

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 9 december 2009

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

Datum: woensdag 9 december 2009  
Aanvang: 16:30 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: mw. K.A. Hazewinkel  
Griffier: M. Stoutjesdijk  
Documenten: [verslag R&W](#) (pdf)

### A. A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders

A.2. Vaststelling agenda

[Agenda raadsclie. Ruimte en Wonen 9 december 2009](#) (pdf)

[Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 9 december 2009](#) (pdf)

A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

A.4. Conformstukken

[Raadsvoorstel Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten](#) (pdf)

[Raadsvoorstel Erfgoedverordening](#) (pdf)

[Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk](#) (pdf)

[Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties](#) (pdf)

[Raadsvoorstel Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade](#) (pdf)

[Raadsvoorstel Definitieve dekking aantal planschade uitkeringen in 2009](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

### B. B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Collegebrief dd. 23 november 2009: Jaar[;an 2010 Krachtwijken en Collegebrief dd. 8 oktober 2009: Voortgangsrapportage krachtwijken  
-Op verzoek GL bij dit agendapunt betrekken-

B.2. Raadsvoorstel: Structuurvisie Wonen 2010-2020 ("Kwaliteit van Wonen")  
[Raadsvoorstel Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen'](#) (pdf)

B.3. Collegebrief dd. 20 november 2009: tijdelijke invulling terrein Suiker Unie

## commissie Ruimte en Wonen - woensdag 9 december 2009

**B.4.** Schriftelijke vragen & antwoorden nr. 39: bouw aanvraag Tuinstraat  
-Op verzoek van VVD-

### C. C. HUISHOUDELIJK DEEL

**C.1.** Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

**C.2.** Vaststelling verslagen:

- vergadering raadscommissie R&W d.d. 07-10-09; vergadering raadscommissie R&W d.d. 04-11-09; begrotingsvergadering R&W d.d. 07-10-09;
- besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 07-10-09; besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 04-11-09

# verslag R&W

## VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 december 2009  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

**Aanwezig:** K. Hazewinkel, voorzitter (PvdA), H.F.B. van der Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), H.J. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), S. Huisman (ChristenUnie), R.J. Prummel (Stadspartij), P.J.R. van der Wilt (D66), S.T. Antuma (Student & Stad), F. de Vries (wethouder), I. Bolle (plaatsvervangend griffier), M. Stoutjesdijk (commissiegriffier), H.B. Kippers, notulist (Notuleerservice Nederland)

**Met kennisgeving afwezig:** M. Baldew (PvdA), J.D. Hukema (PvdA)

---

### A. ALGEMEEN DEEL

#### A.1 Mededelingen

##### De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom bij de laatste vergadering van dit jaar.
- Deelt mee dat de commissie nog een aantal voorstellen zal ontvangen over onder meer het exploitatieplan in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en over een workshop over de ligplaats voor woonschepen.

##### Mededelingen vanuit het college; wethouder De Vries:

- Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de krimp in de noordelijke en oostelijke delen van de provincies Groningen en Drenthe en de groei van de regio Groningen-Assen. Het rapport van dit onderzoek wordt binnenkort toegestuurd en er kan desgewenst een discussie over gevoerd worden.
- Er ligt een motie van de raad over de levendigheid van de oostwand van de Grote Markt. Een discussie hierover kan in februari 2010 gehouden worden.
- Er komt een uitnodiging voor de opening van de manifestatie over intense laagbouw op 11 januari 2010 in Den Haag.
- De projectoffertes voor het stationsgebied worden verschoven van januari naar februari 2010. Er is namens de gemeente negatief gereageerd op een verzoek van de provincie om 3 miljoen euro bij te dragen aan de verdieping van het Aduarderdiep.
- Het Held 3-bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Er is geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot hoger beroep bij de Raad van State.

#### A.2 Vaststelling agenda

##### De voorzitter:

- Heeft van de Stadspartij en GroenLinks het verzoek gekregen om de procedure Ruimtelijke Projecten op de discussielijst te plaatsen.
- De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

#### A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

##### De heer Miedema (GroenLinks):

- Vraagt of er al iets bekend is over het stedenbouwkundig plan inzake de Chopinlaan.

##### De heer Prummel (Stadspartij)

## verslag R&W

- Stelt een vraag over de hoogtegrens van de intense laagbouw in de stad.

### **Wethouder De Vries:**

- Zegt toe schriftelijk terug te komen op de vraag van de heer Miedema.
- Antwoordt dat de hoogtegrenzen vermeld staan in de documentatie die al beschikbaar is. Er wordt uitgegaan van de gebruikelijke grenzen: vier lagen plus één.

### **A.4 Conformstukken**

#### **De voorzitter:**

- Het raadsvoorstel Erfgoedverordening wordt doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie achter de Reitdijk.

#### **De heer Spakman (PvdA):**

- Verzoekt het college de redactie van de berekening in dit raadsvoorstel zodanig aan te passen, dat dit onderdeel begrijpelijk wordt. **Wethouder De Vries** zegt dit toe.

#### **De voorzitter:**

- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Slot- en Nacalculaties.

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Constateert een fout in de tabel op pagina 3 en verzoekt om correctie hiervan. **Wethouder De Vries** zegt een correctie toe indien daar aanleiding toe is.

#### **De voorzitter:**

- Deelt mee dat het voorstel met deze toezegging wordt doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Procedureverordening voor adviseren tegemoetkoming in planschade.

#### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Wijst de voorgestelde borgsom in deze procedureverordening af. Tegemoetkoming in planschade is een recht waar geen overmatig gebruik van gemaakt wordt.

#### **De voorzitter:**

- Constateert dat dit raadsvoorstel – inclusief de opmerking van de heer Prummel – kan worden doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Definitieve dekking aantal planschade-uitkeringen in 2009. Dit voorstel wordt – met eveneens de zojuist gemaakte opmerking van de heer Prummel – doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.

### **A.5 Rondvraag**

#### **De heer Vogel (CDA):**

- Constateert dat bij de bouwaanvraag voor het plan Brugwachter een aantal zaken ontbreekt, bijvoorbeeld een windonderzoek en een oplossing voor de verkeersproblematiek rond de school.

#### **De heer Seton (CDA):**

- Vraagt of de gemeente ondersteuning verleent bij de mogelijke verhuizing van de vestiging van de NOVO.

#### **De heer Miedema:**

## verslag R&W

- Vraagt of er voor het einde van het jaar gestart wordt met woningbouwprojecten in de gemeente Groningen waarvoor het Rijk subsidie verleent.

### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Vraagt wat er waar is van het gerucht dat het plan inzake de Semmelweislocatie op de lange termijn wordt geschoven.
- Informeert naar de toezichthoudende rol van de gemeente bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen wegens constructiefouten.

### **Wethouder De Vries:**

- Zal samen met wethouder Van Schie de handhavende rol van Bouw- en Woningtoezicht onderzoeken bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen.
- Deelt mee dat er een heroriëntatie plaatsvindt op het plan voor de Semmelweislocatie. Van afstel is echter geen sprake.
- Antwoordt op de vraag van de heer Miedema dat in de eerste fase zeven projecten zijn ingediend. Het Blauwe Dorp is al van start gegaan. Op de Boerhoflocatie gaat aanstaande maandag de eerste paal de grond in. De projecten Stadswerven en Semmelweislocatie zijn uit de eerste fase gehaald. In de Grunobuurt worden de heiwerkzaamheden na de jaarwisseling gestart, maar dit levert geen gevaar op voor de verkrijging van de subsidie. Over de Spicastraat zal de commissie nader geïnformeerd worden. Ook komt er nadere informatie over de verhuizing van de NOVO-vestiging (vraag van de heer Seton) en het plan Brugwachter (vraag van de heer Vogel).

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1 Collegebrief van 23 november 2009: Jaarplan 2010 krachtwijken; collegebrief van 8 oktober 2009: voortgangsrapportage krachtwijken**

#### **De voorzitter:**

- Geeft de aanwezigen op de publieke tribune de gelegenheid tot inspraak. Door een van de aanwezigen wordt een schriftelijk stuk ingebracht dat zal worden rondgedeeld.

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Deelt mee dat GroenLinks achter de aanpak van de krachtwijken staat.
- Pleit voor een kleiner aantal krachtwijken en voor het samenvoegen van projecten. De bewoners van de wijken grenzend aan de Bedumerweg vragen om verbetering van de veiligheidssituatie.
- Juicht de ministeriële beschikbaarstelling toe van 1 miljoen euro subsidie voor de groenvoorziening in de krachtwijken.

#### **De heer Eikenaar (SP):**

- Is tevreden met de aanpak van de krachtwijken, maar vindt de stroperige besluitvorming een probleem.
- Constateert dat het zojuist rondgedeelde inspraakstuk nogal wat kritiek bevat.
- Vraagt naar het aantal huizen dat beschikbaar is voor het gratis wonen door studenten en wil weten of dit aantal wordt uitgebreid.
- Constateert dat de wijk Selwerd een soort krachtwijk gaat worden. Hij juicht dit toe maar waarschuwt dat andere, soortgelijke wijken niet vergeten mogen worden.

#### **De heer Van der Wilt (D66):**

- Is positief over de plannen, maar vindt het aantal plannen erg groot. Hij pleit voor het stellen van prioriteiten.
- Vreest voor te veel bureaucratie bij de uitvoering van de plannen.
- Heeft zorgen over de burgerparticipatie.

## verslag R&W

### **De heer Seton (CDA):**

- Is bezorgd over de krachtwijken. De intentie is goed, maar in kwetsbare wijken is een heel apparaat opgetuigd dat echter nog niet goed werkt, onder meer bij de burgerparticipatie.
- Wil voortbouwen op hetgeen bewoners hebben aangedragen.
- Pleit voor een keuze voor projecten die bewezen hebben grip te hebben gekregen in de wijk. Er is nu een overdaad aan plannen en acties.
- Waarschuwt naar aanleiding van de gang van zaken in de wijk Selwerd, dat enkele wijken een voorkeursbehandeling krijgen ten koste van andere wijken.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Denkt dat de wethouder zal schrikken van de zojuist rondgedeelde inspraakreactie en verzoekt de wethouder de inhoud van deze brief puntsgewijs te weerleggen in een schrijven aan de gemeenteraad.
- Pleit voor een keuze voor bewezen succesvolle projecten, wil schrappen in het aantal proefprojecten en wil uitvoering van vooral projecten die door bewoners zelf zijn aangedragen.
- Vindt dat het beschikbare geld heeft geleid tot verbeteringen in de wijken maar ook tot te veel bureaucratie.

### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Is het eens met diverse andere partijen dat het beschikbare geld meer aan de uitvoering besteed moet worden en minder aan de bureaucratie.
- Constateert dat in 2009 veel projecten zijn afgerond die gericht waren op spelvoorzieningen voor kinderen, maar vindt dat er andere prioriteiten gesteld moeten worden. Er is in dit verband twijfel over de werkwijze op de wijkstemdagen. Het is gebleken dat vooral voorstellen werden aangenomen voor projecten die gericht waren op kinderen.

### **De heer Antuma (Student & Stad):**

- Vindt 46 projecten voor 2010 erg veel en pleit voor een focus op een beperkter aantal.
- Er moet een keuze worden gemaakt voor 'quick wins' en pas daarna voor de uitvoering van projecten die moeizaam van de grond komen.

### **De heer Huisman (ChristenUnie):**

- Heeft in het verleden twijfels geuit over de voortgang van een aantal projecten en leidt uit de rapportage af dat inmiddels diverse projecten van start zijn gegaan.
- Noemt de participatie van burgers een punt van zorg en vindt dat de burgers verantwoordelijkheid moeten krijgen.

### **De heer Spakman (PvdA):**

- Ziet verbeteringen in het jaarplan 2010.
- Is het met andere partijen eens dat er nadruk ligt op de inzet van professionals, maar dat het moeite kost om bewoners bij de projecten te betrekken.
- Vindt de samenwerking tussen gemeente en corporaties een goede zaak en wil weten welke andere partijen ook geld inbrengen.
- Is blij met de 1 miljoen euro die minister Verburg beschikbaar heeft gesteld voor het groen in de krachtwijken.
- Is van mening dat het aantal projecten erg groot is en suggereert bundeling en prioritering.

### **Wethouder De Vries:**

- Constateert dat veel zaken op de rails zijn gezet. Niet alleen de gemeente en corporaties zijn erbij betrokken, maar ook andere partijen zoals ondernemers en de thuiszorg. Uit een rapport van het Ministerie van VWI blijkt dat de 'Groningse aanpak' succesvol is in vergelijking met die in andere steden.

## verslag R&W

- Deelt mee dat het doel niet is: zoveel mogelijk projecten. Doel is het maken van vernieuwende dingen.
- Vindt 4% organisatiekosten op de 11 miljoen investering voor komend jaar erg meevallen.
- Noemt drie dingen belangrijk bij de aanpak van de krachtwijken:
  - dingen bedenken die zonder het krachtwijkenbeleid niet gedaan zouden worden;
  - de eigen bureaucratie durven slopen;
  - werken aan andere vormen van bewonerparticipatie.
- Zal schriftelijk reageren op de zojuist ontvangen brief.
- Noemt de uitkomst van de wijkstemmingen de wil van de buurt.
- Merkt op dat de verkeersproblematiek inzake de Bedumerweg niet in het krachtwijkenprogramma thuishoort.

### **De voorzitter:**

- Geeft het woord aan de heer Hillenga van woningcorporatie De Huismeesters.

