar gebied en de hoogte van de bouwmassa. De gemeente en woningcorporatie IN zijn met deze kritiek in het achterhoofd aan de slag gegaan met het concept-stedenbouwkundig plan.
- Op 11 februari 2008 is het wijkcomité Helpman geïnformeerd. Hierbij is een uitgebreide toelichting gegeven door de ontwikkelaar over het bouwplan en door de gemeente over de te doorlopen procedures. Het wijkcomité is gevraagd om advies uit te brengen over het bouwplan. Zij hebben hiermee ingestemd en zullen de direct omwonenden hierbij betrekken.
- De direct omwonenden zijn met een bewonersbrief geïnformeerd over de plannen, waarbij zij zijn uitgenodigd voor de inspraakavond van 26 mei 2008. Ook heeft de aankondiging in de Gezinsbode gestaan. Van deze avond is een verslag gemaakt, dat is opgenomen in het inspraakrapport.
- Gedurende het voortraject en na afloop van de inspraakperiode is op regelmatige basis overleg geweest met het wijkcomité Helpman over de stand van zaken van de procedure en het adviesrecht van het wijkcomité. Er zijn contactmomenten geweest in april, juni, augustus en september.
- Het wijkcomité heeft op 18 september gebruikgemaakt van haar adviesrecht. De zienswijze is integraal opgenomen in het inspraakrapport, inclusief een reactie van ons college op de zienswijze van het wijkcomité (zie ook onder bezwaren & zienswijzen). Het wijkcomité heeft te kennen gegeven positief te staan tegenover het voornemen, maar nog wel enkele minpunten te zien die zij aan de orde wil stellen.

Bezwaren & zienswijzen.

Tijdens de inspraakperiode zijn door omwonenden zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben zich voornamelijk gericht op een drietal onderwerpen:

- Omvang en hoogte van het gebouw.
- Het verdwijnen van groen.
- De problematiek van halen en brengen in de directe omgeving.

Ook door het wijkcomité Helpman is een zienswijze ingediend (conform adviesrecht). Hierbij zijn ook door het wijkcomité deze drie punten benoemd. Ten aanzien van de omvang en hoogte vraagt het wijkcomité zich af of onderzocht kan worden of met een minder volumineus of hoog gebouw toch het gewenste doel bereikt kan worden. Op deze drie onderwerpen reageren wij in dit voorstel; in de inspraakrapportage vindt u ook onze beantwoording van de overige bezwaren.

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

4

Omvang en hoogte van het gebouw.

Op de locatie van de GSV en de NOVO zijn in de afgelopen jaren enkele initiatieven geweest voor herontwikkeling. Deze ontwikkelingen waren geënt op de uitgangspunten van de manifestatie Intense Stad, waarbij door het combineren en stapelen van verschillende functies locaties intensief herontwikkeld kunnen worden. Geen van deze initiatieven hadden uiteindelijk haalbaarheidswaarde: ze waren nog massaler en hoger, of eenvoudigweg financieel niet haalbaar. De samenwerking tussen IN, GSV en NOVO heeft geleid tot het voorliggende ontwerp. Ten opzichte van het eerste ontwerp (eerste informatieavonden) zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, waardoor het gebouw minder massaal oogt en minder hoog is. De haalbaarheid van dit type bouwwerken waar diverse maatschappelijke functies gecombineerd worden met woningbouw is complex. Naast het functioneel gescheiden houden van de verschillende doeleinden, het inpassen van gebouwonderdelen die behouden blijven, is ook de financiële haalbaarheid een onderwerp. De ontwikkelaar heeft ons aangegeven dat reeds nu het project financieel onder druk staat. Daarnaast is de vraag opportuun of wij ook vinden dat het gebouw anders gesitueerd moet worden op de kavel. Door de inpassing van enkele bestaande gebouwen, de situering van de hogere delen ten opzichte van de bestaande appartementengebouwen en het schoolplein ten opzichte van de grondgebonden woningen ontstaat een gebouw dat goed aansluit op de bestaande omgeving. Dat op één locatie hoogbouw geprojecteerd staat tegenover eengezinswoningen, alleen de kopse kant, hoort bij ontwikkelingen van deze orde in de bestaande stad.

Het verdwijnen van groen.

