

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 20 januari 2010

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

Datum: woensdag 20 januari 2010
Aanvang: 20:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. K.A. Hazewinkel
Griffier: M. Stoutjesdijk
Documenten: [verslag R&W 20 januari](#) (pdf)

A. Algemeen deel

- A1. Mededelingen voorzitter/portefeuillehouders
- A2. Vaststelling agenda
- A3. Lange-termijnagenda en lijst moties en toezeggingen
- A4. Conformstukken

Herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase I
[Raadsvoorstel - GR09.2112731](#) (pdf)

Vaststelling bestemmingsplan De Wijert
[Raadsvoorstel - GR09.2117812](#) (pdf)

Vaststelling bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk
[Raadsvoorstel - GR09.2123030](#) (pdf)

Herziene grondexploitatie Roodehaan 2009
[Raadsvoorstel - GR09.2123031](#) (pdf)

- 4. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

- B1. Vaststelling bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (raadsvoorstel 28 december 2009)
[Raadsvoorstel - GR09.2123032](#) (pdf)
- B2. Quick Scan Regionale bevolkingskrimp (collegebrief 16 december 2009)
[Collegebrief - GR09.2116914](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 20 januari 2010

- B3. Jaarverslag 2008 welstandscommissie
op verzoek van VVD
- B4. Nota Grondprijzenbeleid 2010 – 2012 (collegebrief 17 december 2009)
op verzoek van VVD
[Collegebrief - GR09.2117474](#) (pdf)
- B5. (Kantoor)ontwikkeling Europapark (collegebrief 08 oktober 2009)
op verzoek van VVD en CDA

C. Huishoudelijk deel

C1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Fietspad naar Hoogkerk
[Collegebrief - GR09.2117470](#) (pdf)

Time-out kamerverhuur Selwerd
[Collegebrief - GR09.2117472](#) (pdf)

Vastgoedontwikkeling
[Collegebrief - GR09.2117468](#) (pdf)

Notal Grondprijzenbeleid 2010-2012
[Collegebrief - GR09.2117474](#) (pdf)

Bouwplannen Helperplein e.o.
[Collegebrief - GR09.2121988](#) (pdf)

Erfgoedverordening
[Collegebrief - GR09.2122641](#) (pdf)

Aankoop Naberpassage
[Collegebrief - GR09.2122925](#) (pdf)

Stimuleringssubsidie Woningbouw
[Collegebrief - GR09.2122926](#) (pdf)

C2. Vaststelling verslag 9 december 2009 [Verslag 2009-12-09](#) (pdf)

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

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 20 januari 2010

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.

U kunt deze vergadering live volgen via www.gemeenteraad.groningen.nl

verslag R&W 20 januari

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: woensdag 20 januari 2010

Plaats: nieuwe raadzaal

Tijd: 20.00 -22.45 uur

Aanwezig: K.A. Hazewinkel, voorzitter (PvdA), H.F.B. van der Heijdt (PvdA), J.D. Hukema (PvdA), J. Spakman (PvdA), B. Baldew (PvdA), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), B.G. de Boer (VVD, vanaf 21.30 uur), H.J. van Mameren (VVD), D. de Haan (GroenLinks), H. Miedema (GroenLinks), J. Vogel (CDA), S.S. Huisman (ChristenUnie), R.J. Prummel (Stadspartij), P.J.R. van der Wilt (D66), S.T. Antuma (Student & Stad).

Namens de griffie: M. Stoutjesdijk (commissiegriffier), I. Bolle (plaatsvervangend griffier, deels aanwezig).

De wethouders: F. de Vries.

Met kennisgeving afwezig: A. de Rooij (plaatsvervangend voorzitter), R. van der Schaaf (PvdA), E.J. Kruijswijk Jansen (CDA), J.J. van der Horst (ChristenUnie).

Verslag: B.W. Nijweide (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom bij de een-na-laatste vergadering in deze samenstelling.
- Deelt mee dat een officiële uitnodiging voor het gesprek met de heer Thomas Müller op donderdag 11 februari nog volgt.

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

- Met betrekking tot Meerstad worden in mei de eerste woningen en kavels ter verkoop aangeboden. De gemeente Groningen zal hiervoor een zogenaamde afnamegarantie afgeven. Het verzoek aan de raad is deze afnamegarantie in februari te behandelen.
- Over de materie in de Kwartsstraat is er een brief onderweg. Er zijn concrete afspraken gemaakt tussen woningcorporatie Lefier, de gemeente en de bewoners.
- De gemeente en het Monumentenfonds zijn erin geslaagd om 1 miljoen euro subsidie voor de restauratie van de Prinsenhof te verwerven.
- Donderdag 21 januari a.s. wordt er een overeenkomst gesloten tussen de gemeenten Grootegast en Groningen over het bouw- en woningtoezicht.
- Deelt mee dat de woningcorporatie heeft toegezegd zo veel mogelijk te doen aan privacybescherming voor de bewoners.
- Onderzoeken of op de Kwartsstraat een parkeerverbod mogelijk is. Een besluit hierover wordt 26 januari verwacht.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Op verzoek van de indieners (VVD en CDA) is agendapunt B5 afgevoerd.
- De agenda wordt verder ongewijzigd vastgesteld.

A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter:

- Deelt mee dat bij de stukken de verkeerde versie van de brief over de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is gevoegd. De juiste versie is op de bureaus gelegd. De daarin genoemde bijeenkomst zal plaatsvinden in mei.

verslag R&W 20 januari

De heer Eikenaar (SP):

- Vraagt wanneer de regels voor kamerbemiddelaars verwacht kunnen worden.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat hij meent dat de nota Jongerenhuisvesting daar een enkele opmerking aan wijdt. De nota wordt vrijdag 22 januari a.s. toegezonden.

Mevrouw Van Mameren (VVD):

- Zou graag de brief over de time-out kamerverhuur Selwerd meenemen in het agendapunt van volgende maand over studentenhuusvesting.

Wethouder De Vries:

- Wil die discussie betrekken bij de discussie over jongerenhuisvesting. In de nota Jongenhuusvesting wordt daar namelijk een uitspraak over gedaan.

De voorzitter:

- Is akkoord met het voorstel van mevrouw Van Mameren.

A.4 Conformstukken

De voorzitter:

- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase 1.
- Stelt voor dit onderwerp conform door te sturen naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan De Wijert.
- Stelt voor dit onderwerp conform door te sturen naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk.

De heer Vogel (CDA):

- Steunt de plannen voor de mogelijke komst van een moskee op de huidige plek, maar vraagt zorgvuldigheid te betrachten bij de participatie en de communicatie in de wijk vanwege het kwetsbare onderwerp.

De heer Miedema (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de woorden van de heer Vogel.
- Wijst naar aanleiding van het bouwplan Bosstraat op een fout in het bestemmingsplan over de afstand van het gebouw tot de ringweg. Op pagina 76 staat 30 m. Op pagina 58 staat 24 m, wat volgens hem correct is. Hij vraagt of dit nog kan worden aangepast in het definitieve bestemmingsplan.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat dit zal worden aangepast.
- Deelt het verzoek van de heer Vogel om zorgvuldigheid te betrachten bij de komst van de nieuwe moskee. Hij meldt dat de voorzitters van de wijkraden ook positief staan ten opzichte van deze ontwikkelingen. Ook in een gesprek van de wijkraden met het moskeebestuur is in harmonie vastgesteld dat dit een goede en wenselijke ontwikkeling is.

De voorzitter:

- Constateert dat met de toezegging op het gebied van participatie bij de ontwikkeling van de nieuwe moskee en de wijziging van de tekst op pagina 76 van het bestemmingsplan het raadsvoorstel conform door kan naar de eerstvolgende raadsvergadering.
- Stelt aan de orde: het raadsvoorstel Herziene grondexploitatie Roodehaan 2009.

De heer Spakman (PvdA):

verslag R&W 20 januari

- Wijst op de verantwoordelijkheid van de gemeente omdat het hier een sportvereniging betreft. Hij zou dit voorstel graag aanhouden tot er meer duidelijkheid is over het conflict dat speelt, omdat dit gevolgen kan hebben voor de grondexploitatie.

Wethouder De Vries:

- Staat niet achter het voorstel van de heer Spakman. Hij is van mening dat dit stukje terrein nodig is om de weg aan te leggen. Via het kort geding moet de verzekering komen dat een ontsluiting voor dit gebied daadwerkelijk gemaakt kan worden.
- Oppert een ultieme poging te wagen om met Advendo een andere plek te bewerkstelligen.
- Verzoekt met klem deze exploitatie wel door te laten gaan, omdat de aansluiting er dan ook niet is, wat wel nodig is.
- Zegt toe te willen kijken naar mogelijke alternatieven, maar tempert tegelijkertijd de verwachtingen.

Mevrouw Van Mameren (VVD):

- Vraagt wanneer de uitspraak van het kort geding verwacht wordt en hoe lang er gewacht moet worden als wel ingegaan wordt op het voorstel van de heer Spakman.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat hij dit moet opzoeken. Uit zijn hoofd zegt hij deze week of volgende week.

Mevrouw Van Mameren (VVD):

- Is van mening dat dit voorstel dan opgeschort kan worden tot de raadsvergadering.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat mevrouw Van Mameren vrijstaat dit punt te agenderen voor de raadsvergadering van komende week. Als er eerder uitsluit is, geeft de wethouder dit direct door.

De heer Antuma (Student & Stad):

- Roept de wethouder op in verband met de opmerkingen in zijn brief over 'de onmogelijkheden van een bestemmingsplan' dit niet als een bottleneck te beschouwen.

Wethouder De Vries:

- Stelt dat bestemmingsplannen leidend zijn.

De heer Spakman (PvdA):

- Vraagt of de conclusie voor Advendo moet zijn 'jammer dan, eind van het liedje' als partijen er niet uitkomen.

Wethouder De Vries:

- Wijst op de noodzaak om bij Advendo een weg aan te leggen.
- Sportvereniging Advendo moet ervan doordrongen zijn dat dat gerealiseerd moet worden.
- Gesprekken met Advendo zijn in dat perspectief geplaatst.
- Er is aangeboden dat Advendo daar nog enige tijd kan blijven.
- Er is Advendo een bedrag aangeboden ter compensatie.
- Zegt toe een ultieme poging te doen of er op een andere manier uit te komen is.
- Zegt dat dit allemaal de noodzaak niet wegneemt een besluit te nemen over het stukje grond waarlangs die weg moet komen. Dat zijn twee botsende conflicten die nu niet op te lossen zijn.

De voorzitter:

- Noteert de toezegging dat de raad onmiddellijk op de hoogte wordt gesteld van ontwikkelingen en dat een hernieuwde poging wordt gedaan in de zoektocht naar een andere plek voor Advendo.

verslag R&W 20 januari

- Stelt vast dat met deze toezeggingen dit exploitatievoorstel conform naar de eerstvolgende raadsvergadering kan.

A.5 Rondvraag

De voorzitter:

- Geeft de heer G. Rutgers het woord om te spreken namens de bewoners eerste blok Slachthuisstraat, nummers 1-33, betreffende onvolledige informatievoorziening van RO/EZ aan omwonenden over Zaagdamcomplex.