### **De heer Hillenga (De Huismeesters):**

- Vindt de reacties van de raadsleden herkenbaar.
- Merkt op dat onder grote druk een wijkplan is ingediend waarvan men met de uitvoering een eind op weg is. Wat de bureaucratie betreft moeten de krachtwijkstructuren en de oude structuren beter in elkaar gevlochten worden.
- Er zijn veel plannen en ook veel enthousiasme van bewoners en instellingen. Geprobeerd is alle initiatieven te coördineren en zichtbaar te maken wat er in de wijken speelt. De organisatie wordt vorm gegeven met een kerngroep van vier à vijf mensen.
- De krachtwijken worden voortvarend aangepakt; zelfs zodanig dat mensen uit de rest van het land hier komen kijken.

### **De voorzitter:**

- Vraagt of er nog concrete voorstellen geformuleerd moeten worden naar aanleiding van de antwoorden van het college.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Verzoekt om meer duidelijkheid over een groep van veertig Somaliërs in de stad.

### **Wethouder De Vries:**

- Antwoordt dat er inderdaad iets gedaan wordt, omdat er klachten zijn van de zijde van de politie.
- Zegt een schriftelijk antwoord toe op de vraag naar het aantal studentenwoningen.

## **B.2 Raadsvoorstel Structuurvisie Wonen 2010-2020 ('Kwaliteit van Wonen')**

### **De voorzitter:**

- Geeft mevrouw Salomons het woord om in te spreken namens het comité Vinkhuizen In Actie.

### **Mevrouw Salomons (Vinkhuizen In Actie):**

- Zegt in het betreffende visiedocument iedere vorm van bewonersparticipatie te missen. Zaken betreffende ruimtelijke ordening zijn langetermijnplannen. Punt van zorg is de regelmatige herijking, bijvoorbeeld naar aanleiding van de stagnatie in de verkoop van appartementen.
- Vraagt welke maatregelen genomen worden om de visie en de uitvoeringsplannen regelmatig te herijken.
- Wil weten op basis van welke criteria herontwikkeld wordt. Er moet getoetst worden op basis van wijzigingen die later aangebracht zijn in bestemmingsplannen; niet op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan.
- Vindt het stuitend dat de gemeente zich niet verantwoordelijk voelt voor de onverkoopbaarheid van huizen.

## verslag R&W

### **Mevrouw Van Gijlswijk (SP):**

- Mist veel in de brief van het college waarin opmerkingen uit de raadscommissie zouden worden verwerkt. Er is een schrijnend gebrek aan sociale huur- en eengezinswoningen. De laatste moeten uitgezonderd worden van het woningverdeelsysteem. Verder dient men terughoudend te zijn met de verkoop van die woningen. Ook het beoogde overleg met de woningcorporaties om ouderen te verleiden kleiner te gaan wonen, wordt niet in de brief vermeld.
- Is van mening dat wijken in bijzondere situaties 'op slot' kunnen, als de balans verstoord wordt tengevolge van te veel jongerenhuisvesting.
- Spreekt haar verbazing uit over een artikel in De Volkskrant van wethouder De Vries en burgemeester Rehwinkel over de relatie tussen de bevolkingskrimp in de regio en de groei in de stad.

### **De heer Van der Wilt (D66):**

- Kan zich vinden in de structuurvisie, onder meer in de keuze voor meer grondgebonden woningen en meer jongerenhuisvesting en starterswoningen in de prijsklasse van 150.000 tot 200.000 euro.
- Maakt zich zorgen over de realisatie daarvan, want dat kan niet alleen door de corporaties. Ook andere ontwikkelaars moeten aan bod komen. De inzet van particulier opdrachtgeverschap is noodzakelijk.
- Is enthousiast over de 'wijkperspectieven' en vraagt naar de status ervan: zijn het visiedocumenten of contracten tussen stad en bewoners? De burgerparticipatie moet worden 'uitgerold' over de hele stad.

### **De heer Spakman (PvdA):**

- Waardeert de continuïteit van beleid in deze structuurvisie. Tevens zijn er accentverschuivingen: er wordt beter gekeken naar de vraag vanuit de woningmarkt.
- Noemt het succes van de goede samenwerking van de gemeente met de corporaties.
- Vraagt aandacht voor het onttrekken van goedkope woningen aan wijken 'die goed lopen'; eengezinswoningen worden onttrokken aan de sociale huursector.
- Is niet op voorhand tegen de suggestie van de heer Vogel (CDA) voor regelgeving die dit niet meer mogelijk maakt.
- Wijst op de gevolgen voor de voorzieningen bij de krimp van de bevolking in de regio.

### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Is benieuwd naar de uitwerking van de stelling in de structuurvisie dat 'het woningprogramma leidend dient te zijn en stedenbouw faciliterend'.
- Noemt het verbod van studenten om in monumentenpanden te wonen een moeilijk punt. De VVD zal hierover een motie indienen.
- Heeft bezwaar tegen het op slot zetten van wijken voor studenten. Er moeten goede alternatieven voor hen geboden worden.
- Pleit voor een manifestatie over jongeren- en studentenhuisvesting.
- Noemt de beperking van automobilititeit onbespreekbaar.
- Vindt dat er aandacht moet zijn voor singles, naast de drie groepen – jongeren, gezinnen en ouderen – die in het stuk genoemd worden. Singles blijven vaak wonen in starterswoningen en studenten blijven wonen op studentenkamers. Dit houdt de doorstroming tegen.
- Is benieuwd naar de zienswijze van de wethouder over de consequentie van de teruglopende verkoop van appartementen.
- Antwoordt op een vraag van de heer Spakman (PvdA) dat haar partij enthousiast is over het plan in de structuurvisie om 4500 woningen voor jongeren te bouwen.

### **De heer Antuma (Student & Stad):**



## verslag R&W

- Wil voorkomen dat zijn partij samen met de VVD een motie moet indienen over kamerverhuur in monumentenpanden.
- Is blij met het feit dat de parkeerproblematiek stevig 'zal landen' in de meerjarenprogramma's.
- Wat de krimp in de regio betreft moet de stad de verantwoordelijkheid nemen voor de regio.

### **De heer Vogel (CDA):**

- Deelt de ambitie van het college en vindt het goed dat er drie groepen worden genoemd: jongeren, gezinnen en ouderen.
- Wijst op de noodzaak van voorzieningen in de wijken; ook in nieuwbouwwijken zoals Gravenburg.
- Vindt dat voorkomen moet worden dat de balans in wijken verstoord wordt bij studenten- en jongerenhuisvesting. Aan de vraag naar jongerenhuisvesting moet voldaan worden door nieuwbouw of tijdelijke bouw.
- Suggereert dat het maximum aan studenten in een stad op een gegeven moment bereikt is.
- Vraagt welke maatregelen worden genomen om studentenoverlast te beheersen.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- De Stadspartij sluit zich aan bij D66 inzake het particulier opdrachtgeverschap bij de bouw van woningen.
- Pleit voor een campus met 4600 appartementen. Zo wordt een oplossing geboden voor het feit dat studenten concurreren met gezinnen bij het vinden van woonruimte. Wijken en monumenten hoeven dan niet op slot voor studenten.

### **De heer Huisman (ChristenUnie):**

- Heeft moeite met het particulier opdrachtgeverschap en heeft voorkeur voor een grote overheidsrol.
- Erkent naar aanleiding van een vraag van de heer Van der Wilt (D66) dat particulier opdrachtgeverschap misschien noodzakelijk is, omdat voor de overheid en de corporaties het maximum is bereikt.
- Vreest voor verloedering van sommige wijken zoals Selwerd, maar vraagt zich af waar de grens moet liggen bij het 'op slot zetten' van wijken.
- Noemt duurzaamheid belangrijk, maar vindt dat de betaalbaarheid van woningen daar niet onder mag lijden.

### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Vindt de aandacht voor sociale woningbouw te gering en vraagt meer aandacht voor de betaalbaarheid van woningen voor de minima.
- Wijst op de wijziging in de huurtoeslag. Deze zal worden overgeheveld naar de woningcorporaties.
- Vindt de parkeernormen bij de sociale woningbouw te hoog.
- Is van mening dat het aantal te slopen woningen naar beneden kan. Liever meer renovatie dan sloop.

### **Wethouder De Vries:**

- Merkt over het Volkskrantartikel op, dat dit gebaseerd is op een onderzoek naar de spanning op de woningmarkt tussen enerzijds de stad en anderzijds de noordelijke en oostelijke regio's. Dit kan overigens ook kansen opleveren voor het overeind houden van zorg en onderwijs. Een andere organisatievorm is dan noodzakelijk.
- Wat de woningbouw betreft zijn er drie opgaven: bouwen voor jongeren, ouderen en gezinnen. Groningen blijft groeien. Pas na 2015 ontstaat er het probleem van een overschot.
- Over de ouderenhuisvesting staan in de visie algemene uitspraken die nog een concrete uitwerking krijgen.

## verslag R&W

- In het kader van de studentenhuisvesting is een manifestatie gepland op 4 februari 2010 om 16.30 uur. De opvang van studenten moet overeind blijven. Zij willen echter in en rond de binnenstad wonen en niet op een campus.

### **De voorzitter:**

- Het raadsvoorstel Ruimte en Wonen zal op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering geplaatst worden.

### **B.3 Collegebrief van 20 november 2009: tijdelijke invulling terrein SuikerUnie**

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Is positief over het voorstel in de brief. Hij wijst erop dat er rekening gehouden moet worden met het feit dat het terrein uit twee verschillende delen bestaat: een deel moet 'vloeivelden' en een verhard deel. Dit heeft gevolgen voor de toekomstige bebouwing.

#### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Deelt mee met een initiatiefvoorstel te komen.

#### **Wethouder De Vries:**

- Geeft aan dat het terrein nog niet in bezit is van de gemeente.
- Deelt mee dat het entrepotgebouw op het terrein mag blijven bestaan, maar de silo's niet. Er is verschil van mening over het behoud van de schoorstenen op het terrein. De gemeente wil die handhaven; het ministerie niet.

#### **De heer Van der Wilt (D66):**

- Merkt op dat zijn fractie ambitieuzer is dan het college. D66 zal met een voorstel komen.

#### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Legt een stemverklaring af: de invulling mag tijdelijk zijn.

### **B.4 Schriftelijke vragen & antwoorden nr. 39: bouwaanvraag Tuinstraat**

#### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Vindt dat er voor de betrokken ondernemers veel onduidelijkheid blijft.
- Pleit voor meer jongerenhuisvesting waarbij studio's niet worden uitgesloten.
- Is van mening dat bouwaanvragen te lang blijven liggen.

#### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Wijst op de uitspraak van de Raad van State over de minimumoppervlakte van 24 m<sup>2</sup> die sinds 2003 ook in het Bouwbesluit staat. Dat minimum geldt ook voor studentenwoningen.

#### **De heer Van der Heijdt (PvdA):**

- Merkt op dat momenteel niemand meer durft te investeren.

#### **Wethouder De Vries:**

- Merkt op dat er vraagtekens te plaatsen zijn bij de uitleg van het Bouwbesluit. Het is een juridische discussie die zal worden voortgezet met daarbij een inbreng van de stadsadvocaat.

#### **De voorzitter:**

- Deelt mee dat er geen tijd meer is voor de behandeling van het raadsvoorstel Ruimtelijke projecten. Dit voorstel gaat naar het presidium.

#### **De heer Miedema (D66):**

## verslag R&W

- Geeft aan op de hoogte gehouden te willen worden van de kapvergunning in verband met de bouw van het Forum op de Grote Markt. **Wethouder De Vries** zegt dit toe.

### C. HUISHOUDELIJK DEEL

#### C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

#### C.2 Vaststelling verslagen

##### De voorzitter:

- Stelt de volgende verslagen aan de orde:
  - vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2009
  - vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 4 november 2009
  - begrotingsvergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 november 2009
  - besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2009
  - besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 4 november 2009.De verslagen worden vastgesteld.

##### De voorzitter:

- Sluit om 19.00 uur de vergadering.

##### Toezeggingen namens de wethouder:

- Informatie over het stedenbouwkundig plan Chopinlaan (vraag van de heer Miedema, GroenLinks).
- Onderzoek naar een vermeende fout op pagina 3 in het raadsvoorstel Slot- en nacalculaties (vraag van de heer Miedema).
- Verduidelijking van een berekening in het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie achter de Reitdijk (vraag van de heer Spakman, PvdA).
- Een onderzoek (samen met wethouder Van Schie) naar de handhavende rol van Bouw- en Woningtoezicht bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen (vraag van de heer De Haan, GroenLinks).
- Informatie over woningbouwprojecten in de Spicastraat (vraag van de heer Seton, CDA)
- Informatie over de verhuizing van de NOVO-vestiging (vraag van de heer Seton, CDA)
- Informatie over het plan Brugwachter (vraag van de heer Vogel, CDA).
- Toezending aan de raad van het rapport over de bevolkingskrimp in de regio en de bevolkingsgroei in de stad.
- Een discussie over de oostwand van de Grote Markt in februari 2010.
- Een uitnodiging voor de opening van de manifestatie over intense laagbouw op 11 januari 2010 in Den Haag.
- Een schriftelijke reactie op de ingebrachte 'inspraakbrief'.
- Informatie over het aantal studentenwoningen.