Het punt groencompensatie in de nabije omgeving wordt door ons gedeeld. Het plan is daarom zodanig aangepast dat de grote lindebomen aan de Chopin- en Beethovenlaan behouden blijven.

Daarnaast is een bomen-effect-analyse opgesteld, waarin wordt aangegeven wat gecompenseerd moet worden. In samenhang met het derde punt zal gezocht moeten worden naar ruimte voor groencompensatie. Op daken van de nieuwbouw die door de omgeving beleefd kunnen worden, zal de ontwikkelaar onderzoeken of er dakvegetatie toegepast kan worden. Een concept-inrichtingsplan laat zien op welke wijze de ontwikkelaar de directe omgeving van het bouwplan wil inrichten.

Problematiek halen en brengen in de directe omgeving.

Geconcludeerd is dat door het voorgestelde bouwplan, waarbij het parkeren volledig binnen de plangrenzen wordt opgelost, geen extra parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied. Er ontstaan wel extra verkeersbewegingen, zij het beperkt. Dat er op dit moment al knelpunten zijn rond het halen en brengen van schoolkinderen hebben wij onderkend. Voor de omgeving is onderzocht waar deze (parkeer)-knelpunten zijn. Daarnaast wordt gewerkt aan het in kaart brengen van onder andere de schoolroutes van schoolgaande kinderen. Beide onderzoeken samen moeten leiden tot een plan voor het gehele gebied. Als startpunt is een aantal modellen ontwikkeld als denkriching hoe het gebied heringericht kan worden; deze modellen zijn aan het inspraakrapport toegevoegd. Zodra beide onderzoeken verwerkt zijn, zal gestart worden met het informeren van het wijkcomité, omwonenden en de scholen. De volgende stap is het omzetten van de modellen tot een uitvoeringsplan. Realisatie nabij het plangebied zal plaatsvinden nadat de nieuwbouw van de GSV-

Raadsvoorstel - Vaststelling stedenbouwkundig plan Chopinlaan.

5

NOVO-locatie gerealiseerd is.

Financiën.

Dit project valt onder de afspraken met de corporaties zoals ze zijn verwoord in het Lokaal Akkoord. Financieel houdt dit in dat Woningcorporatie IN, mede namens NOVO en GSV, de locatie voor eigen rekening en risico ontwikkelt.

Met IN is overeenstemming bereikt over de vergoeding voor het vervaardigen van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast ontvangen wij een koopsom van over te dragen gronden, noodzakelijk voor het bouwplan. De gymzaal blijft eigendom van de gemeente.

De realisatie van oplossingen voor het halen en brengen in de Sweelincklaan en omstreken, inclusief uren en proces, wordt gedekt vanuit het programma veilige schoolomgeving. Indien blijkt dat de gekozen oplossing niet binnen het beschikbare budget valt, zal bij de besluitvorming hierover een aanvullend budget worden aangevraagd, inclusief dekkingsvoorstel.

Voorstel.

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

- I. kennis te nemen van de inspraakrapportage;
- II. het stedenbouwkundig plan Chopinlaan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat

RAADSVORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1747964

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat

Groningen,

Aan de raad,

In de periode van 29 mei t/m 25 juni 2008 hebben wij het concept "Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat" vrijgegeven voor inspraak. Inmiddels is van de binnengekomen reacties een inspraakrapport gemaakt en nu ligt de definitieve versie van het stedenbouwkundig plan ter besluitvorming voor.

Met dit stedenbouwkundig plan wordt het planologisch mogelijk de strook bebouwing tussen Laan Corpus den Hoorn, Kochstraat, Boerhaavelaan en Semmelweisstraat aan te passen. Deze aanpassing behelst een intensivering van de huidige bebouwing, een verzameling laagbouw (o.a. schoolgebouwen). De huidige functies van basisschool, gymzaal, kinderopvang en buurtgebouw blijven behouden in het nieuwe plan, op de onderste twee lagen van drie nieuwe bouwblokken. De hoogte van alle drie blokken is maximaal 22 meter, met op elke blok een hoogteaccent van maximaal 40, 37 en 30 meter hoog aan de zijde van de Laan Corpus den Hoorn. Naast genoemde voorzieningen kunnen zo in totaal 125 appartementen in het bouwplan worden opgenomen. Inhoudelijk verwijzen wij naar het stedenbouwkundig plan, met op pagina 15 een plankaart met een aanduiding van de bouwvlakken.