De heer Rutgers (Zaagdamcomplex):

- Zegt dat de bewoners alles willen onderzoeken om te voorkomen dat dit appartementencomplex van 16,5 m hoog wordt gebouwd achter de Slachthuisstraat.
- Deelt mee dat de bewonersgroep op zoek is naar bezwaren, waarbij het bestemmingsplan wordt gehanteerd.
- Zegt dat in het bestemmingsplan sprake is van een brief van de provincie die aangeeft dat er aan de Damsterdiepzijde niet meer dan 14,1 woningen mogen worden gebouwd. De bewonersgroep heeft per brief navraag gedaan bij RO/EZ en te horen gekregen dat deze brief is voorgelegd aan de juristen van RO/EZ.
- Vraagt waarom er niet eerder geantwoord is op de gestelde vraag.
- Is boos omdat de schijn gewekt wordt dat de burger met opzet op achterstand gehouden wordt en dat er sprake is van subjectieve toetsing.
- Deelt mee dat er een dossier van vorig jaar over dezelfde vergunningaanvraag zoek is, maar dat RO/EZ niet thuis geeft. De bewonersgroep wil graag inzage in die vergunningaanvraag.
- Hoort graag de mening van de raad en de wethouder.
- Vindt het vreemd dat de appartementen al in de verkoop zijn, terwijl er nog geen vergunning is.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Stelt dat als het klopt dat er een dossier zoek is, de organisatie kennelijk niet op orde is en wil daar van de wethouder een reactie op.
- Vindt dat de inspreker recht heeft op een reactie.
- Heeft ook met de betreffende medewerker van de gemeente gesproken over dit plan en heeft bezwaar tegen de denigrerende aard van de reactie van deze medewerker.
- Wijst erop dat in de raad is afgesproken dat burgers al heel vroeg in dergelijke trajecten betrokken moeten worden bij bouwplannen en wil van de wethouder weten waarom dat in deze situatie niet gebeurd is.

Mevrouw Van Mameren (VVD):

- Sluit zich aan bij de vragen van mevrouw Van Gijlswijk.
- Is verbaasd dat de appartementen al in de verkoop zijn terwijl er in de raad nog weinig van gehoord is.

De heer Hukema (PvdA):

- Sluit zich ook aan bij de woorden van mevrouw Van Gijlswijk.
- Vraagt aan de wethouder of er nog een gesprek kan plaatsvinden met de bewoners van het eerste blok Slachthuisstraat en de mensen van de dienst, eventueel in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de raad.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Spreekt uit dat het wegraken van een dossier niet ten nadele van omwonenden mag zijn.
- Vraagt waarom de gemeente ingaat op een plan met dergelijke hoogbouw als de bouwer van dit project niet een direct bouwrecht heeft.

De heer Vogel (CDA):

verslag R&W 20 januari

- Sluit zich ook aan bij mevrouw Van Gijlswijk.
- Vindt dat het een recht is van bewoners om voluit te beschikken over alle informatie die beschikbaar is.
- Is van mening dat de ambtelijke dienst daarop moet worden ingericht.

De heer Miedema (GroenLinks):

- Sluit zich ook aan bij de vragen van mevrouw Van Gijlswijk.
- Tipt waar dat dossier zou kunnen zijn: mogelijk bij de welstandscommissie, gezien de foto van het oude bouwplan in het verslag van die commissie.
- Wijst op de opheffing van de geluidscontour in de Oosterparkwijk, wat misschien opheldering zou kunnen geven.

Wethouder De Vries:

- Heeft contact gehad met de heer Rutgers en zegt toe de zaken op een rij te zullen zetten.
- Zegt toe de indruk weg te zullen nemen dat er een dossier zoek is.
- Heeft met zijn mensen afgesproken dat het dossier klaargemaakt wordt en a.s. vrijdag klaar is voor de heer Rutgers.
- Zegt dat er op zijn verzoek een vaste contactpersoon is aangezocht binnen de dienst om dit dossier te begeleiden.
- Vindt dat de zaak zelf nog belangrijker is. De gemeente heeft eerder een bouwplan afgewezen op deze plek. Er is op dit moment geen bouwvergunning.
- Zegt dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor de publicaties over dit plan; dat is de ondernemer zelf.
- Deelt mee dat de gemeente nog bezig is met het bekijken van het plan. Vindt persoonlijk de wenselijkheid van deze ontwikkeling niet vanzelfsprekend op deze plek.
- Denkt dat als de ontheffingen die moeten worden verleend niet meer dan marginaal zijn, de ruimte beperkt is. Dit laat de wethouder nog in beeld brengen. Als de ontheffingen groter zijn, is de zorg van bewoners ook zijn zorg.
- Zegt toe helder te zullen maken wat er gebeurd is na de brief van de provincie die genoemd is.
- Deelt de aandacht van de bewoners voor deze zaak.

De heer Vogel (CDA):

- Vraagt of de commissie geïnformeerd kan worden als de zaak uitgezocht is.

De voorzitter:

- Herhaalt nog een keer de toezegging die ze eerder al gedaan heeft.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Vraagt nogmaals of bepaalde termijnen in het nadeel van de bewoners kunnen werken nu het dossier zoek is.

Wethouder De Vries:

- Zegt toe erop te letten dat dat in ieder geval niet gebeurt.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan mevrouw M. Hintzbergen, woordvoerder comité LHS namens de wijken De Hunze, Van Starkenborgh en Beijum, over de bouwaanvraag De Brugwachter.

Mevrouw Hintzbergen:

- Zegt dat het comité zich sinds 2007 zorgen maakt over dit plan. De wijken hebben niet kunnen participeren en volgen nu de uitwerking op de voet.
- Ze wil reageren op de brief van 12 januari van het college aan de raad.

verslag R&W 20 januari

- Ze stelt dat het windonderzoeksrapport een duidelijke vraagstelling mist, waarmee ook de conclusie niet duidelijk is.
- Ze constateert dat het college de conclusies uit het rapport heeft overgenomen en daar zelf nog de fietsers aan toe heeft gevoegd als zijnde ook een groep waar geen gevaar voor geldt, wat suggereert dat de fietsroute langs De Brugwachter zonder gevaar is.
- Het comité is van mening dat het tegendeel waar is en dat hierover het rapport glashelder is, waarmee ook de raad op het verkeerde been is gezet.
- Beargumenteert dat het comité wel degelijk zijn opvattingen onderbouwt, onder meer met tekeningen als illustratie voor de brede ecologische zone.
- Heeft een uitnodiging voor maandag 25 januari a.s. om in plaats van een conceptplan een definitief omgevingsplan te komen bekijken, waarover informatie ontbreekt en wat volgens inspreker waarschijnlijk achteraf een 'inspraakmoment' wordt genoemd.
- Vertelt dat alle fracties zijn uitgenodigd om met het comité de informatie te delen die uit de bouw aanvraag en de bijbehorende stukken duidelijk wordt. Op één na zijn alle fracties ingegaan op de uitnodiging.
- Constateert dat vele problemen die al drie jaar vermoed worden niet oplosbaar blijken te zijn.

De heer Spakman (PvdA):

- Vraagt hoe het zit met de bouwvergunning voor deze bouw aanvraag en of de wethouder al contact heeft gehad met Lefier.
- Vraagt of de wethouder de zorgpunten deelt en of hij er wat aan gaat doen.

De heer Huisman (ChristenUnie):

- Heeft nog vraagtekens en zal die voorleggen aan het college.

De heer Antuma (Student & Stad):

- Vraagt naar de status van de bijeenkomst van a.s. maandag.

De heer Vogel (CDA):

- Verwijst naar de geweldige architectuur die bij de bespreking van het plan is aangekondigd.
- Vraagt of daar nog steeds sprake van is op die plek, omdat het destijds voor de PvdA reden was om voor te stemmen.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Merkt op dat nauwelijks aan de ecologische eisen kan worden voldaan.
- Vraagt of dit een reden kan zijn om het hele plan af te voeren.

De heer Van der Wilt (D66):

- Roept het college op niet al te snel in te stemmen met deze bouw aanvraag om zodoende de kans te hebben de vele vragen die er leven te beantwoorden.

Wethouder De Vries:

- Heeft in december jl. mevrouw Hintzbergen enkele toezeggingen gedaan, onder meer een bespreking met de bewoners over de verkeersveiligheid.
- Zegt dat het gesprek a.s. maandag de bedoeling heeft om uit te wisselen hoe het vordert met elkaar.
- Is van mening dat wat de ecologie betreft het college niets anders doet dan wat met de raad is afgesproken.
- Zegt over het windonderzoek dat er geen gevaar blijkt voor de veiligheid, maar zegt toe nog wel een second opinion te willen laten uitvoeren.
- Is van mening dat de discussie over of het nu wel of niet deugt van tafel moet.
- Zegt toe dat hij laat zien hoe het ontwerp eruitziet.

verslag R&W 20 januari

De heer Vogel (CDA):

- Vraagt of de wethouder bereid is de bewoners te betrekken bij de second opinion en met hen de vragen te formuleren die zij beantwoord willen zien.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat hij staat voor dit onderzoek en voor de conclusies. Komende maandag wordt er ook over het windonderzoek gesproken. Als dat moet leiden tot een second opinion, dan gebeurt dat.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Vraagt of de wethouder bereid is de eisen voor de ecologische verbingszone nader te laten bekijken.

Wethouder de Vries:

- Benadrukt nogmaals zich te zullen houden aan de eerder vastgestelde uitgangspunten van de raad.

De heer Spakman (PvdA):

- Vraagt of de wethouder contact heeft met ontwikkelaar Lefier over deze onderwerpen.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat dit ambtelijk is gebeurd, maar dat de plannen ook met Lefier moeten worden besproken omdat die de bouw aanvraag al heeft ingediend.
- Zegt toe eerst de onderzoeken te zullen laten doen alvorens een onomkeerbaar besluit te nemen.

De voorzitter:

- Stelt vast dat de commissie op de hoogte gehouden zal worden van alle verdere ontwikkelingen en geeft het woord aan de heer Vogel voor de verdere rondvraag.

De heer Vogel (CDA):

- Vraagt naar aanleiding van de hoorzitting over burgerparticipatie naar de voortgang van de aanleg van riolering in Bruilwering.

De heer De Haan (GroenLinks):

- Vraagt naar aanleiding van diezelfde hoorzitting naar de discrepantie tussen bewoners van Bruilwering en het college over de stand van zaken ten aanzien van handhaving, gedogen en maatwerk.

Wethouder de Vries:

- Deelt de verbazing van de heer De Haan. De reactie van de bewoners spooft niet met wat het college heeft laten weten. Hij zegt toe het na te laten gaan.
- Zegt dat met de raad is afgesproken dat gewerkt zal worden aan een rioleringsoplossing. Over de manier waarop dat wordt gedaan komt een dezer weken helderheid. Uitgangspunt is dat de afwatering en de riolering beter moeten.
- Zegt toe dat het in 2010 rondkomt.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Vaststelling bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (voorstel 28.12.09)

De voorzitter:

- Deelt mee dat een schriftelijke reactie van mevrouw A. Hazewinkel en mevrouw M. Willemsen is rondgedeeld. Daarnaast heeft zich een aantal insprekers gemeld. Allereerst geeft

verslag R&W 20 januari

de voorzitter het woord aan de heer J. Belgraver van de bewonerscommissie Oosterhamrikkade.