**verslag R&W**

## Agenda raadscom. Ruimte en Wonen 9 december 2009

### RAADSCOMMISSIE Ruimte en Wonen

**Concept-agenda:** R&W  
**Datum:** woensdag 9 december 2009  
**Tijd:** 16.30 – 19.00 uur  
**Plaats:** Nieuwe raadzaal  
**Voorzitter:** Mevr. K. Hazewinkel  
**Commissiegriffier:** Mevr. Marleen Stoutjesdijk  
**E-mail:** marleen.stoutjesdijk@griffie.groningen.nl

### AGENDA

#### A. ALGEMEEN DEEL

- A.1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders
- A.2. Vaststelling agenda
- A.3. Lange-termijnagenda en lijst van moties en toezeggingen
- A.4. Conformstukken
  - Raadsvoorstel: Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten
  - Raadsvoorstel: Erfgoedverordening
  - Raadsvoorstel: Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk
  - Raadsvoorstel: Slot- en nacalculaties
  - Raadsvoorstel: Procedureverordening voor adviseren tegemoetkoming in planschade
  - Raadsvoorstel: Definitieve dekking aantal planschade uitkeringen in 2009
- A.5. Rondvraag

#### B. INHOUDELIJK DEEL

- B.1. Collegebrief dd. 23 november 2009: Jaarplan 2010 Krachtwijken en Collegebrief dd. 8 oktober 2009: Voortgangsrapportage krachtwijken  
*Op verzoek GL bij dit agendapunt betrekken*
- B.2. Raadsvoorstel: Structuurvisie Wonen 2010-2020 (“Kwaliteit van Wonen”)
- B.3. Collegebrief dd. 20 november 2009: tijdelijke invulling terrein Suiker Unie.
- B.4. Schriftelijke vragen & antwoorden nr. 39: bouwaanvraag Tuinstraat  
*Op verzoek VVD*

#### C. HUISHOUDELIJK DEEL

- C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
- C.2. Vaststelling verslagen:
  - vergadering raadscommissie R&W d.d. 07-10-09; vergadering raadscommissie R&W d.d. 04-11-09; begrotingsvergadering raadscommissie R&W d.d. 05-11-09;
  - besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 07-10-09; besloten vergadering raadscommissie R&W d.d. 04-11-09

Bij commissievergaderingen kunt u gebruik maken van het *spreekrecht* bij de inhoudelijke agendapunten (inclusief de conformstukken onder A) en de rondvraag. U krijgt dan drie minuten de gelegenheid de commissieleden te vertellen hoe u over een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

## Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

### VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 december 2009  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

**Aanwezig:** K. Hazewinkel, voorzitter (PvdA), H.F.B. van der Heijdt (PvdA), J. Spakman (PvdA), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), H.J. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), J. Seton (CDA), S. Huisman (ChristenUnie), R.J. Prummel (Stadspartij), P.J.R. van der Wilt (D66), S.T. Antuma (Student & Stad), F. de Vries (wethouder), I. Bolle (plaatsvervangend griffier), M. Stoutjesdijk (commissiegriffier), H.B. Kippers, notulist (Notuleerservice Nederland)

**Met kennisgeving afwezig:** M. Baldew (PvdA), J.D. Hukema (PvdA)

---

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### A.1 Mededelingen

###### De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom bij de laatste vergadering van dit jaar.
- Deelt mee dat de commissie nog een aantal voorstellen zal ontvangen over onder meer het exploitatieplan in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en over een workshop over de ligplaats voor woonschepen.

###### Mededelingen vanuit het college; **wethouder De Vries:**

- Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de relatie tussen de krimp in de noordelijke en oostelijke delen van de provincies Groningen en Drenthe en de groei van de regio Groningen-Assen. Het rapport van dit onderzoek wordt binnenkort toegestuurd en er kan desgewenst een discussie over gevoerd worden.
- Er ligt een motie van de raad over de levendigheid van de oostwand van de Grote Markt. Een discussie hierover kan in februari 2010 gehouden worden.
- Er komt een uitnodiging voor de opening van de manifestatie over intense laagbouw op 11 januari 2010 in Den Haag.
- De projectoffertes voor het stationsgebied worden verschoven van januari naar februari 2010. Er is namens de gemeente negatief gereageerd op een verzoek van de provincie om 3 miljoen euro bij te dragen aan de verdieping van het Aduarderdiep.
- Het Held 3-bestemmingsplan is onherroepelijk geworden. Er is geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid tot hoger beroep bij de Raad van State.

##### A.2 Vaststelling agenda

###### De voorzitter:

- Heeft van de Stadspartij en GroenLinks het verzoek gekregen om de procedure Ruimtelijke Projecten op de discussielijst te plaatsen.
- De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

##### A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

###### De heer Miedema (GroenLinks):

- Vraagt of er al iets bekend is over het stedenbouwkundig plan inzake de Chopinlaan.

###### De heer Prummel (Stadspartij)

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- Stelt een vraag over de hoogtegrens van de intense laagbouw in de stad.

### **Wethouder De Vries:**

- Zegt toe schriftelijk terug te komen op de vraag van de heer Miedema.
- Antwoordt dat de hoogtegrenzen vermeld staan in de documentatie die al beschikbaar is. Er wordt uitgegaan van de gebruikelijke grenzen: vier lagen plus één.

### **A.4 Conformstukken**

#### **De voorzitter:**

- Het raadsvoorstel Erfgoedverordening wordt doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie achter de Reitdijk.

#### **De heer Spakman (PvdA):**

- Verzoekt het college de redactie van de berekening in dit raadsvoorstel zodanig aan te passen, dat dit onderdeel begrijpelijk wordt. **Wethouder De Vries** zegt dit toe.

#### **De voorzitter:**

- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Slot- en Nacalculaties.

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Constateert een fout in de tabel op pagina 3 en verzoekt om correctie hiervan. **Wethouder De Vries** zegt een correctie toe indien daar aanleiding toe is.

#### **De voorzitter:**

- Deelt mee dat het voorstel met deze toezegging wordt doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Procedureverordening voor adviseren tegemoetkoming in planschade.

#### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Wijst de voorgestelde borgsom in deze procedureverordening af. Tegemoetkoming in planschade is een recht waar geen overmatig gebruik van gemaakt wordt.

#### **De voorzitter:**

- Constateert dat dit raadsvoorstel – inclusief de opmerking van de heer Prummel – kan worden doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Definitieve dekking aantal planschade-uitkeringen in 2009. Dit voorstel wordt – met eveneens de zojuist gemaakte opmerking van de heer Prummel – doorgestuurd naar de eerstvolgende raadsvergadering.

### **A.5 Rondvraag**

#### **De heer Vogel (CDA):**

- Constateert dat bij de bouwaanvraag voor het plan Brugwachter een aantal zaken ontbreekt, bijvoorbeeld een windonderzoek en een oplossing voor de verkeersproblematiek rond de school.

#### **De heer Seton (CDA):**

- Vraagt of de gemeente ondersteuning verleent bij de mogelijke verhuizing van de vestiging van de NOVO.

#### **De heer Miedema:**

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- Vraagt of er voor het einde van het jaar gestart wordt met woningbouwprojecten in de gemeente Groningen waarvoor het Rijk subsidie verleent.

### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Vraagt wat er waar is van het gerucht dat het plan inzake de Semmelweislocatie op de lange termijn wordt geschoven.
- Informeert naar de toezichthoudende rol van de gemeente bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen wegens constructiefouten.

### **Wethouder De Vries:**

- Zal samen met wethouder Van Schie de handhavende rol van Bouw- en Woningtoezicht onderzoeken bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen.
- Deelt mee dat er een heroriëntatie plaatsvindt op het plan voor de Semmelweislocatie. Van afstel is echter geen sprake.
- Antwoordt op de vraag van de heer Miedema dat in de eerste fase zeven projecten zijn ingediend. Het Blauwe Dorp is al van start gegaan. Op de Boerhoflocatie gaat aanstaande maandag de eerste paal de grond in. De projecten Stadswerven en Semmelweislocatie zijn uit de eerste fase gehaald. In de Grunobuurt worden de heiwerkzaamheden na de jaarwisseling gestart, maar dit levert geen gevaar op voor de verkrijging van de subsidie. Over de Spicastraat zal de commissie nader geïnformeerd worden. Ook komt er nadere informatie over de verhuizing van de NOVO-vestiging (vraag van de heer Seton) en het plan Brugwachter (vraag van de heer Vogel).

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1 Collegebrief van 23 november 2009: Jaarplan 2010 krachtwijken; collegebrief van 8 oktober 2009: voortgangsrapportage krachtwijken**

#### **De voorzitter:**

- Geeft de aanwezigen op de publieke tribune de gelegenheid tot inspraak. Door een van de aanwezigen wordt een schriftelijk stuk ingebracht dat zal worden rondgedeeld.

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Deelt mee dat GroenLinks achter de aanpak van de krachtwijken staat.
- Pleit voor een kleiner aantal krachtwijken en voor het samenvoegen van projecten. De bewoners van de wijken grenzend aan de Bedumerweg vragen om verbetering van de veiligheidssituatie.
- Juicht de ministeriële beschikbaarstelling toe van 1 miljoen euro subsidie voor de groenvoorziening in de krachtwijken.

#### **De heer Eikenaar (SP):**

- Is tevreden met de aanpak van de krachtwijken, maar vindt de stroperige besluitvorming een probleem.
- Constaneert dat het zojuist rondgedeelde inspraakstuk nogal wat kritiek bevat.
- Vraagt naar het aantal huizen dat beschikbaar is voor het gratis wonen door studenten en wil weten of dit aantal wordt uitgebreid.
- Constaneert dat de wijk Selwerd een soort krachtwijk gaat worden. Hij juicht dit toe maar waarschuwt dat andere, soortgelijke wijken niet vergeten mogen worden.

#### **De heer Van der Wilt (D66):**

- Is positief over de plannen, maar vindt het aantal plannen erg groot. Hij pleit voor het stellen van prioriteiten.
- Vreest voor te veel bureaucratie bij de uitvoering van de plannen.
- Heeft zorgen over de burgerparticipatie.



## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

### **De heer Seton (CDA):**

- Is bezorgd over de krachtwijken. De intentie is goed, maar in kwetsbare wijken is een heel apparaat opgetuigd dat echter nog niet goed werkt, onder meer bij de burgerparticipatie.
- Wil voortbouwen op hetgeen bewoners hebben aangedragen.
- Pleit voor een keuze voor projecten die bewezen hebben grip te hebben gekregen in de wijk. Er is nu een overdaad aan plannen en acties.
- Waarschuwt naar aanleiding van de gang van zaken in de wijk Selwerd, dat enkele wijken een voorkeursbehandeling krijgen ten koste van andere wijken.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- Denkt dat de wethouder zal schrikken van de zojuist rondgedeelde inspraakreactie en verzoekt de wethouder de inhoud van deze brief puntsgewijs te weerleggen in een schrijven aan de gemeenteraad.
- Pleit voor een keuze voor bewezen succesvolle projecten, wil schrappen in het aantal proefprojecten en wil uitvoering van vooral projecten die door bewoners zelf zijn aangedragen.
- Vindt dat het beschikbare geld heeft geleid tot verbeteringen in de wijken maar ook tot te veel bureaucratie.

### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Is het eens met diverse andere partijen dat het beschikbare geld meer aan de uitvoering besteed moet worden en minder aan de bureaucratie.
- Constateert dat in 2009 veel projecten zijn afgerond die gericht waren op spelvoorzieningen voor kinderen, maar vindt dat er andere prioriteiten gesteld moeten worden. Er is in dit verband twijfel over de werkwijze op de wijkstemdagen. Het is gebleken dat vooral voorstellen werden aangenomen voor projecten die gericht waren op kinderen.

### **De heer Antuma (Student & Stad):**

- Vindt 46 projecten voor 2010 erg veel en pleit voor een focus op een beperkter aantal.
- Er moet een keuze worden gemaakt voor 'quick wins' en pas daarna voor de uitvoering van projecten die moeizaam van de grond komen.

### **De heer Huisman (ChristenUnie):**

- Heeft in het verleden twijfels geuit over de voortgang van een aantal projecten en leidt uit de rapportage af dat inmiddels diverse projecten van start zijn gegaan.
- Noemt de participatie van burgers een punt van zorg en vindt dat de burgers verantwoordelijkheid moeten krijgen.

### **De heer Spakman (PvdA):**

- Ziet verbeteringen in het jaarplan 2010.
- Is het met andere partijen eens dat er nadruk ligt op de inzet van professionals, maar dat het moeite kost om bewoners bij de projecten te betrekken.
- Vindt de samenwerking tussen gemeente en corporaties een goede zaak en wil weten welke andere partijen ook geld inbrengen.
- Is blij met de 1 miljoen euro die minister Verburg beschikbaar heeft gesteld voor het groen in de krachtwijken.
- Is van mening dat het aantal projecten erg groot is en suggereert bundeling en prioritering.

### **Wethouder De Vries:**

- Constateert dat veel zaken op de rails zijn gezet. Niet alleen de gemeente en corporaties zijn erbij betrokken, maar ook andere partijen zoals ondernemers en de thuiszorg. Uit een rapport van het Ministerie van VWI blijkt dat de 'Groningse aanpak' succesvol is in vergelijking met die in andere steden.

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- Deelt mee dat het doel niet is: zoveel mogelijk projecten. Doel is het maken van vernieuwende dingen.
- Vindt 4% organisatiekosten op de 11 miljoen investering voor komend jaar erg meevallen.
- Noemt drie dingen belangrijk bij de aanpak van de krachtwijken:
  - dingen bedenken die zonder het krachtwijkenbeleid niet gedaan zouden worden;
  - de eigen bureaucratie durven slopen;
  - werken aan andere vormen van bewonerparticipatie.
- Zal schriftelijk reageren op de zojuist ontvangen brief.
- Noemt de uitkomst van de wijkstemmingen de wil van de buurt.
- Merkt op dat de verkeersproblematiek inzake de Bedumerweg niet in het krachtwijkenprogramma thuishoort.

### De voorzitter:

- Geeft het woord aan de heer Hillenga van woningcorporatie De Huismeesters.