Bewonersparticipatie.

Het idee voor de intensivering op deze locatie komt voort uit het project de Intense Stad. Al in 2003 is er een studie verricht naar de mogelijkheden op deze plek. Deze studie is nu uitgewerkt in voorliggend stedenbouwkundig plan. Sindsdien zijn de plannen voor de locatie in de buurt bekend.

In de wijk Corpus den Hoorn is een klankbordgroep opgericht met vertegenwoordigers van alle wijkorganisaties, vanwege de vele projecten die in de wijk worden uitgevoerd. Zo wordt ook de stempelbebouwing grenzend aan het plangebied voorzien van vervangende nieuwbouw. Deze klankbordgroep is goed op de hoogte gehouden van de voortgang van de bouwplannen voor de Semmelweisstraat en kan zich hierin vinden. Daarnaast is eind 2007 voor omwonenden een informatieavond gehouden, waarbij de buurt zich heel belangstellend heeft opgesteld.

Raadsvoorstel - Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat

2

Inspraakprocedure en vooroverleg.

Het concept stedenbouwkundig plan heeft 4 weken (van 29 mei t/m 25 juni 2008) formeel ter inzage gelegen, zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakprocedure. Tijdens deze periode heeft men schriftelijk kunnen reageren op het plan. Daarnaast is een inspraakbijeenkomst gehouden op 18 juni in het buurtgebouw aan de Semmelweisstraat. Omwonenden en andere betrokkenen zijn overwegend positief over het plan. Er zijn slechts drie inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties hebben geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. We verwijzen hiervoor naar het bijgevoegde inspraakrapport.

Uit het vooroverleg met o.a. Provincie Groningen en Waterschap Noorderzijlvest is alleen door de laatste een aantal opmerkingen over de inhoud van het plan gemaakt. Deze hebben geleid tot kleine aanpassingen ter verduidelijking of verbetering van de tekst. In hoofdstuk 9 van het stedenbouwkundig plan (9.2 Vooroverleg) worden deze aanpassingen in de tekst op een rij gezet.

Stand van zaken.

Woningbouwvereniging Nijestee is de ontwikkelaar en heeft inmiddels een bouwaanvraag ingediend voor de eerste fase van het plan. Door Nijestee is ten behoeve van het gehele project vóór 1 juli jl. reeds een vrijstelling gevraagd van het vigerend bestemmingsplan met het stedenbouwkundig plan als ruimtelijke onder-bouwing.

Voorstel.

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

- I. kennis te nemen van het inspraakrapport "Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat";
- II. het "Stedenbouwkundig plan Semmelweisstraat" vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan La Liberté

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1776542

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bestemmingsplan La Liberté

Groningen,

Aan de raad,

Aanleiding.

Voor een locatie aan het Vrijheidsplein, op de plek van een gebouw met studenten-eenheden en een blokje grondgebonden ouderenwoningen, heeft woningstichting Patrimonium het initiatief genomen voor het realiseren van twee woontorens met als projectnaam La Liberté. De naam La Liberté verwijst enerzijds naar het Vrijheidsplein, anderzijds naar de Franse architect van het complex: Perrault.

De torens zijn bedoeld voor kantoorruimte in een plint van 3 bouwlagen met daarboven appartementen in respectievelijk 18 en 6 bouwlagen. In de laag tussen beide functies is plaats voor gemeenschappelijke functies. Op deze laag wordt tevens een koppeling gemaakt tussen de appartementengebouwen. In een kelder onder het gehele complex is een parkeergarage geprojecteerd. Op het kelderdek wordt een ecologisch verblijfsgebied ingericht. De appartementen worden ontwikkeld in de sociale huur. Het totale programma bestaat uit plm. 120 appartementen en plm. 3000 m² kantooroppervlakte. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen op de hoek van de Laan van de Vrijheid en de Laan van de Vrede.

Achtergrond.