De heer Belgraver (bewonerscommissie Oosterhamrikkade):

- Zegt dat het laten vallen van de oever onder een ander bestemmingsplan geen excuus is een onjuiste voorstelling van zaken te geven van de huidige situatie in het BOV.
- Benadrukt dat de oever tussen de Kapteyn- en de Zaagmuldersbrug geen onderdeel is van het bestemmingsplan Waterrand.
- Zegt dat de structuurschets Watergang als uitgangspunt heeft te voorzien in kwalitatief goede ligplaatsen.
- Stelt dat in de afwijkende regeling in het BOV voor bovengenoemde bewoners de omvang van de tuinen met 30% gereduceerd wordt en de schuurtjes met 25%.
- Wijst op het doel van het BOV dat stelt dat verschillende regelingen ongewenst zijn.
- Vraagt naar de reden en het doel om de oever waarvan sprake is buiten het BOV te houden.
- Roept de raad op alleen in te stemmen met dit bestemmingsplan als er vervangende ligplaatsen beschikbaar zijn en de ontwikkelingsvisie aan te passen.
- Verwijt de gemeente misleiding van de raad en haar burgers om zich te kunnen onttrekken aan haar eigen woonschepenbeleid.
- Stelt dat de keuze voor een afwijkende regeling in het Oosterhamrikkanaal in het BOV ongewenst en onnodig is en geen enkel door de raad vastgesteld doel dient.
- Wijst op de mogelijkheid met het bestemmingsplan Waterrand de zaak recht te zetten.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de heer K. Koetje, die zal inspreken namens de bewoners van het Hoornsdediep.

De heer Koetje (bewoners Hoornsdediep):

- Stelt dat de bewoners van het Hoornsdediep blij zijn dat ze met het BOV dicht bij legalisering zijn gekomen.
- Is minder blij met de reactie op zijn voorstel om het suikerfabriekgebied in ontwikkeling te gaan nemen als ligplaatsengebied.
- Wijst erop dat de mogelijkheden in juridische zin groter zijn dan ze lijken. Hij hoopt dat alsnog via het BOV een serieuze poging wordt gedaan de ligplaatsenproblematiek op te lossen.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan mevrouw M. Luiting van het Woonschepencomité.

Mevrouw Luiting (voorzitter Woonschepencomité Groningen):

- Stelt dat het WCG redelijk tevreden is met het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.
- Geeft als overweging mee dit bestemmingsplan integraal vast te stellen voor alle liggebieden in de stad Groningen, zonder uitzondering. De aanbeveling de Oosterhamrikkade op te nemen in een ander bestemmingsplan vindt het comité onnodig omdat het de status van het BOV verzwakt. Het argument dat dit liggebied onderdeel uitmaakt van een ander plan wordt niet als steekhoudend gezien.
- Pleit voor het aannemen van een bestemmingsplan waarbij het gebruik van de walkanten in de hele stad geregeld is.
- Verzoekt alert te blijven op het op sterkte brengen van het aantal ligplaatsen in de stad, omdat het vinden van nieuwe liggebieden actueel is.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de heer M. Schuitemaker.

De heer Schuitemaker:

verslag R&W 20 januari

- Vindt het jammer dat nu vastgelegd wordt waar men tien jaar geleden tegen was.
- Maakt zich zorgen over het gevolg op Watergang.
- Pleit voor een nieuwe, ambitieuze visie op het openbaar vaarwater, waar alle functies goed in betrokken worden onder de titel 'De natte stad'.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de heer J. Dulfer, oud-voorzitter Woonschepencomité.

De heer Dulfer:

- Wijst erop dat grote delen openbaar vaarwater zijn uitgesloten van het BOV, zoals de woonschepenhaven, Waterrand, de insteekhavens, de Oosterhaven-Zuidzijde waar nu de charters liggen, de jachthaven en het gebied bij het Winschoterdiep waar vroeger de centrale was.
- Signaleert dat Diepenring en de Noorderhaven, waarvoor plannen bestaan die mogelijk de binnenstad wat schepen betreft op zijn kop zullen doen staan, ineens wel onderdeel zijn van hetzelfde bestemmingsplan.
- Zegt dat het erop lijkt dat de ambtenarij bepaalt waar ze nog wil 'spelen' en de burgers verbiedt zich daarmee te bemoeien omdat het haar zandbak is.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de commissie.

De heer De Haan (GroenLinks):

- Vindt het goede nieuws dat wonen op het water nu op deze manier geregeld wordt en dat de ligplaatsen aan de Hoornsedijk hier nu ook in staan.
- Vindt het minder goed nieuws dat de zoektocht naar nieuwe liggebieden is gestrand.
- Is nog steeds op zoek naar de argumenten op basis waarvan de ligplaatsen aan de Brailleweg niet door zijn gegaan en vraagt het college daar meer informatie over en of er nog iets aan te doen valt.
- Is van mening dat het geld dat gereserveerd is voor nieuwe ligplaatsen moet blijven staan.
- Vindt dat ligplaatsen die verdwijnen door andere plannen gecompenseerd moeten worden.
- Vindt twee kansrijke suggesties mee: de Energieweg in het Hoendiep en de Deense Haven.
- Stelt voor de ambities op Watergang alsnog op te pikken.

De heer Van der Wilt (D66):

- Vindt dat het goed is dat er nu een plan ligt, maar dat het wel een onsje meer had mogen zijn.
- Ziet niet in waarom je een aantal zaken zou moeten uitsluiten van dit bestemmingsplan. Hij is niet overtuigd van de juridische reden.
- Vindt het goed dat het Meerschap overstag is gegaan.
- Vindt het jammer dat de stad er niet in slaagt meer ligplaatsen te genereren.
- Ziet nog steeds de Scandinavische Haven als geschikt voor nieuwe ligplaatsen. Vindt met GroenLinks dat daar opnieuw naar gekeken moet worden en wil daar van het college een reactie op.
- Stemt in met het voorstel, behoudens de zaken zoals hierboven benoemd.
- Wil een dieper onderzoek naar plekken waar deze ligplaatsen wel gerealiseerd kunnen worden.

De heer Antuma (Student & Stad):

- Deelt de overwegingen van de heer De Haan en sluit zich aan bij de ambities met bijbehorende rekensom.
- Is blij dat de ligplaatsen aan de Brailleweg nu van de plankkaart zijn verdwenen.

Mevrouw Van Mameren (VVD):

verslag R&W 20 januari

- Is van mening dat het BOV zou moeten gelden voor de hele stad en is blij dat het Meerschapsgebied hierbij wordt getrokken.
- Zou ook graag het laatste stukje (Oosterhamriktracé) erbij betrekken.
- Is bereid daarvoor de visie opnieuw vast te stellen.
- Wijst op het gevaar in relatie tot de drukke pleziervaart en in- en uitstappen van beginnende roeiers en is derhalve blij met de uitspraak in dezen.
- Is voor het zoeken naar meer ligplaatsen en doet de suggestie te kijken bij de Suiker Unie.
- Vindt dat ligplaatsen niet gratis hoeven te zijn.
- Is van mening dat goede zichtlijnen als aandachtspunt meegenomen moeten worden.

De heer Eikenaar (SP):

- Kan zich grotendeels aansluiten bij eerdere sprekers.
- Merkt op dat de werf De Poffert nog niet is genoemd. Daar leven vragen ten aanzien van het continueren van de bedrijfsvoering.
- Wil van het college de geruststelling dat daar in de toekomst geen problemen over zullen komen.
- Is tegen het overdoen van de discussie over Waterrand.

De heer Vogel (CDA):

- Is benieuwd naar wat er gaat gebeuren als Waterrand ook gaat vallen onder dit bestemmingsplan, wat hem een juridische vraag lijkt en geen politieke. Hij deelt wel de frustratie van de heer Belgraver.
- Constateert dat het goed is dat met een aantal opmerkingen ook daadwerkelijk iets is gedaan.
- Pleit ook voor meer ligplaatsen.
- Wil graag een tweede kans voor de workshop ligplaatsen.
- Sluit zich aan bij de heer Eikenaar over De Poffert.
- Wil graag een reactie van de wethouder over de uitzonderingen die gemaakt worden op het openbaar vaarwater. Hij denkt dat het goed is dit een keer vast te stellen en daar in algemene zin iets over te zeggen.

De heer Hukema (PvdA):

- Vraagt aan de wethouder: hoe nu verder? Er wordt verschillende keren naar het BOV verwezen, terwijl het nu over ligplaatsen gaat. Hoe gaat de wethouder die twee combineren? Hoe gaat de wethouder ligplaatsen uitgeven? Wat is korte termijn in dit verband? Gaat het college de situatie bij het GIAS nog opnieuw bekijken?
- Uit de wens dat de workshop ligplaatsen alsnog een keer plaatsvindt.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Is van mening dat het creëren van meer ligplaatsen onderdeel zal moeten worden van het volgende collegeakkoord. Vindt het jammer dat er in de afgelopen periode niet meer ligplaatsen zijn gecreëerd.
- Is blij dat het Hoornsediëp een vaste plek heeft gekregen in het beleid van de gemeente Groningen en dat op de wateren van de stad geroeid mag worden.

De voorzitter:

- Refereert aan het aanbod van het college voor een workshop met raadsleden over mogelijke ligplaatsen voor woonschepen. Daar was onvoldoende animo voor. Uit de reacties van deze vergadering blijkt dat er nog wel behoefte aan een dergelijke workshop is.
- Stelt voor dit verzoek mee te nemen naar een nieuwe collegeperiode.

De heer Hukema (PvdA):

- Vraagt of bij een dergelijke workshop ook de betreffende organisaties worden betrokken.

verslag R&W 20 januari

Wethouder De Vries:

- Vindt (vanuit eigen ervaring) de bezwaren van GIAS flauwekul.
- Zegt dat de rechter daar een streep door heeft gehaald en dat er niets meer aan te doen is. De waterveiligheid blijkt daar anders te zijn dan verderop op het kanaalvak.
- Vindt de opmerking van inspreker Schuitemaker over 'De natte stad' een aardig idee om het vraagstuk wat grondiger beet te pakken.
- Ziet graag dat college en raad met elkaar de problemen en de kansen voor meer ligplaatsen in een workshop verkennen.
- Is met de heer Koetje verheugd over de legalisering van ligplaatsen.
- Zegt de discussie over het Oosterhamriktracé en Waterrand even te willen laten liggen omdat er destijds moverende redenen zijn geweest om dat zo te doen en dat dit bestemmingsplan de huidige situatie regelt.
- Zegt dat op basis van dit bestemmingsplan de verordening aangepast moet worden.
- Merkt ten aanzien van De Poffert en de ligplaatsen op dat dit meer een uitzonderingskwestie dan een bestemmingsplankwestie is. Zegt dat die schepen daar kunnen blijven liggen, met als kanttekening dat dit niet zo royaal zal zijn als de heer Wijma destijds voorstelde.
- Zegt over alle mogelijke nieuwe plekken dat hij dit vooral samen zou willen uitzoeken.