### De heer Hillenga (De Huismeesters):

- Vindt de reacties van de raadsleden herkenbaar.
- Merkt op dat onder grote druk een wijkplan is ingediend waarvan men met de uitvoering een eind op weg is. Wat de bureaucratie betreft moeten de krachtwijkstructuren en de oude structuren beter in elkaar gevlochten worden.
- Er zijn veel plannen en ook veel enthousiasme van bewoners en instellingen. Geprobeerd is alle initiatieven te coördineren en zichtbaar te maken wat er in de wijken speelt. De organisatie wordt vorm gegeven met een kerngroep van vier à vijf mensen.
- De krachtwijken worden voortvarend aangepakt; zelfs zodanig dat mensen uit de rest van het land hier komen kijken.

### De voorzitter:

- Vraagt of er nog concrete voorstellen geformuleerd moeten worden naar aanleiding van de antwoorden van het college.

### De heer Prummel (Stadspartij):

- Verzoekt om meer duidelijkheid over een groep van veertig Somaliërs in de stad.

### Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat er inderdaad iets gedaan wordt, omdat er klachten zijn van de zijde van de politie.
- Zegt een schriftelijk antwoord toe op de vraag naar het aantal studentenwoningen.

## B.2 Raadsvoorstel Structuurvisie Wonen 2010-2020 ('Kwaliteit van Wonen')

### De voorzitter:

- Geeft mevrouw Salomons het woord om in te spreken namens het comité Vinkhuizen In Actie.

### Mevrouw Salomons (Vinkhuizen In Actie):

- Zegt in het betreffende visiedocument iedere vorm van bewonersparticipatie te missen. Zaken betreffende ruimtelijke ordening zijn langetermijnplannen. Punt van zorg is de regelmatige herijking, bijvoorbeeld naar aanleiding van de stagnatie in de verkoop van appartementen.
- Vraagt welke maatregelen genomen worden om de visie en de uitvoeringsplannen regelmatig te herijken.
- Wil weten op basis van welke criteria herontwikkeld wordt. Er moet getoetst worden op basis van wijzigingen die later aangebracht zijn in bestemmingsplannen; niet op basis van het oorspronkelijke bestemmingsplan.
- Vindt het stuitend dat de gemeente zich niet verantwoordelijk voelt voor de onverkoopbaarheid van huizen.

## Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

### Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Mist veel in de brief van het college waarin opmerkingen uit de raadscommissie zouden worden verwerkt. Er is een schrijnend gebrek aan sociale huur- en eengezinswoningen. De laatste moeten uitgezonderd worden van het woningverdeelsysteem. Verder dient men terughoudend te zijn met de verkoop van die woningen. Ook het beoogde overleg met de woningcorporaties om ouderen te verleiden kleiner te gaan wonen, wordt niet in de brief vermeld.
- Is van mening dat wijken in bijzondere situaties 'op slot' kunnen, als de balans verstoord wordt tengevolge van te veel jongerenhuisvesting.
- Spreekt haar verbazing uit over een artikel in De Volkskrant van wethouder De Vries en burgemeester Rehwinkel over de relatie tussen de bevolkingskrimp in de regio en de groei in de stad.

### De heer Van der Wilt (D66):

- Kan zich vinden in de structuurvisie, onder meer in de keuze voor meer grondgebonden woningen en meer jongerenhuisvesting en starterswoningen in de prijsklasse van 150.000 tot 200.000 euro.
- Maakt zich zorgen over de realisatie daarvan, want dat kan niet alleen door de corporaties. Ook andere ontwikkelaars moeten aan bod komen. De inzet van particulier opdrachtgeverschap is noodzakelijk.
- Is enthousiast over de 'wijkperspectieven' en vraagt naar de status ervan: zijn het visiedocumenten of contracten tussen stad en bewoners? De burgerparticipatie moet worden 'uitgerold' over de hele stad.

### De heer Spakman (PvdA):

- Waardeert de continuïteit van beleid in deze structuurvisie. Tevens zijn er accentverschuivingen: er wordt beter gekeken naar de vraag vanuit de woningmarkt.
- Noemt het succes van de goede samenwerking van de gemeente met de corporaties.
- Vraagt aandacht voor het onttrekken van goedkope woningen aan wijken 'die goed lopen'; eengezinswoningen worden onttrokken aan de sociale huursector.
- Is niet op voorhand tegen de suggestie van de heer Vogel (CDA) voor regelgeving die dit niet meer mogelijk maakt.
- Wijst op de gevolgen voor de voorzieningen bij de krimp van de bevolking in de regio.

### Mevrouw Van Mameren (VVD):

- Is benieuwd naar de uitwerking van de stelling in de structuurvisie dat 'het woningprogramma leidend dient te zijn en stedenbouw faciliterend'.
- Noemt het verbod van studenten om in monumentenpanden te wonen een moeilijk punt. De VVD zal hierover een motie indienen.
- Heeft bezwaar tegen het op slot zetten van wijken voor studenten. Er moeten goede alternatieven voor hen geboden worden.
- Pleit voor een manifestatie over jongeren- en studentenhuusvesting.
- Noemt de beperking van automobilitieit onbespreekbaar.
- Vindt dat er aandacht moet zijn voor singles, naast de drie groepen – jongeren, gezinnen en ouderen – die in het stuk genoemd worden. Singles blijven vaak wonen in starterswoningen en studenten blijven wonen op studentenkamers. Dit houdt de doorstroming tegen.
- Is benieuwd naar de zienswijze van de wethouder over de consequentie van de teruglopende verkoop van appartementen.
- Antwoordt op een vraag van de heer Spakman (PvdA) dat haar partij enthousiast is over het plan in de structuurvisie om 4500 woningen voor jongeren te bouwen.

### De heer Antuma (Student & Stad):

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- Wil voorkomen dat zijn partij samen met de VVD een motie moet indienen over kamerverhuur in monumentenpanden.
- Is blij met het feit dat de parkeerproblematiek stevig 'zal landen' in de meerjarenprogramma's.
- Wat de krimp in de regio betreft moet de stad de verantwoordelijkheid nemen voor de regio.

### **De heer Vogel (CDA):**

- Deelt de ambitie van het college en vindt het goed dat er drie groepen worden genoemd: jongeren, gezinnen en ouderen.
- Wijst op de noodzaak van voorzieningen in de wijken; ook in nieuwbouwwijken zoals Gravenburg.
- Vindt dat voorkomen moet worden dat de balans in wijken verstoord wordt bij studenten- en jongerenhuisvesting. Aan de vraag naar jongerenhuisvesting moet voldaan worden door nieuwbouw of tijdelijke bouw.
- Suggereert dat het maximum aan studenten in een stad op een gegeven moment bereikt is.
- Vraagt welke maatregelen worden genomen om studentenoverlast te beheersen.

### **De heer Prummel (Stadspartij):**

- De Stadspartij sluit zich aan bij D66 inzake het particulier opdrachtgeverschap bij de bouw van woningen.
- Pleit voor een campus met 4600 appartementen. Zo wordt een oplossing geboden voor het feit dat studenten concurreren met gezinnen bij het vinden van woonruimte. Wijken en monumenten hoeven dan niet op slot voor studenten.

### **De heer Huisman (ChristenUnie):**

- Heeft moeite met het particulier opdrachtgeverschap en heeft voorkeur voor een grote overheidsrol.
- Erkent naar aanleiding van een vraag van de heer Van der Wilt (D66) dat particulier opdrachtgeverschap misschien noodzakelijk is, omdat voor de overheid en de corporaties het maximum is bereikt.
- Vreest voor verloedering van sommige wijken zoals Selwerd, maar vraagt zich af waar de grens moet liggen bij het 'op slot zetten' van wijken.
- Noemt duurzaamheid belangrijk, maar vindt dat de betaalbaarheid van woningen daar niet onder mag lijden.

### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Vindt de aandacht voor sociale woningbouw te gering en vraagt meer aandacht voor de betaalbaarheid van woningen voor de minima.
- Wijst op de wijziging in de huurtoeslag. Deze zal worden overgeheveld naar de woningcorporaties.
- Vindt de parkeernormen bij de sociale woningbouw te hoog.
- Is van mening dat het aantal te slopen woningen naar beneden kan. Liever meer renovatie dan sloop.

### **Wethouder De Vries:**

- Merkt over het Volkskrantartikel op, dat dit gebaseerd is op een onderzoek naar de spanning op de woningmarkt tussen enerzijds de stad en anderzijds de noordelijke en oostelijke regio's. Dit kan overigens ook kansen opleveren voor het overeind houden van zorg en onderwijs. Een andere organisatievorm is dan noodzakelijk.
- Wat de woningbouw betreft zijn er drie opgaven: bouwen voor jongeren, ouderen en gezinnen. Groningen blijft groeien. Pas na 2015 ontstaat er het probleem van een overschot.
- Over de ouderenhuisvesting staan in de visie algemene uitspraken die nog een concrete uitwerking krijgen.

## Verslag raadsclie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- In het kader van de studentenhuysvesting is een manifestatie gepland op 4 februari 2010 om 16.30 uur. De opvang van studenten moet overeind blijven. Zij willen echter in en rond de binnenstad wonen en niet op een campus.

### **De voorzitter:**

- Het raadsvoorstel Ruimte en Wonen zal op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering geplaatst worden.

### **B.3 Collegebrief van 20 november 2009: tijdelijke invulling terrein SuikerUnie**

#### **De heer Miedema (GroenLinks):**

- Is positief over het voorstel in de brief. Hij wijst erop dat er rekening gehouden moet worden met het feit dat het terrein uit twee verschillende delen bestaat: een deel moet 'vloei velden' en een verhard deel. Dit heeft gevolgen voor de toekomstige bebouwing.

#### **De heer Prummel (Stads partij):**

- Deelt mee met een initiatiefvoorstel te komen.

#### **Wethouder De Vries:**

- Geeft aan dat het terrein nog niet in bezit is van de gemeente.
- Deelt mee dat het entrepotgebouw op het terrein mag blijven bestaan, maar de silo's niet. Er is verschil van mening over het behoud van de schoorstenen op het terrein. De gemeente wil die handhaven; het ministerie niet.

#### **De heer Van der Wilt (D66):**

- Merkt op dat zijn fractie ambitieuzer is dan het college. D66 zal met een voorstel komen.

#### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Legt een stemverklaring af: de invulling mag tijdelijk zijn.

### **B.4 Schriftelijke vragen & antwoorden nr. 39: bouwaanvraag Tuinstraat**

#### **Mevrouw Van Mameren (VVD):**

- Vindt dat er voor de betrokken ondernemers veel onduidelijkheid blijft.
- Pleit voor meer jongerenhuysvesting waarbij studio's niet worden uitgesloten.
- Is van mening dat bouwaanvragen te lang blijven liggen.

#### **De heer De Haan (GroenLinks):**

- Wijst op de uitspraak van de Raad van State over de minimumoppervlakte van 24 m<sup>2</sup> die sinds 2003 ook in het Bouwbesluit staat. Dat minimum geldt ook voor studentenwoningen.

#### **De heer Van der Heijdt (PvdA):**

- Merkt op dat momenteel niemand meer durft te investeren.

#### **Wethouder De Vries:**

- Merkt op dat er vraagtekens te plaatsen zijn bij de uitleg van het Bouwbesluit. Het is een juridische discussie die zal worden voortgezet met daarbij een inbreng van de stadsadvocaat.

#### **De voorzitter:**

- Deelt mee dat er geen tijd meer is voor de behandeling van het raadsvoorstel Ruimtelijke projecten. Dit voorstel gaat naar het presidium.

#### **De heer Miedema (D66):**

## Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009

- Geeft aan op de hoogte gehouden te willen worden van de kapvergunning in verband met de bouw van het Forum op de Grote Markt. **Wethouder De Vries** zegt dit toe.

### C. HUISHOUDELIJK DEEL

#### C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

#### C.2 Vaststelling verslagen

##### De voorzitter:

- Stelt de volgende verslagen aan de orde:
  - vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2009
  - vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 4 november 2009
  - begrotingsvergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 november 2009
  - besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 7 oktober 2009
  - besloten vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen van 4 november 2009.De verslagen worden vastgesteld.

##### De voorzitter:

- Sluit om 19.00 uur de vergadering.

##### Toezeggingen namens de wethouder:

- Informatie over het stedenbouwkundig plan Chopinlaan (vraag van de heer Miedema, GroenLinks).
- Onderzoek naar een vermeende fout op pagina 3 in het raadsvoorstel Slot- en nacalculaties (vraag van de heer Miedema).
- Verduidelijking van een berekening in het raadsvoorstel Herziening grondexploitatie achter de Reitdijk (vraag van de heer Spakman, PvdA).
- Een onderzoek (samen met wethouder Van Schie) naar de handhavende rol van Bouw- en Woningtoezicht bij de sluiting van sporthal Vinkhuizen (vraag van de heer De Haan, GroenLinks).
- Informatie over woningbouwprojecten in de Spicastraat (vraag van de heer Seton, CDA)
- Informatie over de verhuizing van de NOVO-vestiging (vraag van de heer Seton, CDA)
- Informatie over het plan Brugwachter (vraag van de heer Vogel, CDA).
- Toezending aan de raad van het rapport over de bevolkingskrimp in de regio en de bevolkingsgroei in de stad.
- Een discussie over de oostwand van de Grote Markt in februari 2010.
- Een uitnodiging voor de opening van de manifestatie over intense laagbouw op 11 januari 2010 in Den Haag.
- Een schriftelijke reactie op de ingebrachte 'inspraakbrief'.
- Informatie over het aantal studentenwoningen.

**Verslag raadscie. Ruimte en Wonen 9 december 2009**

## Raadsvoorstel Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten

### RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2080916

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten

Groningen,

Aan de raad,

Op 6 mei jl. heeft u zich gebogen over de ruimtelijke procedures die de gemeente moet volgen om een bouwinitiatief te kunnen realiseren.