Als oriënterend kader voor de ontwikkeling van de locatie aan het Vrijheidsplein diende een studie uit 2003 van architect/stedenbouwkundige Johannes Kappler in samenwerking met de gemeente. Mede op basis van deze studie is het voorliggende initiatief ontstaan. De ontwikkelaar, woningstichting Patrimonium, wil voor de zittende en vaak wat oudere wijkbewoners graag nieuwe kwaliteit in de wijk toevoegen. In de stad Groningen is het uniek dat sociale huur op een dergelijke locatie en met architectuur van een dergelijk hoog niveau wordt gerealiseerd. De belangstelling om hier te gaan wonen is groot. Veel inwoners vanuit de wijk - maar ook van elders uit de stad - hebben zich reeds in laten schrijven.

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan La Liberté

2

Geen zienswijzen.

De eerste tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft plaatsgevonden van 2 oktober t/m 12 november 2008. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Dit kwam niet geheel onverwacht; ook bij de inspraakperiode van 24 april t/m 28 mei 2008 zijn geen schriftelijke reacties binnengekomen. In een later stadium is van de wijkraad Corpus den Hoorn nog een officiële reactie ontvangen.

Daarin wordt over La Liberté gesteld: *De wijkraad vindt het een mooi en gedurfd bouwwerk, een eyecatcher voor de wijk. Vanaf de A7 geeft het een mooi tegenwicht aan het gebouw van de Gasunie. De wijkraad is erg tevreden over het feit dat het parkeren helemaal op eigen terrein gebeurt. Tevens vindt de wijkraad het knap dat er zoveel sociale huurwoningen in komen. Naast de fysieke wijkvernieuwing komt ook met dit plan een deel van de sociale wijkvernieuwing tot zijn recht.*

Inmiddels is geluidontheffing vanwege wegverkeerslawaaï verkregen en de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan La Liberté vastgesteld. Bij La Liberté blijven het plaatsgebonden risico en het groepsrisico binnen de aanvaardbare norm. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling.

Wijziging.

Ter verduidelijking is de 50 dB(A)-grens van industrieterrein Groningen West & Hoogkerk (de oude van 1992 en de nieuwe van 2008) op de plankaart nauwkeuriger en overeenkomstig de voorschriften benoemd.

Economische uitvoerbaarheid.

De geprojecteerde ontwikkeling betreft een particulier initiatief van woningstichting Patrimonium. Deze zal op eigen grondgebied plaatsvinden. De planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende aangelegenheden zijn voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Geen exploitatieplan.

Met Patrimonium is een overeenkomst gesloten: er zijn geen inrichtings- of faserings-eisen e.d. als bedoeld in artikel 6.12 Wro nodig. Dit betekent dat geen exploitatieplan is gemaakt, omdat in het kostenverhaal is voorzien door een exploitatieovereenkomst; verdere eisen via een dergelijk plan zijn niet nodig.

Bij dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan gevoegd omdat in het kostenverhaal is voorzien door middel van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar. Als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening dient het feit dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld expliciet in de besluitpunten te worden opgenomen opdat belanghebbenden tegen dit besluit bezwaar kunnen maken.

Juridische aspecten.

De vigerende bestemmingsplannen in het plangebied zijn de volgende:

- bestemmingsplan Corpus den Hoorn, vastgesteld op 23 juni 1958, nr. 4;
- bestemmingsplan Corpus den Hoorn, vastgesteld op 6 februari 1956, nr. 2;
- Zuiderlaan 1, vastgesteld op 3 juli 1967, nr. 25.

Daarnaast geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende/uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee voor het plangebied

Raadsvoorstel - Bestemmingsplan La Liberté

3

vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft de Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven, de Aanvullende voorschriften gebruik, de Uniforme voorschriften bijgebouwen en de Aanvullende bepalingen terreinen bestemming Bijzondere Bebouwing (zie paragraaf 6.2 van het bestemmingsplan).

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

- I. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat in het kostenverhaal is voorzien door middel van een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar en ook overigens een exploitatieplan niet noodzakelijk is;
- II. de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (1992)", - op te heffen deel, zoals aangegeven op de plankaart en voor zover gelegen binnen het plangebied, op te heffen en in plaats daarvan de "50 dB(A)-grens van geluidszone Industrierrein Groningen West & Hoogkerk (2008)" zoals aangegeven op de plankaart vast te stellen;
- III. het bestemmingsplan La Liberté conform dit voorstel gewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.