B.2 Quickscan Regionale bevolkingskrimp (collegebrief 16.12.2009)

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de commissie.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Wijst op een onderzoek van het Kenniscentrum naar bevolkingsdaling en beleid (juni 2009) dat ze beter vindt dat de quickscan.
- Is blij met de uitspraak in de brief bij de quickscan dat een gezamenlijke aanpak van de problematiek door stad en ommeland noodzakelijk is.
- Stelt voor een voorbeeld te nemen aan Parkstad Limburg dat een pact heeft gesloten om gezamenlijk op te trekken bij de gevolgen van de krimp.
- Wijst erop dat de stad voorbereid moet zijn op de gevolgen van de trek van het platteland naar de stad en de gevolgen voor het platteland.
- Betoogt dat tegenwicht vooral ook moet komen vanuit de lokale politiek.
- Zegt dat de stad met al haar ervaring haar diensten aan moet bieden aan bijvoorbeeld Oost-Groningen dat op zoek moet gaan naar nieuwe industrie.

De heer Antuma (Student & Stad):

- Vindt het goed dat de quickscan is opgesteld.
- Is van mening dat verder gekeken moet worden dan de stad en het regiovisiegebied Groningen-Assen.
- Is voor een diepgravend onderzoek naar de verhouding tussen de regionale en de stedelijke arbeidsmarkt.
- Schaart zich vierkant achter hoofdstuk 2 van de quickscan.
- Is het eens met mevrouw Van Gijlswijk over de inzet en de keuze van de lokale politiek en daar waar de stad kan ondersteunen, dit vooral gedaan moet worden.
- Vindt dat de stad een verregaande verantwoordelijkheid heeft ten aanzien van het overeind houden van voorzieningen op het platteland, mogelijk ook met het inrichten van een fonds ter ondersteuning.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Vindt het de wereld op z'n kop als de stad geld zou gaan uittrekken om voorzieningen in stand te houden voor gemeenten waar niet genoeg mensen willen wonen.
- Vindt dat 'Den Haag' best wel meer geld zou mogen geven, omdat Groningen met zijn gas zeer aan de welvaart van Nederland heeft bijgedragen.

verslag R&W 20 januari

- Vraagt zich af wat hij zich moet voorstellen bij een 'huistype voor kenniswerkers'.
- Vraagt zich tevens af of deze quickscan niet noopt tot het actualiseren van mobiliteitsscenario's.

De heer Van der Wilt (D66):

- Wijst op een expositie van persfotografen over het thema 'krimp' vanuit een menselijke invalshoek.
- Is blij met de quickscan, omdat nu ook gesproken kan worden over waar de kansen liggen en waar de problemen terechtkomen.
- Stelt dat krimp de andere kant van de medaille is van de urbanisatie.
- Wijst erop dat de druk op de voorzieningen in de stad Groningen groter kan worden dan gewenst en dat daarom nagedacht moet worden over het op peil houden van voorzieningen in het ommeland.
- Zegt dat zijn fractie niet pleit voor het tegenhouden van allerlei vertrek van voorzieningen, maar wel pleit voor het innovatief nadenken over hoe bepaalde voorzieningen die van groot belang zijn in die ommelanden kunnen worden gehandhaafd.
- Uit zijn zorg over het minder worden van de aanwas vanuit de regio aan de kennisinstellingen. Roept het college op hiervan een prioriteitspunt te maken in de krimpaanpak.

De heer Huisman (ChristenUnie):

- Zegt veel waarde aan de provincie te hechten en verwijst in dit verband naar de staatsfractie van zijn partij die schriftelijke vragen heeft gesteld naar aanleiding van het rapport 'Top 10 krimp'.
- Vindt dat samenwerkend getracht moet worden zowel stad als provincie een goede toekomst te bieden. Waarschuwt ervoor zich als stad rijk te rekenen in verband met de te verwachten groei, die deels op de jongerenhuisvesting is gestoeld.
- Is van mening dat gepoogd moet worden jongeren vast te houden door aanbod van werk.
- Zegt dat zijn fractie hecht aan basisvoorzieningen in de stad, wat niet anders is dan in de provincie.

De heer Vogel (CDA):

- Sluit zich aan bij de tweede opmerking van de heer Huisman, wat ook blijkt uit de rapportage.
- Vindt het belangrijk dat arbeidskansen voor jongeren gecreëerd blijven worden.
- Vindt de uitspraak 'Een krimpende arbeidsmarkt leidt tot een kritische kijk op het woningaanbod' belangrijk.
- Is van mening dat de komende jaren meer aandacht moet worden gegeven aan bouwen voor middelbare alleenstaanden.
- Zou het een aantrekkelijke gedachte vinden om te verkennen of het Cambridge-model van toepassing zou kunnen zijn op jongerenhuisvesting.

De heer Spakman (PvdA):

- Sluit zich aan bij de heer Vogel op een aantal punten.
- Vindt jongerenhuisvesting een aandachtspunt omdat jongeren wegtrekken naar de stad. Voor ouderen kan het ommeland weer aantrekkelijk zijn.
- Zegt dat een heel belangrijk punt de voorzieningen zijn: onder druk op het platteland en in de stad, terwijl de topvoorzieningen in de stad terechtkomen.
- Is van mening dat de stad ervoor moet zorgen dat die voorzieningen bereikbaar zijn voor de ommelanden.
- Wijst op de groei van de forensenfunctie, wat een aandachtspunt is voor de vervoersvraag.
- Sluit aan bij de opmerking 'Een stad zonder werk heeft geen toekomst' van de heer Prummel.
- Ziet de quickscan als steun in de rug voor het huidige beleid: investeren in jongerenhuisvesting, onderwijs, gezondheidszorg en in regiovervoer.

verslag R&W 20 januari

De heer De Haan (GroenLinks):

- Wijst erop dat de trek naar de steden van alle tijden is en universeel is.
- Concludeert dat er geen gevaar is voor Meerstad, omdat de bevolkingsaanwas blijft en men graag bij de stad wil blijven wonen.
- Stelt dat woonlocaties dicht bij de stad de toekomst hebben, mits Groningen aantrekkelijk blijft.

Mevrouw De Boer (VVD):

- Vraagt zich af hoe de mate van groei van Groningen ingeschat moet worden en of dat betekent: aanbod creëren of vraag stimuleren.
- Wijst erop dat naast de drie genoemde doelgroepen ook aan gezinnen moet worden gedacht, onder meer in verband met Meerstad.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan het college.

Wethouder De Vries:

- Benadrukt de unieke positie van Groningen in het politiek-maatschappelijk debat over krimp versus groei: één groeiend, kloppend hart in Noord-Nederland: de stad, inclusief een bredere omgeving, waaronder Assen.
- Stelt dat het een opgave is die vraagstukken van groei en krimp aan elkaar te verbinden en in te zien dat het samenhang heeft.
- Wijst op de bewegingen van de samenleving in de richting van de stad, wat om facilitering vraagt, onder andere in mobiliteit.
- Zegt dat geprobeerd is met de quickscan die relatie van samenhang te leggen. Inmiddels is het rapport ook aangeboden aan het provinciebestuur en de omliggende gemeenten, de regiovisie, als basis voor een debat daarover.
- Wijst op opvattingen over bouwen en op wie je je zou moeten richten (ook gezinnen) en de facilitering in stedelijke gebieden.
- Wijst op de opgave richting studenten, omdat er onder meer de komende jaren een groei van 13% eerstejaars wordt verwacht.
- Zegt over het Cambridgemodel dat dit betrokken kan worden bij de contouren om over jongerenhuisvesting te praten.
- Stelt vanuit de verantwoordelijkheid als groeistad samen met de regio de verhouding tussen groei en krimp nader in kaart te willen brengen.
- Zegt over Parkstad Limburg als voorbeeld dat men daar een soort van samenwerking heeft gevonden die opvalt en aandacht trekt, maar waarin de stad Maastricht niet meedoet. Zo moet het naar zijn opvatting in Groningen niet, waarmee hij een stapje verder wil gaan dan men in Limburg heeft laten zien.

De voorzitter:

- Memoreert dat er komende week ook in de Staten over dit onderwerp gedebatteerd wordt.

B.3 Jaarverslag 2008 welstandscommissie

De voorzitter:

- Nodigt de heer Han Michel (voorzitter van de welstandscommissie) uit om plaats te nemen naast wethouder De Vries voor het beantwoorden van vragen.
- Geeft eerst het woord aan de mevrouw De Boer van de VVD, omdat de VVD het onderwerp heeft geagendeerd.

Mevrouw De Boer (VVD):

- Wijst erop dat er bij ontwerpen rekening moet worden gehouden met de bebouwde omgeving en vraagt naar de reactie van de heer Michel hierop.

verslag R&W 20 januari

- Vraagt waarom de welstandscommissie het heeft over de legenda. Het college is niet van mening dat er bepaalde woonmilieus moeten worden bestempeld in de stad en of dat daar een relatie mee heeft.
- Vraagt wat de heer Michel vindt van de gevallen waarin het college afwijkt van het advies van de welstandscommissie, met name in het geval van De Meester.

De heer Van der Heijdt (PvdA):

- Vindt het goed bij de presentatie van een nieuw gebouw de omgeving te laten zien waarin dat gebouw komt, om de context duidelijk te maken.
- Vindt het gebrek aan kennis van architecten over de welstandsnota in het rapport opvallend.
- Zegt 'intensivering op de verkeerde plek' een interessant punt te vinden, temeer omdat dit lastig te duiden is.
- Zegt over de legenda dat het principe van de ongedeelde stad een soort van afspiegeling zou moeten zijn van de bevolkingsopbouw. De opvatting in het verslag gaat volgens hem in tegen het stadsbeleid.

De heer Miedema (GroenLinks):

- Sluit aan bij de vraag om een overzicht (ook in het vervolg) van de adviezen waarin B en W afwijkt van de adviezen van de welstandscommissie.
- Vraagt naar aanleiding van 'intensivering van woningbouw op de verkeerde plek' ook aandacht voor andere bouwplannen waarbij binnenterreinen worden volgebouwd, zoals in de Oosterpoortbuurt.
- Vindt dat bij het actualiseren van bestemmingsplannen dit soort ongewenste ontwikkelingen niet meer mogelijk gemaakt moeten worden.
- Vraagt of ook de wethouder hier aandacht aan wil besteden.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de heer Han Michel.