Als gevolg op deze bijeenkomst is een discussienota over de procedure voor ruimtelijke projecten opgesteld. Deze discussienota is door uw raadscommissie Ruimte en Wonen op 16 september en 6 oktober jl. besproken.

In de bijlage zijn de stappen uitgebreid beschreven. Hieronder geven we in het kort de concrete mogelijkheden om de procedures te bekorten. Een kanttekening daarbij: de opgegeven termijnen zijn de uiterlijk haalbare, die in de praktijk alleen in "ideale" situaties worden gehaald. Het zal duidelijk zijn dat planaanpassingen, herontwikkelingen en dergelijke veelal tot langere termijnen leiden. Maar ook andere omstandigheden zorgen geregeld voor vertraging.

- Het broedseizoen: van 15 maart tot 15 juli mogen geen bomen worden gekapt. Zou een project rond 15 maart klaar zijn voor bouwrijpmaken, dan levert dit gegeven 4 maanden vertraging op.
- Vakanties en inspraak: gedurende de kerstvakantie (2 weken) en de zomervakantie (6 weken) mogen geen inspraaktrajecten worden ingezet. Daarnaast zijn er in juli en augustus geen raadsvergaderingen. Dit levert 2 weken tot 2 maanden vertraging op.
- Bezwaar- of beroepsprocedures die de werking van een besluit opschorten, kunnen vertraging betekenen in de orde van 3 maanden tot meer dan een jaar.
- Besluitvorming: als raadsvoorstellen wegens tijdgebrek moeten worden doorgeschoven betekent dat bijna automatisch 1 maand extra proceduretijd.
- Afhankelijk van het type project kunnen factoren als vleermuisinventarisatie, horecaverunning, milieu- of archeologisch onderzoek extra tijd vragen, waarmee in deze "ideale procedure" vooralsnog geen rekening is gehouden.

Dit raadsvoorstel beschrijft de verschillende procedures die (meestal) nodig zijn om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken, omdat het initiatief in strijd is met het geldende bestemmingsplan.



## Raadsvoorstel Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten

2

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat deze notitie dus niet geldt voor (bouw)initiatieven die **wel** in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan; daarvoor blijven de bestaande regels en het huidige beleid ongewijzigd. Dit betreft op dit moment zo'n 10 à 15 bouwprojecten per jaar. Er worden jaarlijks ongeveer tussen de 1.500 en 2.000 bouwaanvragen ingediend. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen kunnen deze cijfers in de ( nabije) toekomst wijzigen.

### De concrete mogelijkheden samengevat.

#### I. Voorfase (nu: 16 weken, voorstel: 12 weken).

Het Loket Bijzondere Initiatieven verwerkt de ingediende initiatieven in plaats van in 16 weken in 12 weken (9 weken intern, 3 weken voor procedure collegebrief). Mocht de procedure langer duren, wordt hiervan, beargumenteerd, melding gemaakt in een geautomatiseerd systeem. Raadsleden hebben op verzoek toegang tot dat systeem. Tijdswinst: 4 weken.

#### II. Voorbereiding (nu: 50 weken, voorstel: 30 weken).

Deze termijn is op drie punten bekort.

- Startaanvraag: de programmamanager kan starten met het opstellen van een startaanvraag, vooruitlopend op uitsluitel van het Loket Bijzondere Initiatieven en verzending van de collegebrief. Tijdswinst: 3 weken.
- Projectplan/projectofferte: in december jl. heeft uw raad te kennen gegeven alle projectplannen te willen vaststellen. Tijdens de 6 mei-bijeenkomst bleek dit genuanceerder te liggen: de benaming projectplan had tot verwarring geleid. Wij stellen daarom voor de naam te wijzigen in projectofferte. In feite is het niet meer dan een interne offerte, van ambtelijk projectleider aan ambtelijk programmamanager, waarin de probleemstelling door de verschillende project-medewerkers wordt herleid tot de op hun vakgebied te onderzoeken punten. Op 6 mei is voorgesteld projectoffertes via een "piepsysteem" aan uw raad aan te bieden. Documenten worden gedurende twee weken in de visietrommel voor uw raad ter inzage gelegd. De uitvoering kan dan op basis van instemming van ons college beginnen. Als een raadslid het document wenst te bespreken wordt dit gemeld aan de Griffie, waarop de werkzaamheden worden opgeschort. In gevallen waarin dit niet nodig is, bedraagt de tijdswinst 7 weken<sup>1</sup>.  
*Wij zijn overigens bezig met een voorstel om (onder meer) differentiatie aan te brengen in projectoffertes en daaraan gekoppelde procedures. Wij stellen ons voor deze notitie in het 4<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar met u te bespreken en de inhoud af te stemmen op uw wensen en ervaringen.*
- Kostenverhaal/plankostenkrediet: de "jury" heeft op 6 mei voorgesteld de projectofferte en het kostenverhaal in één slag te regelen. Dat is in de praktijk niet mogelijk omdat in de fase van een projectofferte nog geen plan is gevormd, waarvan kostenberekeningen kunnen worden gemaakt. De ureninschatting kan

---

<sup>1</sup> 3 dagen van de verplichte 17 dagen tussen college en raadsie en de tijd tussen raadsie en raad.

## Raadsvoorstel Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten

3

worden aangegeven, maar niet de overige plankosten die aan de ontwikkelaar moeten worden doorberekend. Personele kosten zijn opgenomen in de jaarlijkse dienstbegrotingen. Als de plankosten hierbinnen passen, kan de "werken voor derden"-methode worden aangehouden; kosten moeten, volgens de Wro, worden betaald door de ontwikkelaar. Het is aan te bevelen een exploitatieovereenkomst door uw raad te laten bekrachtigen als een exploitatieplan moet worden opgesteld (indien sprake is van meer grondeigenaren met wie geen overeenkomst is gesloten). Mocht dit niet nodig zijn dan kan het college de exploitatieovereenkomst zonder raadstoemming aangaan. Het is mogelijk uw raad, deels onder embargo, ter kennisgeving de informatie te sturen. De overeenkomst moet, ten dele, worden gepubliceerd.  
Tijdwinst: ongeveer 10 weken.

### III. Planontwikkeling tot aan vaststellen bestemmingsplan (nu: 95 weken, voorstel: 79 weken).

- Planvorming: 18 weken. Dat is mogelijk als voldoende interne capaciteit beschikbaar is én als de ontwikkelaar eventuele aanpassingen snel aanbrengt. Tijdwinst: 4 weken.
- Opstellen bestemmingsplan: 18 weken. Tijdwinst: 4 weken.
- Na goed verlopen participatie geen formele inspraakprocedure meer<sup>2</sup>. Tijdens het participatieproces vindt ook het overleg plaats met de provincie. De noodzaak 8 weken te rekenen voor provinciaal overleg beperkt hier de tijdwinst tot 4 weken.
- Maximale wettelijke termijn voor verwerken zienswijzen en besluitvorming raad is 12 weken. Binnen de gemeente Groningen duurt dit minimaal 13 weken, namelijk 5 weken voor verwerken zienswijzen en minimaal 8 weken interne procedure (deze termijn wordt veelal niet gehaald)<sup>3</sup>. Na invoering van de "Wet dwangsom niet tijdig beslissen" kan hier financieel nadeel uit ontstaan. Daarom moet de interne procedure worden verkort. Dit valt echter buiten het kader van dit document. Naar verwachting wordt deze termijn uit de Wro overigens nog aangepast.  
Mogelijke tijdwinst bij voldoen aan wettelijke eis: 4 weken.

### IV. Vergunningen en bouwrijpmaken (nu: 32 weken, voorstel: 29 weken).

Een bouwaanvraag duurt vaak veel langer omdat, zoals op 6 mei werd aangegeven, ontwikkelaars de zekerheid willen dat de ontwikkeling in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Hierdoor kunnen de bouwaanvraag en -vergunning wel 6 maanden langer duren. In de huidige situatie moeten een kapvergunning en het bouwrijpmaken hierop wachten.

- Kapvergunning: het beleid kan zo worden aangepast dat het bestemmingsplan de basis wordt voor afgifte van een kapvergunning. Een afgegeven kapvergunning kan dan - als voldaan wordt aan de eisen uit punt IV bijlage 1 - van kracht worden na 3 weken schorsing.  
Tijdwinst: 3 weken. Het bouwrijpmaken kan direct beginnen nadat de bomen zijn

---

<sup>2</sup> Zie bijlage 2

<sup>3</sup> zie bijlage 3

## Raadsvoorstel Vaststellen procedure voor ruimtelijke projecten

4

gekapt.

De voorstellen onder I t/m IV samengevat:

	huidig	voorstel	tijdwinst (weken)
I - Voorfase	16	12	4
II - Voorbereiding	50	30	20
III - Planontwikkeling	95	79	16
IV - Vergunning/bouwrijp- maken	32	29	3
TOTAAL	193	150	43

**Wij stellen u voor te besluiten:**

het document "procedure voor ruimtelijke projecten" vast te stellen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

### **RAADSVOORSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2076782

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Erfgoedverordening

Groningen,

Aan de raad,

Het heeft jaren geduurd, maar uiteindelijk is dan toch het Verdrag van Malta geratificeerd en heeft dit verdrag zijn vertaling gevonden in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. Deze wet heeft op zijn beurt geleid tot wijziging van een flink aantal wetten, waaronder de Wet ruimtelijke ordening en de Monumentenwet.

Het gevolg van dit alles is dat archeologie een belangrijke rol is gaan spelen in de ruimtelijke ordening. Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan een "beleidsnota archeologie" waarin wij als gemeente Groningen aangeven hoe wij met de nieuwe (archeologische) verplichtingen omgaan. Echter, er is een belangrijke verplichting waaraan direct voldaan moet worden, en die niet kan wachten: artikel 38a van de Monumentenwet schrijft voor dat voortaan (i.e. vanaf 1 september 2007) in bestemmingsplannen rekening gehouden moet worden met archeologische waarden. Deze Erfgoedverordening loopt daarom vooruit op het archeologisch beleidsplan.

Op dit moment wordt daarom bij het maken van nieuwe en het actualiseren van oude bestemmingsplannen rekening gehouden met archeologie. Voorheen gebeurde dit niet, simpelweg omdat er geen wettelijke titel voor bestond. Echter, het duurt geruime tijd voordat alle bestemmingsplannen "Malta-proof" zijn. In die gevallen dat er nog geen zogenaamd "Malta-proof" bestemmingsplan bestaat, terwijl desondanks op grond van diverse wettelijke bepalingen de archeologische waarden wel moeten worden gewaarborgd, voorziet deze Erfgoedverordening in een vangnet.

Voor alle duidelijkheid: zodra een bestemmingsplan "Malta-proof" is, blijven de bepalingen van deze Erfgoedverordening buiten werking voor zover het de archeologie betreft. Dit is geregeld in artikel 38, lid 2 van de Monumentenwet. Dit betekent dat deze verordening in de loop der jaren steeds minder zal worden toegepast, omdat het grondgebied van de gemeente Groningen steeds meer zal worden "gedekt" door bestemmingsplannen die "Malta-proof" zijn.

## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

2

Omdat nu ook archeologie een duidelijke plaats heeft gekregen in deze verordening, heeft de VNG gekozen voor de benaming *Erfgoedverordening* in plaats van het ingeburgerde begrip *Monumentenverordening*. De naam Erfgoedverordening wijst op een bredere benadering dan enkel monumenten, waarbij meestal wordt gedacht aan de zogenaamde *gebouwde* monumenten (bijvoorbeeld de Martinitoren). Zoals u zult begrijpen, kan archeologie veel meer inhouden dan gebouwde objecten, zoals bijvoorbeeld de resten van een neolithisch jagerskamp of een middeleeuwse vuilnisbelt.

Het vergunningstelsel voor aangewezen gemeentelijke monumenten, zoals dit sinds jaar en dag in de diverse Monumentenverordeningen was opgenomen, blijft onverkort bestaan. Op dit moment zijn 413 objecten aangewezen als gemeentelijk monument, waarvan er 22 archeologische monumenten zijn. Een nieuwe aanwysronde is gaande, waardoor het aantal gemeentelijke monumenten in 2010 naar verwachting zal uitkomen op circa 550. Overigens merken we op dat voor lang niet alle werkzaamheden een vergunning nodig is: voor regulier onderhoud is bijvoorbeeld geen monumentenvergunning nodig. Daarnaast blijkt in veel gevallen dat door goed te overleggen met de eigenaren een monumentenvergunning tot geen enkele vertraging leidt. Met andere woorden: door goede communicatie en het leveren van maatwerk hoeven langdurige en taai vergunningprocedures niet nodig te zijn.

Een aantal punten van deze Erfgoedverordening verdient uw speciale aandacht, omdat die wezenlijk verschillen van de Monumentenverordening gemeente Groningen 2006:

1. Hoofdstuk 5 van de Erfgoedverordening 2009 roept als gevolg van de nieuwe archeologieregelgeving de zogenaamde archeologische verwachtingsgebieden in het leven. Concreet houdt dit in dat op de gemeentelijke archeologische beleidskaart (die onderdeel uitmaakt van de Erfgoedverordening) wordt aangegeven welke gebieden een hoge, middelhoge of lage verwachtingswaarde hebben. Bij gebieden met een *hoge* verwachtingswaarde moet u denken aan een aantal wierden, steenbakkerijen en kloosterterreinen (die dus niet zijn aangewezen als gemeentelijk monument), alsmede de binnenstad. Deze terreinen herbergen hoogstwaarschijnlijk archeologische sporen, maar dit staat niet onomstotelijk vast omdat recent onderzoek (nog) ontbreekt. Bij gebieden met een *middelhoge* verwachtingswaarde moet u denken aan de Hondsrug, het kweldergebied en de oude oeverwallen van de Hunze. Deze gebieden zijn in vergelijking met de rest van het gemeentelijk grondgebied in het verleden aantrekkelijk geweest voor bewoning en de kans is groot dat er zich daarom nog archeologische sporen en vondsten bevinden. Voor een duidelijk beeld van deze driedeling wordt u verwezen naar de bijgevoegde gemeentelijke archeologische beleidskaart.

In artikel 13 van de Erfgoedverordening wordt een vergunningplicht in het leven geroepen voor verstoringen van de bodem. Voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt dat *zonder* vergunning een oppervlak kleiner dan 50 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 50 centimeter vanaf het maaiveld verstoord kan worden. Voor gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde kan *zonder* vergunning een oppervlak van kleiner dan 200 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 30 centimeter vanaf het maaiveld verstoord worden. Voor gebieden met een lage

## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

3

verwachtingswaarde tenslotte geldt dat er geen beperkingen zijn.<sup>1</sup> Met de hiervoor geformuleerde eisen bevindt Groningen zich in de middenmoot. Er zijn gemeenten die veel strengere eisen stellen en gemeenten die meer vrij laten.

In afwijking van het VNG-model is dus bij archeologische verwachtingsgebieden gekozen voor een vergunningstelsel. In het VNG-model is uitgegaan van "het is verboden, tenzij", waarna een aantal gevallen wordt opgesomd waarin een verstoorder - onder voorwaarden - zijn gang kan gaan. Het ontbreken van een vergunningplicht betekent echter dat er in sommige gevallen geen weigeringsgrond bestaat. Een voorbeeld ter verduidelijking: een burger vraagt een sloopvergunning aan, die geweigerd kan worden wanneer een vergunning op grond van een gemeentelijke monumentenverordening vereist is (zie onder meer artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 3.20 van diezelfde wet). Als er voor archeologische verwachtingsgebieden geen vergunning vereist zou zijn, kan er dus ook geen gebruik worden gemaakt van die weigeringsgrond en kan dus een potentieel waardevol archeologisch terrein vernietigd worden zonder dat de waarden erin zijn vastgelegd. Gezien het feit dat tweederde van ons bodemarchief sinds 1950 al vernietigd is, zou dat zeer onwenselijk zijn. Een ander nadeel van het ontbreken van een vergunningstelsel is dat ontwikkelingen in de verwachtingsgebieden nodeloos op slot zouden worden gezet, simpelweg omdat er geen vergunning (eventueel met voorwaarden) kan worden verleend omdat de wettelijke basis daarvoor dan ontbreekt. Dit kan nooit de bedoeling van de nieuwe wetgeving zijn geweest.

Navraag bij diverse gemeenten (zie bijlage) heeft uitgewezen dat geen van hen de modelerfgoedverordening van de VNG integraal volgt, juist vanwege deze zeer strenge verbodsbepaling. De gemeenten die de modelerfgoedverordening wel als basis nemen, hebben hierbij net als in deze Erfgoedverordening een extra vergunningstelsel in het leven geroepen. Zoals hiervoor opgemerkt, is de voornaamste reden hiertoe om te voorkomen dat de gehele gemeente op slot wordt gezet door de verbodsbepaling uit artikel 13, omdat er geen vergunning verleend kan worden. Deze gemeentes hebben dus - net als in dit concept - gekozen voor een "extra" vergunning, om zo met de nodige flexibiliteit de archeologische waarden te kunnen beschermen.

In aansluiting op het VNG-model geldt in deze voorliggende verordening overigens wel dat in archeologische verwachtingsgebieden in een aantal categorieën van gevallen geen vergunning vereist is. Verwezen wordt hiertoe naar de tekst van artikel 13 van de voorliggende verordening.

---

<sup>1</sup> . Overigens zijn gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde archeologisch niet per definitie "leeg". Er kunnen zich hier ook (nog onontdekte) sporen en vondsten bevinden. Er is in deze verordening echter toch voor gekozen om deze gebieden niet te beschermen, zodat de regeldruk niet te hoog wordt. Consequentie is wel dat er dus nog onontdekte sporen en vondsten in deze gebieden ongezien verloren kunnen gaan. De genoemde vrijstellingen hebben tot doel om "onnodig" archeologisch onderzoek te voorkomen. Er kunnen in een incidenteel geval wel waarden ongezien verloren gaan, maar omdat per categorie maatwerk is geleverd zal de schade minimaal zijn. Het vermindert in ieder geval wel de regeldruk.

## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

4

We merken nog op dat in de praktijk niet altijd een vergunning noodzakelijk zal blijken te zijn, omdat in goed overleg hetzij de bodemverstoring geminimaliseerd kan worden, hetzij omdat in sommige gevallen bekend is dat in het verleden ter plaatse de bodem dusdanig is verstoord, dat redelijkerwijs archeologisch onderzoek geen nut heeft. Ook hier geldt: waar mogelijk wordt maatwerk geleverd.

2. In afwijking van het VNG-model is ervoor gekozen om gemeentelijke archeologische monumenten onder dezelfde vergunningplicht te laten vallen als nu reeds het geval is bij de gebouwde gemeentelijke monumenten.

De VNG had er bij gemeentelijke archeologische monumenten voor gekozen om geen vergunningstelsel in het leven te roepen. In het VNG-model is het namelijk verboden om iets te wijzigen aan een gemeentelijk archeologisch monument, *tenzij*: waarna een aantal gevallen wordt opgesomd waarin een verstoorder - onder voorwaarden - zijn gang kan gaan.

In deze voorliggende verordening geldt voor gemeentelijke archeologische monumenten *wel* een vergunningplicht. De reden is, dat de meeste aangewezen gemeentelijke archeologische monumenten vrij kleine wierden zijn waarvan zeker is dat deze archeologisch waardevol zijn. Zelfs een kleine bodem-verstoring kan op zo'n wierde het gevoelige verlies betekenen van waardevol archeologisch materiaal; het is immers niet voor niets aangewezen als monument. Aan de andere kant moet het mogelijk blijven om op een wierde iets te doen, zeker als er een boerderij op staat. Om die reden wordt u voorgesteld om ook gemeentelijke archeologische monumenten onder de vergunningplicht van artikel 9 te laten vallen. Onderzoek en documentatie is dan voorwaarde om de bodem in beperkte mate te kunnen verstoren.

Voor zowel vergunningen voor gemeentelijke archeologische monumenten als vergunningen voor archeologische verwachtingsgebieden geldt dat zoveel mogelijk zal worden aangesloten bij eventueel noodzakelijke bouwvergunningen.

Een bouwvergunning zal namelijk in het gros van de gevallen vereist zijn.

Dit geldt voor zowel wat betreft de termijnen als de indieningsvereisten, zodat de administratieve lasten voor de burger zo beperkt mogelijk blijven.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Dit is overigens ook het geval in bestemmingsplannen die wel "Malta-proof" zijn, waarbij de archeologie in de bouw- en aanlegvergunningen wordt geregeld bij het verlenen daarvan moet immers rekening worden gehouden met de voorschriften van een bestemmingsplan. De verordening biedt een juridische grond om archeologische zaken te regelen wanneer de bestemmingsplannen nog niet "Malta-proof" zijn.

## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

5

3. In artikel 17 van de voorliggende verordening wordt geregeld dat er eisen kunnen worden gesteld aan archeologisch onderzoek. Artikel 19 (schadevergoeding) biedt een regeling voor excessieve kosten van archeologisch onderzoek. Het mag worden verwacht dat er in de toekomst vaker een beroep op deze excessieve kostenregeling zal worden gedaan dan in het verleden het geval is geweest – namelijk nooit. In het kader van de komende beleidsnota archeologie wordt overigens ook gewerkt aan een financiële tegemoetkoming voor projecten waar de archeologische kosten te zeer gaan knellen. Met het oog op de grondexploitatiewet past nog de volgende opmerking: in een grondexploitatieovereenkomst kan - indien dit noodzakelijk is - de toerekening van archeologische onderzoekskosten opgenomen worden. Een grondexploitatieovereenkomst wordt altijd gesloten met de eigenaar van de grond; die is dus partij en zal - als dat tenminste is overeengekomen - moeten opdraaien voor de kosten van archeologisch onderzoek. Deze verordening is op te vatten als een vangnet voor de gevallen waarbij de grondexploitatiewet niet in beeld komt. De initiatiefnemer van een bouwplan is in het gros van de gevallen de eigenaar; er kan zich echter ook een situatie van bijvoorbeeld erfpacht voordoen. Om die reden kan in het kader van artikel 19 van de Erfgoedverordening het adagium "de verstoorder betaalt" worden gehuldigd, zoals dit al sinds jaar en dag in het milieurecht het geval is.

Voor het overige verschilt de inhoud van deze voorliggende verordening niet wezenlijk van de Monumentenverordening gemeente Groningen 2006. Qua termijnen anticipeert de verordening reeds op de invoering van de Wabo.

Artikel 38 lid 3 van de Monumentenwet schrijft voor dat bij de voorbereiding van deze verordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden, de zogenaamde uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit houdt het volgende in:

- de concepttekst van deze verordening, alsmede de gemeentelijke archeologische beleidskaart, wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd;
- in de Groninger Gezinsbode wordt een advertentie geplaatst wanneer en waar deze concepttekst ter inzage wordt gelegd;
- gedurende deze 6 weken kunnen belanghebbenden zowel mondeling als schriftelijk hun zienswijze op deze concepttekst geven;
- na het verstrijken van deze 6 weken zal gemotiveerd moeten worden ingegaan op de binnengekomen zienswijzen (dit kan dus leiden tot veranderingen aan deze voorliggende conceptverordening);
- pas daarna kan uw raad overgaan tot vaststelling van deze Erfgoedverordening.



## Raadsvoorstel Erfgoedverordening

6

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de inhoud van de concept-Erfgoedverordening;
- II. de concept-Erfgoedverordening in het kader van de verplicht voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure ter inzage te laten leggen;
- III. deze besluiten bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk

### RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2082611

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk

Groningen,

Aan de raad,

Op 31 oktober 2007 heeft u het stedenbouwkundig plan *Achter de Reitdijk* en de daarbij behorende grondexploitatie vastgesteld. Hierbij heeft u een uitvoeringskrediet ter beschikking gesteld van € 3.362.000,-. Eveneens heeft u tegelijkertijd € 401.283,- ontwikkelingskrediet beschikbaar gesteld behorende bij het ontwikkelingspilot Achter de Reitdijk.

Met dit voorstel bieden we u een herziening aan van de grondexploitatie en verstrekken wij u informatie over de ontwikkeling van dit project.

#### *Ontwikkeling.*

Bij de vaststelling van de oorspronkelijke grondexploitatie waren de sportvelden nog in gebruik. In de afgelopen twee jaren is er veel gebeurd. Zo zijn de sportvelden plus bijbehorende accommodatie verdwenen en is het terrein inmiddels bouwrijp gemaakt, inclusief uitgevoerde bodemsanering.

Het plan beoogt de realisatie van 64 grondgebonden woningen in een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Dit wordt sterk bepaald door de reeds bestaande groene ecologische kern met een toekomstige vijver als opvang van het regenwater en als recreatieve ruimte. Aan weerszijden van deze kern zijn aan doodlopende wegen de woningen gesitueerd.

Inmiddels zijn reeds 30 woningen (voornamelijk twee onder één kap) door KUUB in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld.

De gemeente heeft inmiddels ook met succes 20 twee onder één kap woningen binnen het pilotproject ontwikkeld. De door de gemeente ontwikkelde woningen zijn inmiddels via een openbare aanbesteding aan de ontwikkelende aannemer Jurriëns verkocht.

Eveneens heeft een interne evaluatie van deze pilot plaatsgevonden. Naast het behaalde positieve financiële resultaat dat onder hoofdstuk *Financiële resultaten* is aangegeven, geeft de evaluatie tevens aan dat er sterke invloed uitgeoefend kan worden op de tijdsplanning van de realisatie en op de kwaliteit van de woningen. Bovendien zijn de risico's van deze werkwijze beperkt. De pilot kan dan ook als zeer succesvol worden aangemerkt.

In november 2009 start KUUB met de bouw van de 30 woningen. Aannemer Jurriëns verwacht de start van de bouw van haar woningen begin 2010.

## Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk

2

### *Financiële resultaten.*

Al deze ontwikkelingen hebben hun financiële weerslag gehad op de grondexploitatie. Zo heeft het ontwikkelingspilot voor de grondexploitatie per saldo een plus opgeleverd van € 522.000,--. Hiervan wordt € 356.000,-- toegeschreven als een directe plus ten gevolge van dit pilot zelf en wordt € 166.000,-- toegeschreven aan de meeropbrengst ten opzichte van de verwachte kavelopbrengst binnen de grondexploitatie. Mede door de meeropbrengst van € 522.000,-- rechtstreeks in de grondexploitatie te laten boeken kan binnen deze herziening worden voorgesteld om de oorspronkelijk gereserveerde € 275.000,-- vanuit de reserve Grondzaken niet langer te handhaven binnen de grondexploitatie. De herziene grondexploitatie neemt hierbij nu wel de (planontwikkelings)kosten op zich die gemoeid zijn met deze ontwikkelingspilot, te weten € 90.000,--. Dit blijkt het bedrag te zijn dat nodig is binnen het oorspronkelijk aangevraagde ontwikkelingskrediet van € 401.283,--.