De heer Han Michel (voorzitter welstandscommissie):

- Stelt het op prijs te zijn uitgenodigd en zegt blij te zijn met de reacties.
- Legt de werking van de commissie uit: een onafhankelijk adviesorgaan dat 'droog werk' doet: toetsen aan de welstandsnota en de gemeente af en toe wijzen op plannen die voor verbetering vatbaar zijn.
- Hij deelt de opvatting over 'de bijziendheid van architecten' die alleen maar hun object presenteren zonder veel aandacht voor de context. De welstandscommissie is er juist voor de publieke ruimte als geheel zo goed en zo krachtig mogelijk te maken.
- Is content met het voornemen van de gemeente een 'architectvriendelijke' versie van de welstandsnota te maken.
- Vindt dat studentenhuysvesting niet precies het thema raakt van de 'intense stad'.
- Vindt het goed van de gemeente bij het herzien van het bestemmingsplan de regels hiervoor scherper te willen stellen.
- Is van mening dat de studentenhuysvesting veel structureler moet worden aangepast.
- Signaleert onderbelichting van de gemeente bij het thema legenda: de atlas van woonmilieus, omdat dit de kern van het welstandsbeleid is en ook de kern van de gestelde vraag. Zegt dat de welstandscriteria worden ontleend aan het scala van verschillende karakters van woonmilieus. Signaleert dat er een gat zit tussen aan de ene kant het structuurplanniveau en aan de andere kant de juridische plannen.
- Pleit ervoor te werken aan een atlas van woonmilieus, met de verschillende kwaliteiten en karakteristieken, opdat er een mooie waaier van woonmilieus ontstaat, een spectrum waarbij ook de kernen rondom de gemeente een rol spelen, uitmondend in een regionale atlas.
- Vindt dat dit het praten over de stad veel gemakkelijker maakt dan aan de hand van die 'saaie' bestemmingsplannen.

verslag R&W 20 januari

De voorzitter:

- Geeft het woord aan het college.

Wethouder De Vries:

- Geeft toe dat het college op het laatste punt van de heer Michel wat terughoudend heeft gereageerd, gezien de eigenlijke rol van de welstandscommissie, maar geeft tegelijkertijd aan dat opvattingen van de welstandscommissie altijd welkom zijn.
- Stelt dat – na veel investeringen in de organisatie van de welstand – het nu goed werkt en breekt een lans om het zo ook, als handreiking naar de architecten, te laten werken.
- Deelt de opmerking over verkeerde intensivering en geeft aan dat geprobeerd wordt dit handen en voeten te geven.

De heer Van der Heijdt (PvdA):

- Vraagt of de legenda van wonen gezien moet worden op wijkniveau of nog veel kleiner.

De heer Michel:

- Antwoordt: ergens tussen wijk en buurt.

Mevrouw De Boer (VVD):

- Merkt op dat het onderwerp ‘legenda’ nog blijft hangen.
- Vraagt zich af op basis van welke criteria ontwerpen in de bebouwde omgeving beoordeeld worden, omdat de situaties zo divers zijn.

De heer Michel:

- Verwijst naar wat de welstandsnota van de gemeente Groningen zegt bij de algemene criteria, punt 6.1. Dit is volgens hem een algemene invalshoek waar de welstandscommissie toch veel mee kan doen.
- Zegt dat de vraag hoe dit nu aan te pakken een inhoudelijke en een technische kant heeft. Bij de indiening van een bouwaanvraag moet ook materiaal zijn dat inzicht geeft in de context. Als dat ontbreekt, wordt de aanvrager teruggestuurd. Dit leidt soms tot (grote) aanpassingen in de ontwerpen. De welstandscommissie geeft op die manier al heel veel aandacht aan het plaatsen van aanvragen in die context. Uiteindelijk telt het zichtbare resultaat.

De voorzitter:

- Dankt de heer Michel voor zijn komst naar deze vergadering en vraagt wethouder De Vries of van de woonlegenda een soort p.m.-post kan worden gemaakt of dat het college daar te zijner tijd op terugkomt.

Wethouder De Vries:

- Zegt in de context van dit debat iets ruimhartiger in te willen gaan dan gebruikelijk op dit advies en gezamenlijk wellicht terug te komen bij de heer Michel.

De heer Miedema (GroenLinks):

- Wijst erop dat zijn vraag naar een overzicht van gevallen waarin het college afwijkt van de adviezen van de welstandscommissie nog niet beantwoord is.

Wethouder De Vries:

- Zorgt voor een soort appendixgedeelte bij dit welstandsverslag.

B.4 Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012 (collegebrief 17.12.09)

De voorzitter:

- Constateert dat dit agendapunt niet meer behandeld kan worden omdat de indiener van dit onderwerp door zijn tijd heen is.

verslag R&W 20 januari

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

De voorzitter:

- Constateert dat de melding hierover al bij de mededelingen is gedaan, waarmee dit punt afgerond is.

C.2 Vaststelling van het verslag van 9 december 2009

De voorzitter:

- De naam van de fractievoorzitter van het CDA staat gespeld als Ceton. Dit moet zijn: Seton.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Vindt het een overzichtelijk verslag, maar mist de interrupties, wat de duidelijkheid ten goede zou komen.

De voorzitter:

- Deelt mee dat dit onderwerp als het goed is, reeds bij het presidium ligt, omdat dit een breed gedeeld punt ten aanzien van de verslaglegging is. Het presidium komt hierop terug.

De heer Miedema (GroenLinks):

- Heeft een tekstcorrectie op pagina 3 bij agendapunt B.1. 'Pleit voor een kleiner aantal krachtwijken' moet zijn: 'Pleit voor een kleiner aantal projecten'.

De voorzitter:

- Stelt met deze wijziging het verslag vast en sluit om 22.40 uur het openbare deel van de commissievergadering en verzoekt de mensen op de publieke tribune de zaal te verlaten.

Raadsvoorstel - GR09.2112731

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2106248

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase I

Groningen,

Aan de raad,

Herziene grondexploitatie.

Op 19 oktober 2005 is door u de oorspronkelijke grondexploitatie van *Westpoort (fase I)* vastgesteld.

Westpoort kent drie deelgebieden. Het eerste te ontwikkelen gebied is gelegen tussen de A7 en Hoendiep, het tweede tussen Hoendiep en Aduarderdiep, het derde ligt tussen Vierterlatenweg en het Aduarderdiep. De exploitatiebegroting van Westpoort omvat het eerste in uitvoering te brengen deelgebied, namelijk het gebied tussen de A7 en Hoendiep, met een omvang van circa 134 hectare bruto. De exploitatieperiode van dit eerste deelplan heeft een resterende looptijd tot en met het jaar 2026. Het bouwrijp maken van dit terrein zal gefaseerd plaatsvinden. Het in de eerste fase bouwrijp te maken gebied heeft een omvang van bijna 58 hectare bruto - waarvan zo'n 18 hectare betrekking heeft op extra hoofdinfrastructuur, waaronder de realisatie van de verkeersaansluiting A7/Westpoort - en circa 28 hectare uitgeefbaar terrein. Deze 28 hectare uitgeefbaar terrein wordt momenteel uitgegeven. In een latere fase worden de overige fases bouwrijp gemaakt.

Op 20 februari 2008 heeft u de eerste herziening van deze grondexploitatie vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden we u een tweede herziening aan van de grondexploitatie horende bij dit sleutelproject. Westpoort is namelijk één van de sleutelprojecten van de gemeente Groningen.

In deze tweede herziene grondexploitatie 2009 worden de totale kosten geraamd op €118.442.000,- en de totale opbrengsten op €118.503.000,-. Het resultaat van deze herziene grondexploitatie is een verwacht licht positief resultaat van €61.000,- op eindwaarde 31 december 2026. Wij stellen u voor deze herziene grondexploitatie *Westpoort (fase I)* vast te stellen.

Aan krediet is door u tot op heden een bedrag van €120.464.000,- beschikbaar gesteld. De huidige herziening laat daarmee zien dat het totaal aan investeringen binnen het beschikbaar gestelde krediet blijft.

Raadsvoorstel - GR09.2112731

2

Ter wijziging van dit krediet wordt nu voorgesteld het totale uitvoeringskrediet te verlagen met €2.022.000,- tot een totaalbedrag van €118.442.000,-, inclusief kostenstijging en rentekosten (zie de tabel voor de begrotingswijziging).

Begrotingswijziging 2010						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Raadsvoorstel	Herziene exploitatiebegroting Westpoort					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	2.022.000,-	1.961.000,-	61.000			61.000
Totale begrotingswijziging	2.022.000,-	1.961.000,-	61.000	-	-	61.000

Voor de herziene grondexploitatie zelf en de inhoudelijke toelichting hierop verwijzen we kortheidshalve naar de bijlage. Deze ligt als een vertrouwelijk stuk ter inzage in de visietrommel. In dit stuk wordt ook ingegaan op de verschillen ten opzichte van de vorige herziene grondexploitatie.

Hieronder volgt een samenvatting op hoofdlijnen, puur kijkend naar de financiële strekking van deze herziene grondexploitatie.

Tot 1 oktober 2009 is voor €54,1 miljoen aan kosten gemaakt en is voor €4,6 miljoen aan verplichtingen weggezet. Daarmee is circa de helft van het uitvoeringskrediet besteed. De andere helft zal naar verwachting worden aangewend gedurende de rest van de looptijd van de grondexploitatie. In onderstaande tabel (tabel 1) wordt weergegeven aan welke activiteiten tot 1 oktober 2009 welke bedragen zijn uitgegeven.

Tabel 1		Uitgegeven bedragen + aangegane verplichtingen per 1-10-2009 (box 1)	% van totaal
1.	Civiltechnische kosten (bouwrijpmaken fase 1A en hoofdinfrastructuur, aanleg viaduct A7, aanleg brug Hoendiep, etc.)	€22,7 mlj	38,7%
2.	Verwerving plus daaraan gerelateerde kosten	€20,0 mlj	34,1%
3.	(Negatieve) rentesaldo	€7,8 mlj	13,3%
4.	Planontwikkelingskosten	€5,1 mlj	8,7%
5.	Vorbereidings- en toezichtskosten	€2,5 mlj	4,3%
6.	Sloop	€0,3 mlj	0,5%
7.	Bijdrage aan overig	€0,2 mlj	0,3%
	Totaal * Bedragen excl. BTW	€58,7 mlj	100%

De posten civiltechnische kosten en verwerving nemen het leeuwendeel van de gemaakte kosten voor hun rekening, bijna 3/4 deel. En doordat deze kosten wel eerst

Raadsvoorstel - GR09.2112731

3

gemaakt moesten worden, voordat er bouwrijpe kavels voor de verkoop konden worden aangeboden, is de (negatieve) renteteller ook gaan lopen. Deze drie posten omvatten samen al €50,5 miljoen van de hiervoren gemelde €58,7 miljoen.

Tegenover deze €58,7 miljoen aan uitgaven en aangegane verplichtingen staat per 1 oktober 2009 een bedrag van €16,1 miljoen aan gerealiseerde opbrengsten, zie tabel 2.

	Tabel 2	Gerealiseerde opbrengsten per 1-10-2009 (box 1)	% van totaal
1.	Gemeentelijke bijdrage (keuzenotagelden)	€7,8 mlj	48,4%
2.	Opbrengst SNN-subsidie (voorschot)	€5,2 mlj	32,3%
3.	Opbrengst kaveluitgifte bedrijventerrein	€2,9 mlj	18,0%
4.	Overige (externe) bijdragen	€0,2 mlj	1,2%
5.	Opbrengst uitgifte overige gronden	-	-
	Totaal * Bedragen excl. BTW	€16,1 mlj	100%

Het totaal van de gemaakte kosten en aangegane verplichtingen minus de gerealiseerde opbrengsten per 1 oktober 2009 laat daarmee een uitgavensaldo zien van €42,6 miljoen.

Aan het eind van de looptijd van deze grondexploitatie (eind 2026) wordt verwacht dit huidige saldo minimaal kostendekkend te kunnen sluiten.