De herziene grondexploitatie inclusief toelichting is een vertrouwelijk stuk dat ter inzage ligt in de visietrommel. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage. Daarin wordt ook ingegaan op de verschillen ten opzichte van de laatste vastgestelde grondexploitatie.

In deze herziene grondexploitatie worden de gepleegde en nog te plegen investeringen van € 3.485.000,-- in het plangebied, gebaseerd op eindwaarde 31 december 2014, uit een drietal opbrengstcategorieën gedekt. De eerste categorie betreft de opbrengsten uit kaveluitgifte, inclusief opbrengstenstijging, te weten € 3.594.000,--. De externe bijdragen van in totaal € 50.000,-- betreft de tweede categorie en tot slot dient € 50.000,-- binnen te komen via ISV-bodem als derde categorie. Het totaal van deze drie categorieën komt uit op € 3.694.000,--.

Het resultaat op eindwaarde van deze geactualiseerde exploitatiebegroting is € 209.000,-- positief. Wij stellen u dan ook voor deze herziene grondexploitatie *Achter de Reitdijk* vast te stellen.

De kansen en risico's van deze grondexploitatie bevinden zich in een bandbreedte van circa € 100.000,-- negatiever tot € 125.000,-- positiever ten opzichte van het huidige verwacht positief resultaat van € 209.000,--.

### *Krediet.*

Behalve het verlengen van de looptijd met één jaar - van 31 december 2013 naar 31 december 2014 - blijkt met deze herziening dat er voor € 123.000,-- meer aan kosten zullen worden gemaakt dan in 2007 werd gedacht. We stellen u voor het krediet met dit bedrag te verhogen tot een krediet van € 3.485.000,--.

## Raadsvoorstel Herziening grondexploitatie Achter de Reitdijk

3

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Aanvullend krediet herziene begroting Achter de Reitdijk						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2009 - 2014						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	RO/EZ, Woningbouwlocaties	123.000	123.000	-	-	-	-
<b>Totale begrotingswijziging</b>		<b>123.000</b>	<b>123.000</b>	-	-	-	-

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

- I. I. de herziene exploitatiebegroting behorende bij het project 2BP03 Achter de Reitdijk vast te stellen;
- II. II. een taakstellend aanvullend uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen van € 123.000,--. Het totale krediet komt daarmee op € 3.485.000,--. Als dekking gelden de volgende middelen:
  - a) externe bijdragen ontwikkelaars ter hoogte van € 50.000,--;
  - b) bijdrage ISV-bodem ter hoogte van € 50.000,--;
  - c) resterende dekking vanuit de grondopbrengsten;
- III. III. de gereserveerde € 275.000,-- vanuit de reserve Grondzaken opgenomen in de oorspronkelijke grondexploitatie niet langer handhaven;
- IV. IV. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

### RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2079974

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Slot- en nacalculaties

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slot- en nacalculaties van de volgende projecten aan:

#### *Slotcalculaties*

- 2BD52 Zuiderkruislaan;
- 2BH11 Maartenshof;
- 2BL05 De Wijert;
- 2BN19 Kliefdiep;
- 2BN24 Vensterschool Gravenburg.

#### *Nacalculaties*

- 2CC8005 Goldn Raand;
- 2CC8101 Hart in de Stad (Binnenstad Beter II).

In deze nota wordt een korte toelichting gegeven op de slot- en nacalculaties van de desbetreffende projecten met daarbij een korte samenvatting van het resultaat per project. Allereerst worden de richtlijnen voor de slot- en nacalculaties toegelicht.

#### **Richtlijnen slotcalculaties.**

In artikel 10 van de beheersverordening van het Grondbedrijf staat aangegeven dat de gemeenteraad de complexen voor stadsuitleg-, sanerings- en reconstructie- en stadsvernieuwingsplannen moet liquideren, wanneer deze plannen volledig zijn gerealiseerd en alle werkzaamheden zijn afgerond. Naast het voorstel van de formele liquidatie van de betreffende complexen, moet de raad tevens het besluit nemen op welke wijze het uiteindelijke resultaat van de grondexploitatie moet worden verrekend. Ten behoeve van de afsluiting van een dergelijk complex wordt een slotcalculatie opgesteld.

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

2

Naast artikel 10 uit de beheersverordening van het Grondbedrijf gelden de volgende richtlijnen voor de slotcalculaties. Deze richtlijnen zijn als volgt:

- als een complex is voltooid, dient er een financiële afwikkeling te komen in de vorm van een slotcalculatie. Dit geldt voor complexen in de stadsuitleg, sanering en reconstructie en stadsvernieuwing;
- de raad is het bevoegde orgaan voor liquidatie van de complexen;
- de slotcalculatie dient tijdig te worden opgesteld. Een plan wordt financieel afgesloten als 95% van het plan is gerealiseerd en wanneer de verwachting bestaat dat het plan verder volgens de exploitatieopzet zal verlopen;
- de waarde van de nog niet verkochte kavels kan als onderhanden werk worden geactiveerd. Deze waarde zal als regel de historische kostprijs zijn, tenzij een teleurstellende uitgifte een hertaxatie nodig maakt;
- voor eventueel nog resterende werkzaamheden, bijvoorbeeld het realiseren van de bovenwijkse investeringen, dient te worden overgegaan tot het vormen van een voorziening;
- voor extra opbrengsten geldt dat deze niet mogen worden ingezet om extra kosten te dekken, maar aan de raad dienen te worden voorgelegd om een bestemming aan te geven.

De slotcalculaties bevatten de volgende inhoudsopgave:

- Algemene gegevens.
- Planbeschrijving/stand van zaken.
- Oppervlakte-analyse.
- Kredietbesluiten/-analyse
- Resultaat en verschillenanalyse.
- Aanbestedingsprocedure van werken.
- Afwikkeling meer- en minderwerk.
- Fiscale aspecten (BTW-verrekening).
- Administratieve afhandeling.

### **Richtlijnen nacalculaties.**

Bij raadsbesluit d.d. november 2005 zijn de (gewijzigde) richtlijnen vastgesteld met betrekking tot de procedure en inhoud van nacalculaties. Voor investeringsprojecten met een investeringsbedrag groter dan € 450.000,-- dient een nacalculatie te worden opgesteld, wanneer 95% van de totale kosten gerealiseerd zijn.

De doelstelling van de nacalculatie is:

- verantwoording van de uitvoerende instanties naar uw raad om aan te geven in hoeverre het project is verlopen overeenkomstig de bij de kredietaanvraag gegeven omschrijving;
- leereffect voor de uitvoerende instanties om na te gaan of bij de raming rekening is gehouden met alle eventualiteiten die kunnen optreden c.q. zijn opgetreden.

De inhoud van de nacalculatie is vergelijkbaar met die van de slotcalculaties, behoudens de oppervlakteanalyse die niet van toepassing is op een nacalculatie.

### **Analyse plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht.**

Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij elke slotcalculatie een analyse gegeven van de plankosten

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

3

en de kosten van voorbereiding en toezicht. Hierbij worden de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht vergeleken met de normering, die in 2006 is uitgewerkt. De kern van de normering is dat voor verschillende soorten projecten en in te zetten disciplines wordt gewerkt met verschillende percentages uitgedrukt in de totale projectkosten. Deze percentages variëren van 15-26%. Naast de percentages voor plankosten hanteren we een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 15%.

Uit de slotcalculaties blijkt dat de uitgaven binnen de gestelde normering blijven. Daar waar sprake is van afwijkingen, zoals bij het project de Wijert, is de afwijking grotendeels te verklaren door de langere dan geplande doorlooptijd van het project. Overigens is een aantal van de projecten gestart voordat de normering was uitgewerkt. In deze gevallen kunnen de opgenomen begrote plan- en organisatiekosten dan ook afwijken van de genormeerde plan- en organisatiekosten.

### Samenvatting resultaten

De resultaten van de slot- en nacalculaties kunnen als volgt worden samengevat.

	Totale kosten	Totale opbrengsten	Resultaat
	€	€	€
Zuiderkruislaan	2.972.000	4.607.000	1.635.000
Maartenshof	451.000	2.401.000	1.950.000
De Wijert	881.000	935.000	54.000
Kliefdiep	1.118.000	1.009.000	-109.000
Vensterschool Gravenburg	1.655.000	1.655.000	-
Goldn Raand		957.000	957.000
Binnenstad Beter II	1.004.000	1.004.000	-
<b>Totaal</b>	<b>9.038.000</b>	<b>12.568.000</b>	<b>3.530.000</b>

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de slot- en nacalculatie per project en wordt ingegaan op de resultaatbestemming.

### 2BD52 Zuiderkruislaan.

Het complex Zuiderkruislaan is gelegen aan- en ter weerszijden van de verlengde Voermanstraat. Aan de noordzijde van het exploitatiegebied is de grens van het exploitatiegebied gelegen in de zuidkant van de Zuiderkruislaan en loopt gelijk met de zuidgrens van het exploitatiegebied van Paddepoel-Zuidwest.

In dit gebied is een woontoren gerealiseerd met 56 appartementen. Daarnaast zijn er nog eens 51 woningen gerealiseerd.

De kosten zijn lager dan begroot (€ 2.900.000,-- werkelijk ten opzichte van € 3.200.000,-- begroot) en de opbrengsten zijn € 1.300.000,-- hoger dan begroot (€ 3.800.000,-- werkelijk ten opzichte van € 2.400.000,-- begroot). De lagere kosten worden voornamelijk veroorzaakt door het gecombineerd uitvoeren met het project

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

4

Paddepoel-Zuidwest van het bouw- en woonrijpmaken en de groenvoorzieningen. De hogere opbrengsten worden veroorzaakt door de stijging van de grondopbrengsten als gevolg van de positieve invloed van de marktwerking op behaalde grondprijzen.

Van het behaalde resultaat ad € 1.600.000,- is conform de gemeentebegroting 2009 reeds € 1.400.000,- ten behoeve van nieuwe wijkvernieuwingsprojecten gebracht. Het restant van het resultaat wordt aan de voorziening ISV gedoteerd.

### **2BH11 Maartenshof.**

Het Zorg- en Verpleegcentrum Maartenshof ligt in het zuiden van Groningen. Het gebied wordt begrensd door de Laan Corpus den Hoorn, Sportlaan, J.F. Kennedystraat en Hoornsedijk.

Maartenshof heeft vervangende nieuwbouw- en uitbreidingsplannen voor de verpleegafdeling (van 114 naar ruim 200 bedden) en wil daarnaast verschillende gezondheidszorgdiensten/overige diensten aanbieden. Stichting De Huismeesters heeft het eigendom van de panden van het verpleeg- en verzorghuis van de Stichting Maartenshof overgenomen en zal de nieuwbouw exploiteren. De planvorming is helemaal afgerond, de totale bouw van zowel het verpleeghuis (inclusief aanvullende voorzieningen), de Rokade als de huurappartementen is afgerond.

Het woonrijpmaken is door de ontwikkelaar uitgevoerd, met uitzondering van het voet- en fietspad aan de oostzijde. Dit pad is door de gemeente aangelegd.

De werkelijke kosten zijn lager dan begroot (€ 451.000,- werkelijk ten opzichte van € 766.000,- begroot). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat de werkzaamheden inzake woonrijpmaken en de groenvoorzieningen door Maartenshof zelf zijn uitgevoerd. De hogere opbrengsten dan begroot (€ 2.400.000,- werkelijk ten opzichte van € 2.000.000,- begroot) worden veroorzaakt door een stijging van het gemiddelde bruto vloeroppervlak, wat een gunstig effect heeft gehad op de prijs per woning.

Op het project is een positief resultaat behaald van € 2.000.000,-. Hiervan is tussentijds reeds € 1.600.000,- gedoteerd aan de reserve Grondzaken. Voorgesteld wordt om het resterende resultaat ad € 304.000,- eveneens te doteren aan de reserve Grondzaken.

### **2BL05 De Wijert.**

De Wijert Noord is één van de herstructureringswijken. Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door de A28, aan de zuidkant door de Van Ketwich Verschuurlaan, aan de oostkant door de Hora Siccemasingel en aan de noordkant door de Van Iddekingeweg. De herstructurering is gefaseerd uitgevoerd.

Het herinrichten van de Potgieterstraat is afgerond. Hiervoor heeft Nijestee van de gemeente een bijdrage ontvangen. De werkzaamheden rond de herinrichting van de Da Costastraat zijn in uitvoering en zullen dit jaar worden afgerond. Hiervoor zal Nijestee eveneens een bijdrage van de gemeente ontvangen.

Op het project is een resultaat behaald van € 54.000,- dat wordt toegevoegd aan de voorziening ISV. De werkelijke kosten bedragen € 881.000,- en vallen hiermee binnen



## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

5

de begroting van € 971.000,--. De opbrengsten bedragen € 665.000,-- en liggen hiermee in lijn met de begrote opbrengsten van € 632.000,--.

### **2BN19 Kliefdiep.**

Kliefdiep is een woningbouwlocatie, gelegen ter plaatse van het voormalige sportterrein Kliefdiep aan de Kerkstraat. De locatie grenst aan het plangebied de Held III. Het plangebied is één van de groene enclaves aan de Kerkstraat. Het woningbouwprogramma voor deze locatie betreft uitsluitend sociale woningbouw. Woningcorporatie Woonstade te Hoogkerk is ontwikkelaar van het bouwplan. Er zijn binnen dit plan 65 woningen gerealiseerd in de sociale huursector.

De verwachte totale kosten overschrijden de begrote kosten met € 86.000. Het nadeel is ontstaan doordat de toegepaste fundering in de bouwrijpfase niet meer voldeed in de woonrijpfase (niet meer waterdoorlatend), waardoor aanvullende werkzaamheden nodig zijn gebleken. Dit is pas in het eindstadium van het project geconstateerd. De bijbehorende uitgaven zijn nog niet verricht. Wij verzoeken uw raad hiervoor een aanvullend krediet te verstrekken voor een bedrag van € 90.000,--.