Binnen deze herziening komen de nog door te belasten rentelasten naar verwachting uit op €20,0 miljoen. Mede door de huidige stand van het uitgavensaldo van €42,6 miljoen vallen de nog door te belasten rentelasten hoog uit. Bij een rentestand van 3,75% en een uitgavensaldo van €42,6 miljoen zijn de jaarlijkse bij te schrijven rentelasten zo'n €1,6 miljoen.

De fasering van de inkomsten uit externe subsidies (€3,5 miljoen) en interne bijdragen (€1,3 miljoen) is voor de periode tot en met 2011 een redelijk hard gegeven en de verwachte opbrengst uit de uitgifte van overige gronden (€3,6 miljoen) staat binnen de grondexploitatie gefaseerd voor de jaren 2014/2015.

De fasering voor de opbrengsten uit kaveluitgifte is moeilijker te schatten.

Met €94,1 miljoen gaat het echter wel om de grootste opbrengstcategorie binnen de grondexploitatie - zowel relatief als absoluut gezien. De daadwerkelijk gerealiseerde kaveluitgifte per jaar zal daarmee behoorlijk van invloed zijn op het verloop van de nog te verwachten (negatieve) rentesaldo.

Binnen deze herziene grondexploitatie zijn de volgende aannames gedaan voor de uitgiftefasering (tabel 3).

Raadsvoorstel - GR09.2112731

4

Tabel 3	Uitgiftefasering – in hectares (= x 10.000 m2)	Opbrengsten, excl. jaarlijkse opbr.stijging van 1% per 2011	Opmerking
2010	1,7 ha	€1,7 mlj	Over 2009 zijn geen kavels verkocht. Voor 2010 een behoudende aanname van kaveluitgifte.
2011	2,2 ha	€2,5 mlj	Voor 2011 lichte stijging van verwachte kaveluitgifte opgenomen ten opzichte van 2010.
2012	3,5 ha	€3,8 mlj	Teken van herstel in kaveluitgifte doorgevoerd binnen grondexploitatie gedurende jaarschijf 2012.
2013 – 2019	Minimaal 5 ha per jaar	Minimaal €5,8 mlj per jaar	Per 2013 minimaal 5 ha uitgifte per jaar opgevoerd binnen grondexploitatie.
2020 – 2021	3,2 ha per jaar	€4,1 miljoen per jaar	In deze periode wordt fase 1C ten zuiden van de huidige bouwweg bouwrijp gemaakt.
2022 - 2024	Minimaal 6,5 ha per jaar	Minimaal 7,1 mlj per jaar	Vanaf 2022 aanname doorgevoerd dat de kavels van fase 1C tzv stamweg in de verkoop gaan.
2025 – 2026	Resterende 2,9 ha	Resterende €3,7 mlj	Kaveluitgifte binnen Westpoort – fase I loopt op z'n eind.
Totaal	73,5 ha	€83,4 mlj, excl. €10,6 mlj opbrengstenstijging	Totale nog te verwachten opbrengsten incl. opbrengstenstijging is daarmee €94,1 mlj

In 2008 heeft één kavelverkoop plaatsgevonden. Dit betrof de verkoop aan Logistiek Centrum Westpoort, maar omvatte wel meteen 40.000 m2. In 2009 zijn geen kavels verkocht. De oppervlakte van de uitgeefbare kavels binnen Westpoort - fase I komt daarmee uit op 77,5 hectare.

Daarnaast is er een kansen- en risicoparaagraaf opgesteld voor deze herziene grondexploitatie. De kansen en risico's bevinden zich in een bandbreedte van circa €11,5 miljoen negatiever tot €7 miljoen positiever ten opzichte van het huidige verwachte resultaat.

Volgend jaar komen we in ieder geval weer terug met de volgende herziene grondexploitatie. Hier zullen we dan opnieuw ingaan op de ondervonden ontwikkelingen van het betreffende jaar en op de dan te verwachten ontwikkelingen en opgedane inzichten.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting 2BB58 Westpoort – fase I vast te stellen;
- II. het beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet van €120.464.000,-- met €2.022.000,-- te verlagen naar €118.442.000,-- met als dekking de in de herziene grondexploitatie genoemde opbrengsten;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Raadsvoorstel - GR09.2112731

5

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - GR09.2117812

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2089856

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Wijert

Groningen,

Aan de raad,

Op 21 oktober 2008 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan De Wijert vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Hiervan is op 29 oktober 2008 in de Groninger Gezinsbode kennis gegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 8 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzagelegging in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 19 augustus 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad. Het bestemmingsplan heeft van 20 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 09.1897153) op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake alle ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan;
- exploitatieplan.

Bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, twee maal voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en

Raadsvoorstel - GR09.2117812

2

de Staatscourant van 19 augustus 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging een ieder, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

- a. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker;
- b. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV;
- c. Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn v  r 1 oktober 2009 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad a. Bout Overes Advocaten Groningen namens de heer B.B. Hoogakker.

De heer B.B. Hoogakker is eigenaar van het kantorencomplex aan de Queridolaan 5. Het perceel kent in het bestemmingsplan de bestemming maatschappelijk, waarbinnen enkel maatschappelijke dienstverlening mogelijk is. Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel kent echter ook de mogelijkheid om kantoren te vestigen. Gepleit wordt voor een ruimere bestemming zodat ook kantoren mogelijk blijven. Dit doet recht aan het bestaande gebruik.

Reactie.

De bestemming van het perceel is verruimd in die zin dat een aanduiding dienstverlening is toegevoegd die naast maatschappelijke dienstverlening ook zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker over te nemen en de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt.

Ad b. Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV.

B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV zijn eigenaren van het kantoorgebouw aan de Marcellus Emantslaan 1. Het perceel kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming kantoren en een maximale goothoogte van 10 meter. In het bestemmingsplan De Wijert is echter een maximale hoogte van 8 meter aangegeven. Met een binnenplanse ontheffing is een vergroting met maximaal 4 meter mogelijk. Het directe bouwrecht wordt daarmee met 2 meter verlaagd. Gepleit wordt voor het handhaven van het directe bouwrecht tot 10 meter. Dit doet tevens recht aan de bestaande situatie.

Raadsvoorstel - GR09.2117812

3

Reactie.

De bouwhoogte is verhoogd van 8 naar 11 meter. De binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om de bouwhoogte te verhogen met maximaal 4 meter blijft gehandhaafd.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV over te nemen en de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 te verhogen naar 11 meter.

Ad c. Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o.

De zienswijze van de bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o. betreft de inhoud van het stedenbouwkundig plan "De Meester", dat onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan. Verwezen wordt naar de op 25 november 2008 ingediende inspraakreactie op het bestemmingsplan en het grote aantal bezwaren dat eind 2005 door de bewonersvereniging schriftelijk is ingediend en bij herhaling is geuit bij de raadscommissie Ruimte en Wonen en bij de gemeenteraad. Tevens wordt opgemerkt dat de bebouwing van "De Meester" naar het westen is verplaatst en dat de ruimte tussen "De Meester" en het naastgelegen bedrijf (Shell) de bestemming Verkeer heeft gekregen. Deze wijzigingen zijn nieuw voor de bewonersvereniging en deze kan hier niet mee instemmen.

Reactie.

Onder verwijzing naar onze reactie op de in 2008 ingediende inspraakreactie (opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan) kan opgemerkt worden dat het stedenbouwkundig plan "De Meester" van 10 november 2005 tot en met 7 december 2005 ter inzage heeft gelegen in het kader van de inspraak. Gedurende deze inspraakperiode zijn indertijd 153 inspraakreacties ontvangen. De hoofdlijnen van de inspraakreacties waren de volgende:

- Men is tegen hoogbouw op de betreffende plek. Hoogbouw past niet in de omgeving. Hiervoor zijn voldoende alternatieven elders in de stad waar het beter past.
- Het gemeentebestuur houdt onvoldoende rekening met de opvatting van de buurt.
- Afbraak van het huidige gebouw is kapitaalvernietiging. Het is beter om voor een andere passende invulling te kiezen.
- De verkeersdruk op de Van Ketwich Verschuurlaan wordt alleen maar groter, terwijl het er nu al knelt.
- De parkeervoorzieningen zijn onvoldoende en zullen leiden tot parkeerdruk op de omgeving.
- De nadelige milieueffecten worden onvoldoende onderkend.
- De bijdrage aan het woningtekort staat niet in verhouding tot de nadelige invloed op het woongenot van de zittende bewoners.
- De hoogbouw veroorzaakt een inbreuk op de privacy van de omwonenden.
- Men vraagt zich af waarom er kantoorruimte bij moet komen. Er is volgens krantenberichten al veel leegstand in deze sector.
- Schaduwwerking vanwege de hoogte van het gebouw.

Indertijd hebben de inspraakreacties niet geleid tot aanpassingen aan het steden-

Raadsvoorstel - GR09.2117812

4

bouwkundig plan. Het plan is op 15 februari 2006 door uw raad vastgesteld. Vervolgens is door de provincie Groningen op 28 april 2006 een bevoegdheidsverklaring afgegeven. Daarmee kon het stedenbouwkundig plan De Meester dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het toepassen van artikel 19, lid 2 WRO (oud) procedures. In het voorjaar van 2008 is de geldigheid van deze bevoegdheidsverklaring door de provincie Groningen verlengd en is expliciet bepaald dat de verandering van het woonprogramma van 42 grote appartementen naar 63 kleinere appartementen en het afwijken van de in het stedenbouwkundig plan genoemde parkeernorm onder de bevoegdheidsverklaring vallen. Op 25 april 2008 is de bouwaanvraag voor de ontwikkeling van "De Meester" ingediend. Op dit moment loopt de procedure voor het verlenen van de bouwvergunning en de vrijstelling nog.

Aangezien uw raad heeft ingestemd met de inhoud van het stedenbouwkundig plan "De Meester" en op basis van de bevoegdheidsverklaring van de provincie Groningen ook de mogelijkheid bestaat voor het bouwplan een bouwvergunning met vrijstelling te verlenen is de inhoud van het stedenbouwkundig plan één op één overgenomen in het bestemmingsplan De Wijert. In een actualiseringsplan wordt de bestaande situatie bestemd, tenzij voldoende duidelijk is dat er in een bepaald gebied iets gaat veranderen. In dit geval is de verandering voldoende duidelijk en zeker om deze in het actualiseringsplan op te nemen.

De locatie van de bebouwing van "De Meester" en de bestemming van de ruimte tussen "De Meester" en het naastgelegen bedrijf (Shell) zijn precies dezelfde als in het voorontwerp-bestemmingsplan waarop de bewonersorganisatie een inspraakreactie heeft ingediend. Hieraan is niets gewijzigd. Wel is de bestemming van de ruimte tussen "De Meester" en Shell in deze vaststellingsversie gewijzigd van de bestemming Verkeer naar de bestemming Groen, aangezien dat meer recht doet aan de feitelijke situatie (groenstrook met voetpad).

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o. niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen als gevolg van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- de aanduiding dienstverlening opnemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt;
- de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 verhogen naar 11 meter.

Ambtshalve wijzigingen:

- de maximale bouwhoogte op het perceel Van Ketwich Verschuurlaan 90 verhogen naar 11 meter om de situatie gelijk te trekken met het naastgelegen perceel Marcellus Emantslaan 1;
- de plangrens in de noordwesthoek enigszins aanpassen om overlap in plangebied met het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater te voorkomen;

Raadsvoorstel - GR09.2117812

5

- de bestemming Verkeer tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en de Hélène Swarthlaan ten westen van de hotelschoollocatie wijzigen in de bestemming Groen om recht te doen aan de bestaande situatie (voetpad);
- de woonbestemming aan de voorzides van woningen op diverse locaties in De Wijert-zuid enigszins uitbreiden overeenkomstig de feitelijke situatie;
- het bebouwingspercentage, de hoogte en de bouwgrens op diverse locaties in het plangebied enigszins aanpassen overeenkomstig de feitelijke situatie;
- expliciet in de regels bepalen dat één carport en/of één berging *per woning* is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen;
- de aanduiding "dienstverlening" opnemen op het perceel Vestdijklaan 334 overeenkomstig de feitelijke situatie;
- de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-1" opnemen op het perceel Vestdijklaan 380 overeenkomstig de feitelijke situatie;
- een ontheffing van de bouwregels toevoegen voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf van grondgebonden woningen in De Wijert-zuid tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per woning om voor de nodige flexibiliteit te zorgen.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent Grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan De Wijert toe te voegen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal. In bestemmings-plan De Wijert gaat het alleen om de ontwikkeling van de Hotel-schoollocatie

(De Meester) aan de Van Ketwich Verschuurlaan. De overige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn reeds vergund en vaak al gerealiseerd of in uitvoering.

Voor de ontwikkeling van "De Meester" is voor 1 juli 2008 een aanvraag om vrijstelling ex artikel 19 WRO (oud) gedaan. De procedure loopt op dit moment. Zolang er nog geen bouwvergunning voor de ontwikkeling is verleend zou in het kader van dit bestemmingsplan een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst opgesteld moeten worden. Er is echter een zogenaamde anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling, waarin de kosten welke de gemeente maakt voor het begeleiden en toetsen van het door de ontwikkelaar gemaakte stedenbouwkundige plan en het uitvoeren van de taken door de gemeente in het kader van de WRO voor rekening van de ontwikkelaar worden gelaten. Deze kosten zijn in de koopsom van een strook gemeentelijke grond verwerkt. De betreffende overeenkomst voorziet in adequaat kostenverhaal. Het opstellen van een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst is daarmee niet noodzakelijk. Binnen het bestemmingsplan De Wijert is het als gevolg daarvan niet nodig een aparte overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten of een exploitatieplan vast te stellen.

Voorstel.

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

Raadsvoorstel - GR09.2117812

6

- I. de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Vastgoed BV en Vastgoed Haren BV over te nemen en de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 te verhogen naar 11 meter;
- II. de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens B.B. Hoogakker over te nemen en de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5 die tevens zakelijke dienstverlening en kantoren mogelijk maakt;
- III. de zienswijze van de Bewonersvereniging Hélène Swarthlaan e.o. niet over te nemen;
- IV. het bestemmingsplan De Wijert vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a) de maximale bouwhoogte op het perceel Marcellus Emantslaan 1 en het perceel Van Ketwich Verschuurlaan 90 te verhogen naar 11 meter;
 - b) de aanduiding dienstverlening op te nemen op het perceel Queridolaan 5;
 - c) de plangrens in de noordwesthoek enigszins aan te passen om overlap in plangebied met het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater te voorkomen;
 - d) de bestemming Verkeer tussen de Van Ketwich Verschuurlaan en de Hélène Swarthlaan ten westen van de hotelschoollocatie te wijzigen in de bestemming Groen;
 - e) de woonbestemming aan de voorzijdes van woningen op diverse locaties in De Wijert-zuid enigszins uit te breiden overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - f) het bebouwingspercentage, de hoogte en de bouwgrens op diverse locaties in het plangebied enigszins aan te passen overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - g) expliciet in de regels te bepalen dat één carport en/of één berging *per woning* is toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen;
 - h) de aanduiding "dienstverlening" op te nemen op het perceel Vestdijklaan 334 overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - i) de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk-1" op te nemen op het perceel Vestdijklaan 380 overeenkomstig de feitelijke situatie;
 - j) een ontheffing van de bouwregels toe te voegen voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf van grondgebonden woningen in De Wijert-zuid tot een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per woning;
- V. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - GR09.2123030

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2113813

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk.

Groningen,

Aan de raad,

Actualisering verouderde bestemmingsplannen.

In het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen bieden wij u aan voor vaststelling het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk. Met dit plan worden ca. 20 oude plannen opgeruimd, die grotendeels nog stammen uit de tijd dat Paddepoel en Selwerd werden gebouwd. Voor de Tuinwijk is nog niet eerder een bestemmingsplan gemaakt. De bestaande situatie in het plangebied wordt, met enige marge, hierin vastgelegd en enkele nieuwe ontwikkelingen zijn erin opgenomen. Een drietal locaties is buiten het plangebied gehouden omdat op dit moment niet duidelijk genoeg is welke ontwikkelingen hier gaan plaatsvinden. Het betreft de Trefkoellocatie, het winkelcentrum Paddepoel (inclusief de UWV-locatie en het voormalige Rabobankkantoor ten zuiden van de Pleiadenlaan) en de Bessemoerstrook. Voor deze locaties zullen te zijner tijd aparte bestemmingsplannen in procedure worden gebracht.

Nieuwe ontwikkelingen.

Nieuwe ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen zijn o.a.:

1. Paddepoel Zuidoost: hiervoor heeft u in 2005 een stedenbouwkundig plan vastgesteld, dat is opgenomen in het bestemmingsplan. De eerste fase daarvan is in uitvoering genomen door woningcorporatie Nijestee. Nijestee heeft aangegeven de rest van het plan mogelijk op een andere wijze te willen uitvoeren. Men is van mening dat de hier geplande grondgebonden woningen met een parkeerdek ertussen onverkoopbaar zijn geworden. Er is in samenwerking tussen gemeente en Nijestee een studie gaande naar een eventueel wenselijke wijziging van het stedenbouwkundig plan. Om die reden is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt met een relatief korte planologische procedure met bestemmings- en bouwgrenzen te schuiven.
2. Achter de Reitdijk: de bouwmogelijkheden in de hoek Zonnelaan-Grote Beerstraat, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan Achter de Reitdijk, zijn opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid. Dit is omdat het programma voor deze locatie niet meer zal worden gebouwd en vooralsnog niet duidelijk is wat hier gaat gebeuren.

Raadsvoorstel - GR09.2123030

2

- Ook voor de nieuwbouw van verpleeghuis Blauwbörgje is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het stedenbouwkundige ontwerp staat namelijk weer ter discussie, nu er een nieuwe partij (Dignis/Lentis) aan de ontwikkeling deelneemt.
3. Plutolaan: het omstreden stedenbouwkundig plan van de Huismeesters dat door uw raad uiteindelijk gewijzigd werd vastgesteld, zal geen doorgang vinden. De Huismeesters hebben aangegeven een nieuw plan te gaan ontwikkelen met uitsluitend grondgebonden woningen. Daarom is de locatie nu opgenomen met een uit te werken woonbestemming.

Daarnaast zijn bouwmogelijkheden geschapen voor nieuwbouw van de moskee in Park Selwerd, een woon-werkcomplex aan de Bottelroosstraat, en kan een nieuwe speeltuin worden aangelegd in de Elzenlaan.

Voor de ontwikkellocaties in het plangebied zijn overeenkomsten voor kostenverhaal afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid en uitwerkingsplicht zal op dat moment een grondexploitatieparagraaf moeten worden gemaakt.

Zienswijze.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, afkomstig van de wijkraden Selwerd en Paddepoel. De wijkraden hebben bezwaar tegen de bouwmogelijkheid voor een nieuw moskeegebouw op de plaats van de huidige moskee. Geciteerd uit de zienswijze:

'Het huidige gebouw van de moskee met de daarnaast gelegen post voor wijkbeheer passen in dit deel van het park en zijn al jaren gezichtsbepalend. Men kan vraagtekens zetten bij de functie van beide gebouwen in relatie tot het doel van het park, nl. het bieden van rust. Bij nieuwbouw van de moskee zal de bestaande situatie sterk veranderen, ook in relatie tot de wijkpost. Wij zijn van oordeel dat een nieuw te bouwen moskee, met de mogelijkheden die u via het bestemmingsplan wenst te geven, volstrekt niet past in dit park. Het aanzien van park Selwerd zal er ernstig door worden geschaad. Naast de mogelijke vorm zal ook de grootte van het gebouw schade toebrengen aan de milieufunctie van het park. Dit staat overigens los van het feit dat meer bezoekers een nog grotere belasting zullen betekenen voor het parkeren in aangrenzend deel van Paddepoel. Samenvattend kan gesteld worden dat nieuwbouw van een moskee een vitale aanslag zal betekenen op park Selwerd.'

Gevraagd wordt om de bestaande situatie te handhaven en een andere plaats voor het gebouw te zoeken; dit kan ook in Paddepoel zijn. Er wordt nog verwezen naar de wijkvisie waarin bewoners de groene delen en randen van de wijk zo wensen te behouden.

Wij zijn van mening dat op de huidige locatie een nieuw moskeegebouw mogelijk is. De plannen die aan ons zijn voorgelegd, voorzien in vervanging van de huidige boerenschuur met kap door een gebouw van twee bouwlagen dat in zijn ontwerp ook een moskee is. Het grondvlak van het nieuwe gebouw is slechts weinig groter dan het huidige, en de hoogte is zelfs lager dan de nok van het huidige gebouw. Wij vinden dat een gebouw dat zorgvuldig is ontworpen, op deze locatie in het park mogelijk moet zijn. Omwonenden zijn al jaren gewend aan de aanwezigheid van de moskee en de huidige parkeerbelasting op de omgeving is aanvaardbaar. Bij toetsing van het ontwerp

Raadsvoorstel - GR09.2123030

3

voor nieuwbouw zal worden gezien of de toekomstige parkeerdruk ook aanvaardbaar blijft. Parkeren in het park is en blijft daarbij uitgesloten. In het ontwerp-bestemmingsplan was een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor vergroting van de toegestane hoogte van het nieuwe gebouw met 3,5 meter tot 11,5 meter. Met het oog op een zorgvuldige inpassing in het park hebben wij deze ontheffingsmogelijkheid voor deze locatie geschrapt en blijft de maximale bouwhoogte 8 meter.

Wijzigingen.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aangebracht.