De opbrengsten bedragen € 789.000,-- en liggen daarmee in lijn met de begrote opbrengsten van € 812.000,--.

Er is een nadelig resultaat op dit project gerealiseerd van € 109.000,--. We stellen uw raad voor dit bedrag ten laste van de reserve Grondzaken te brengen.

### **2BN24 Vensterschool Gravenburg.**

Het complex Vensterschool Gravenburg is gelegen ten noorden van de Maresiusstraat tussen Gravenburg en het plangebied De Held III. Ten behoeve van de ontwikkeling van een school en wijkvoorzieningen is binnen het door de Twentse bouwers te ontwikkelen plangebied De Held III door de gemeente een ruimteclaim op een gebied van circa 2 hectare neergelegd waarbinnen een gemeentelijke ontwikkeling heeft gevonden. Binnen het exploitatiegebied is nieuw bouwterrein maar is tevens de grond onder het "tijdelijke" schoolgebouw aan OCSW uitgegeven.

De inrichting van de omgeving van de Vensterschool is in 2007 en 2008 uitgevoerd en opgeleverd.

De (auto-)ontsluiting van de schoollocatie vanaf de Noord-Zuidroute in plangebied De Held III moet nog worden uitgevoerd. Onderdeel van deze ontsluiting is de aanleg van een brug over het zogenaamde "Drents Water". Deze kosten zijn meegenomen in de begroting van het project Vensterschool Gravenburg. Aan uw raad wordt voorgesteld om de nog te maken kosten van € 320.000,-- met betrekking tot de ontsluiting te betrekken binnen de begroting van De Held III door een kredietoverheveling naar dit project te laten plaatsvinden.

Het project is resultaatneutraal verlopen. De kosten van € 1.700.000,-- en de opbrengsten van € 1.000.000,-- liggen in lijn met de begroting.

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

6

### **2CC8005 Goldn Raand.**

Met Goldn Raand wordt bedoeld op de omgeving Nieuwe Ebbingestraat – Boterdiep. De positiebepaling van Goldn Raand heeft plaatsgevonden in de visie voor de binnenstad "Hart in de Stad". In het door uw raad vastgestelde plan van aanpak d.d. 30 juni 2004 worden de volgende prioritaire projecten genoemd in Goldn Raand.

Het betreffen de volgende:

- interim beheer openbare ruimte;
- inrichtingsaspecten Stop & Shop;
- herinrichting tussenstraten;
- Kunst op Straat;
- Planvorming Strategische Ontwikkelprojecten;
- Openluchttheater;
- tijdelijk gebruik lege panden;
- Kwaliteitsimpuls openbare ruimte.

Conform het raadsbesluit d.d. 27 september 2006, nr. 14 heeft een herprioritering plaatsgevonden. De nadruk van de gerealiseerde uitgaven ligt op de herinrichting van de openbare ruimte.

Het totaal van de kosten bedraagt conform begroting € 957.000,--. De opbrengsten bedragen conform begroting € 957.000,--, waardoor het project resultaatneutraal is verlopen.

### **2CC8101 Binnenstad Beter II.**

Met het vaststellen door uw raad van de visie voor de binnenstad, genaamd "Hart in de Stad", is een nieuwe fase aangebroken voor het programma "Binnenstad Beter".

Uitgangspunten zijn sindsdien een gastvrije, actieve, bereikbare en woningrijke binnenstad te realiseren. Om deze nieuwe periode te verduidelijken en te markeren is ervoor gekozen om het programma met ingang van 2004 ook qua naam af te stemmen op de titel van de visie voor de binnenstad. Het programma "Hart in de Stad" voorziet voor 2004 in een zevental projecten:

- Goldn Raand;
- Quartier Latin;
- P&R terreinen;
- Stadsgangen;
- Stadsilluminatie (verlichting monumenten);
- Stadsflora (bomen en bloembakken);
- Stadscomfort (banken en speeltoestellen).

Quartier Latin (Kunstkwartier A-kwartier) bleek uiteindelijk te weinig draagvlak in de buurt te hebben en is beperkt tot een jaarlijkse kunstmarkt, die zonder bijdrage uitgevoerd kon worden.

De andere projecten zijn uitgevoerd. Goldn Raand is uitgevoerd als apart project. Op P+R-terreinen is verlichting en een toiletvoorziening gerealiseerd. In het kader van Stadsilluminatie zijn verschillende monumentale gebouwen aangelicht. Stadsflora en Stadscomfort betreffen versterking groen aan de singels, inclusief pleintje Ubbo Emmiussingel, het plaatsen van bankjes en stoelen op diverse locaties in de Binnenstad, en de plaatsing van een groot aantal extra prullenbakken. Stadsgangen zijn voorzien van

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

7

naamborden en daar waar nodig afgesloten. Van deze projecten moet alleen de aanpak van het pleintje Ubbo Emmiusingel nog worden uitgevoerd.

De totale verwachte kosten bedragen € 1.004.000,--. Dit is hoger dan de begrote € 798.000,-- , maar het overschot wordt gedekt door hogere opbrengsten vanuit de Kompasubsidie. Per saldo is het project budgetneutraal verlopen. Wij vragen uw raad een aanvullend krediet van € 206.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten.

### Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties 2009 - Aanvullend krediet project Kliefdiep					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties: Kliefdiep	90.000		90.000-			90.000-
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>90.000</b>	<b>-</b>	<b>90.000-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>90.000-</b>

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties - Kredietoverheveling van project vensterschool Gravenburg nr project De Held III					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2012					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02 Woningbouwlocaties: De Held III	320.000		320.000-			320.000-
7.02 Woningbouwlocaties: Vensterschool Gravenburg	320.000-		320.000			320.000
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Begrotingswijziging 2009						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Slot- en nacalculaties 2009 - Aanvullende kosten en opbrengsten Binnenstad Beter II					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2009-2010					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.05 Verkeer en vervoer: Binnenstad Beter II	206.000	206.000	-			-
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>206.000</b>	<b>206.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Raadsvoorstel Slot- en nacalculaties

8

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de slot- en nacalculaties 2009 vast te stellen;
- II. het positieve resultaat van het project Maartenshof ad € 340.000,-- ten gunste van het dienstresultaat 2009 te brengen met als bestemming de reserve Grondzaken;
- III. het negatieve resultaat van het project Kliefdiep ad € 109.000,-- negatief ten laste te brengen van de reserve Grondzaken;
- IV. een aanvullend krediet ad € 90.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten voor het project Kliefdiep;
- V. het beschikbare krediet ad € 320.000,-- in het project Vensterschool Gravenburg voor de aanleg van een brug over het zogenaamde "Drents Water" over te hevelen naar het project De Held III;
- VI. een aanvullend krediet ad € 206.000,-- te verstrekken inzake de nog te maken kosten voor het project Binnenstad Beter II;
- VII. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen;
- VIII. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
- IX. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slot- en nagecalculeerde projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten nog te verrekenen met de reserve Grondzaken respectievelijk de herstructureringsmiddelen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in . . .

### **RAADSVoorSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2066882

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade

Groningen,

Aan de raad,

Onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) moest iedere gemeente een regeling voor de behandeling van planschadeverzoeken opstellen. Met de inwerkingtreding per 1 juli 2008 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de regeling met betrekking tot de behandeling van de aanvragen in het Bro opgenomen. De regels in het Bro leiden tot een uniformering en standaardisering van regels omtrent de inrichting en behandeling en de wijze van beoordeling van een aanvraag om tegemoetkoming in schade (planschade).

In het Bro zijn in afdeling 6.1 (Tegemoetkoming in schade) de vereisten voor het indienen van een aanvraag, alsmede een aantal procedurevoorschriften en de regels voor het aanwijzen van een adviseur opgenomen. Artikel 6.1.3.2 Bro verplicht het college een adviseur aan te wijzen die advies uitbrengt over de op de aanvraag te nemen beslissing. In artikel 6.1.3.3, eerste lid, Bro wordt voorgeschreven dat de gemeente een verordening moet vaststellen over de wijze waarop een adviseur wordt aangewezen en de wijze waarop deze tot een advies komt. In artikel 6.1.3.3, tweede lid, Bro wordt bepaald dat de verordening in ieder geval betrekking moet hebben op:

- a. de deskundigheid en de onafhankelijkheid van de adviseur;
- b. de gevallen waarin een schadebeoordelingscommissie wordt ingeschakeld;
- c. het tijdstip waarop de adviseur wordt ingeschakeld;
- d. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro vooraf in de aanwijzing van de adviseur worden gekend, dan wel na deze aanwijzing kunnen wraken;
- e. de wijze waarop de aanvrager, eventuele andere betrokken bestuursorganen en de belanghebbenden als bedoeld in artikel 6.4a, tweede en derde lid, van de Wro onder verslaglegging worden gehoord en bij de opstelling van het advies worden betrokken, en de hierbij geldende termijnen.

## Raadsvoorstel Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in . . .

2

Bijgaande verordening is een uitwerking van bovengenoemde verplichting om een verordening op te stellen.

Wij stellen uw raad voor te besluiten:

- I. de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" vast te stellen
- II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

## Raadsvoorstel Definitieve dekking aantal planschade uitkeringen in 2009

### **RAADSVOORSTEL:**

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2067581

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Definitieve dekking aantal planschade uitkeringen in 2009

Groningen,

Aan de raad,

In deze nota vragen wij u te besluiten om de kosten van planschadeclaims die in 2009 zijn toegekend, waarvoor geen financiële dekking voorhanden was, ten laste te laten komen van de bestemmingsreserve grondzaken.

Over de financiële dekking van toegekende planschadeclaims zijn structurele afspraken gemaakt.

Planschadekosten, voortkomend uit een project met een lopende grondexploitatie komen ten laste van het betreffende project. Planschadekosten, veroorzaakt door derden, komen ten laste van die derden (projectontwikkelaars etc.). Hiervoor wordt met deze derden een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten.

Als deze twee dekkingsbronnen niet voorhanden zijn, bijvoorbeeld als de planschade wordt veroorzaakt door een project waarvan de grondexploitatie reeds is afgesloten, wordt de planschade uitkering betaald uit de bestemmingsreserve grondzaken. Hierover dient de raad een besluit te nemen.

In 2009 is het vijf keer voorgekomen dat een planschadeclaim is uitgekeerd waarvoor de grondexploitatie reeds is afgesloten. Om te voorkomen dat de verzoekers lang moeten wachten op de uitkering omdat de raad nog zou moeten besluiten over de dekkingsbron is voor deze uitkeringen een *tijdelijke* financiële dekking gezocht: de bedrijfsvoeringsreserve, resultaat organisatiekosten dienst RO/EZ 2009.

Het gaat in 2009 om de volgende planschadeverzoeken vergoedingen inclusief wettelijke rente:

- Ubbegalaan : € 32.000,--
- Laan van de Vrijheid 9: € 5.300,--

## Raadsvoorstel Definitieve dekking aantal planschade uitkeringen in 2009

2

### Begrotingswijziging RO/EZ-begroting

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Definitieve dekking aantal planschade-uitkeringen						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
	Overige vestigingsklimaat	18.650		18.650-		18.650	-
	Overige woonklimaat	18.650		18.650-		18.650	-
	<b>Totale begrotingswijziging</b>	<b>37.300</b>	-	<b>37.300-</b>	-	<b>37.300</b>	-

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de in 2009 reeds uitgekeerde bedragen voor planschade Ubbegalaan en Laan van de Vrijheid ten bedrage van € 37.300,-- alsnog te dekken uit de bestemmingsreserve grondzaken;
- II. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.



## Raadsvoorstel Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen'

### RAADSVORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2095464

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen"

Groningen,

Aan de raad,

Hierbij treft u de structuurvisie Kwaliteit van Wonen aan. In juli heeft u in de raadscommissie gesproken over het concept. Na deze bespreking is de visie ter inzage gelegd. Afgesproken is dat de opmerkingen vanuit de raadscommissie tegelijk met de ingebrachte zienswijzen worden verwerkt.

In de maand september is de concept-structuurvisie Kwaliteit van Wonen in de inspraak gebracht. Tijdens de inspraakperiode is er een publiek debat georganiseerd en zijn er 2 busexcursies langs woningbouwprojecten geweest. Beide activiteiten zijn goed bezocht. Op het publieke debat waren ruim 100 belangstellenden aanwezig van divers pluimage, waaronder professionals, burgers en raadsleden. Aan de 2 busexcursies hebben in totaal ongeveer 60 personen aan deelgenomen. Ondanks deze grote belangstelling, zijn er niet veel officiële zienswijzen ingediend. In totaal 6 stuks. Wel geven deze zienswijzen, én de gevoerde discussies in het publieksdebat, voldoende voeding om de structuurvisie op een aantal onderdelen te wijzigen of aan te scherpen. In de nota Reactie en Commentaar gaan we uitgebreid in op deze wijzigingen. In hoofdlijnen kunnen de wijzigingen gerubriceerd worden in 6 thema's:

- duurzaamheid;
- regionale samenhang en verstedelijkingsopgave;
- evenwichtige wijken en woonmilieus;
- doelgroepen;
- rol van de overheid;
- overige thema's.

Met deze wijzigingen hebben wij een actueel en krachtig visiedocument op het brede onderwerp wonen. Deze visie gaan we begin 2010 concretiseren met een meerjarenprogramma Wonen, dat we elk jaar gaan actualiseren .

## **Raadsvoorstel Structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen'**

2

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeentebblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.