1. er zijn plannen voor een nieuwe speeltuin achter het buurthuis aan de Elzenlaan 72. Daartoe wordt op de plankaart de bestemming Groen ter plaatse gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk.
2. De 50 dB(A)-grens van de geluidzone industrielawaai Reitdiep wordt van de kaart verwijderd. Dit is naar aanleiding van uw besluit d.d. 25 november 2009 om de betreffende geluidzone op te heffen (bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg/Reitdiep). Daartoe wordt tevens uit artikel 23, lid a. verwijderd (wijzigingsbevoegdheid voor opheffing geluidcontourgrens).
3. aan artikel 11.4.1 wordt de volgende tekst toegevoegd: "Vergroting van de bouwhoogte is evenwel niet toegestaan voor het perceel Park Selwerd 1." Dit betreft de verwijdering van de ontheffingsbevoegdheid voor extra hoogte voor de nieuwe moskee, zoals hierboven reeds vermeld.
4. naar aanleiding van een nader onderzoek (externe veiligheid) kan de noordelijke bouwgrens van de locatie Bottelroosstraat 5 dichter bij de Noordelijke Ringweg komen te liggen. Dit is op de plankaart aangepast.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de zienswijze van de wijkraden Selwerd en Paddepoel niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 1. de bestemming Groen achter Elzenlaan 72 wordt gewijzigd in de bestemming Maatschappelijk;
 2. de 50 dB(A)-grens van de geluidzone industrieterrein Reitdiep wordt verwijderd;
 3. uit artikel 23 wordt lid a. verwijderd;
 4. aan artikel 11.4.1 wordt de volgende tekst toegevoegd: "Vergroting van de bouwhoogte is evenwel niet toegestaan voor het perceel Park Selwerd 1."
 5. de noordelijke bouwgrens van het perceel Bottelroosstraat 5 wordt gewijzigd.
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Raadsvoorstel - GR09.2123030

4

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - GR09.2123031

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2101544

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene grondexploitatie Roodehaan 2009

Groningen,

Aan de raad,

Deze herziene grondexploitatie geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van het bedrijvenpark Roodehaan. Op 17 december 2008 is de grondexploitatie van deze locatie voor het laatst vastgesteld.

De ontwikkelingen die aanleiding geven om de cijfers te herzien, liggen op het gebied van verwerving, de uitwerking van de verkaveling en een aanpassing van de raming van de wegprofielen. De zone met kabels en leidingen blijkt niet uitteefbaar en zal daarom als openbare ruimte worden ingericht.

Samenvatting van de "Herziene grondexploitatie Eemspoort Zuid 2009".

Deze rapportage geeft inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de bedrijfsterreinlocatie Eemspoort Zuid per september 2009.

In juni 2007 is de grondexploitatie van deze locatie voor het eerst vastgesteld, gebaseerd op het stedenbouwkundig plan "Eemspoort Zuid" van 8 mei 2007. De "herziene grond-exploitatie Eemspoort Zuid 2008" is daarop gevolgd en nu in 2009 komen we met een nieuwe actuele herziening. Het project is gestart met de eerste fase en wordt met deze herziening gepresenteerd. Inmiddels is de werknaam "Eemspoort Zuid" omgedoopt tot de definitieve naam van het bedrijfsterrein: "bedrijvenpark Roodehaan". Deze naam zal in deze rapportage verder gehanteerd worden.

De locatie biedt ruimte aan bedrijven in een breder segment van milieu gerelateerd tot gemengd. In totaal wordt 27,7 hectare. uitgegeven. Roodehaan is één van de locaties waar parkmanagement wordt opgezet. Dit houdt in dat collectieve afspraken voor gebruikers en gemeente worden gemaakt over het beheer van het terrein. De verantwoordelijkheid komt daarbij te liggen bij een op te richten vereniging van eigenaren van het bedrijventerrein. Roodehaan is gelegen aan de oostzijde van de stad, in het noorden begrenst door de oude A-7, in het oosten door landerijen in het zuiden door de Winschoterweg en tenslotte in het westen door de Stainkoeln. In bijlage 1 is deze

exploitatiegrens en -gebied weergegeven.

Achtereenvolgens wordt in hoofdstuk 2 kort ingegaan op de historie van het project

Raadsvoorstel - GR09.2123031

2

(beschikbare kredieten); in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het ruimtegebruik; in hoofdstuk 4 komen de financiële uitgangspunten aan de orde en hoofdstuk vijf en zes gaan over de onderbouwing van de kosten en opbrengsten. In hoofdstuk 7 worden de resultaten en de verschillen van deze resultaten met die van de voorgaande begroting besproken. In hoofdstuk 8 komen de kansen en risico's aan de orde. De financiële paragraaf is in hoofdstuk 9 te vinden.

Financiën:

De totale investeringen van de deelgebieden bedraagt €33.606.000,-- op eindwaarde 31 december 2018. De dekking bedraagt €33.672.000,-- op eindwaarde 31 december 2018. Een licht positief effect is het gevolg.

In de raadsbesluiten van 20 december 2005, 26 september 2007 en 17 december 2008 is totaal een krediet van €30.981.000,-- verstrekt. Nu wordt een aanvulling van €2.625.000,-- aangevraagd.

Onderstaand volgt de bijbehorende begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2010							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie Roodehaan 2009						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2009-2018						
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo	
7.07 Bedrijventerreinen / Kantoren	2.625.000	2.625.000					
Totaal begrotingswijziging	2.625.000	2.625.000					

Voorstel.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie Roodehaan 2009 vast te stellen;
- II. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van €2.625.000,-- hiermee het totaal krediet op €33.606.000,-- te bepalen en als dekking aan te wijzen:
 - subsidie van €52.000,--;
 - doorlevering grond van €725.000,--;
 - grondopbrengsten van €29.441.000,--;
 - opbrengstenstijging van €3.454.000,--;
- III. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 09.2089854

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Openbaar Vaarwater

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Op 18 december 2007 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Openbaar Vaarwater vrijgegeven voor inspraak en overleg. Tijdens de inspraakperiode van 17 april 2008 tot en met 7 juni 2008 is een groot aantal schriftelijke reacties ontvangen. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 7 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het bestemmingsplan van 28 mei 2009 tot en met 9 juli 2009 ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief (RO 09.1841121 van 23 april 2009) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel treft u onze reactie op de ingekomen zienswijzen aan. Hierna komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet gegrond te verklaren;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en in de Staatscourant van 27 mei 2009. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

2

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

- a. Werf de Poffert (de heer P.I. Wijma), Hoendiep,
- b. Plas&Bossinade namens Ferro Rent BV en Ferro Rent Vastgoed BV, U.T.Delfiaweg,
- c. Mevrouw M. Willemsen en mevrouw A. Hazewinkel, Taco Mesdagstraat/Dr. C. Hofstede de Grootkade,
- d. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen,
- e. Bewoners Hoornse Diep (de heer K. Koetje),
- f. Comité Onland (de heer/mevrouw K. Rozenveld), Hoornsedijk,
- g. De heer/mevrouw F. van Zon, Driemolendrift,
- h. Bewoners van Boterdiep 1072 t/m 1084 (de heer/mevrouw K. van den Donker),
- i. De heer K. Koetje, Zuiderpark,
- j. Bout Overes Advocaten Groningen namens Algemene Groningse Studenten Roeivereniging Gyas,
- k. Bewoners Commissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal (de heer J. Belgraver),
- l. Woonschepencomité Groningen (de heer/mevrouw P. Mulder, secretaris),
- m. Bewoners van de Dr. C. Hofstede de Grootkade (de heer H.P.J. Thiecke),
- n. Mevrouw dr. B.A. van Dijk, Reitdiepskade,
- o. De heer/mevrouw M. Schuitemaker, Energieweg,
- p. Plas&Bossinade namens de heer en mevrouw M.R. Gans.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 9 juli 2009 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad a. Werf de Poffert (de heer P.I. Wijma), Hoendiep.

De heer Wijma vraagt zich af of het aanmeren van schepen voor de wal van zijn perceel in verband met werfwerkzaamheden nog wel is toegestaan, omdat artikel 6.5 van het bestemmingsplan geen ruimte voor zijn werf zouden laten. Hij wil dat in het bestemmingsplan expliciet wordt geformuleerd dat er schepen (werkvoorraad) voor de wal van zijn werf mogen liggen overeenkomstig de feitelijke situatie en passend bij de bestemming die het perceel van de werf heeft gekregen in het aangrenzende bestemmingsplan Westpoort. Voorts is hij van mening dat het onjuist is dat niet tevens de te actualiseren Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) voorligt.

Reactie:

Het water ter hoogte van de wal van de werf van de heer Wijma kent de bestemming Water. Volgens de bestemmingsomschrijving is dit water bestemd voor water, waterhuishouding, scheepvaartverkeer, groenvoorzieningen, bermen, kades, oevers en additionele voorzieningen. Alle functies die passen binnen de waterbestemming, zijn niet expliciet in het bestemmingsplan opgenomen omdat dat niet nodig is. Alleen zaken die niet vallen onder normaal gebruik van water zijn expliciet in het bestemmingsplan geregeld. Het betreft dan de door de heer Wijma genoemde vaste liggers (woonschepen, bedrijfsschepen met een vaste ligplaats en een horecaschip). Deze zijn ingevolge het

Raadsvoorstel - GR09.2123032

3

bestemmingsplan *niet* toegestaan bij de werf van de heer Wijma. Functies als een zekere werkvoorraad ten behoeve van een scheepswerf op de wal vallen onder het normale gebruik van het water en zijn daarmee *planologisch* gezien mogelijk binnen het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Dit laat onverlet dat er in het kader van de VOV wel regels gelden voor schepen die vallen onder het normale gebruik van het water (naast de werkvoorraad van scheepswerven geldt dit bijvoorbeeld ook voor charterschepen, recreatieschepen, beroepsvaart en dergelijke). Hieronder valt het door de heer Wijma genoemde vergunning- of ontheffingsvereiste. Dat staat echter los van het bestemmingsplan. Ten aanzien van de VOV geldt dat deze op korte termijn wordt herzien om goed aan te sluiten bij het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Beide instrumenten gaan weliswaar over het openbaar vaarwater, maar kennen elk hun eigen insteek.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Werf de Poffert (de heer P.I. Wijma) niet over te nemen.

Ad b. Plas&Bossinade namens Ferro Rent BV en Ferro Rent Vastgoed BV, U.T.Delfiaweg.

Ferro Rent BV en Ferro Rent Vastgoed BV (Ferro Rent) kunnen zich niet verenigen met het voornemen om het gedeelte van het Hoendiep tegenover hun bedrijfslocatie met de bijbehorende oever aan te wijzen als woonschepenliggebied. Zij wijzen daarbij op het feit dat de richtafstanden van de VNG-brochure niet in acht worden genomen (30 meter richtafstand tegenover 15 meter feitelijke afstand). Daarnaast wijzen zij op geluids-overlast, op de verplichting tot akoestisch onderzoek die niet nagekomen is, op stofoverlast, op overlast door geparkeerde auto's en op een verminderde verkeersveiligheid. Verder zullen de woonschepen hinder opleveren voor de vrachtwagens en de bedrijfsvoering van Ferro Rent. Ook zal de veiligheid voor de woonschepenbewoners in het geding zijn en zal sprake zijn van een waardevermindering van de bedrijfspanden van Ferro Rent (planschade).

Reactie:

Allereerst moet worden opgemerkt dat voor de inrichting van het liggebied aan de U.T.Delfiaweg op 10 maart 2008 een bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud) is verleend. Tegen de verlening van deze vrijstelling zijn indertijd geen zienswijzen ingediend. Het liggebied is inmiddels dan ook in zijn geheel gerealiseerd. Het gaat daarmee om een bestaande situatie die in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater wordt overgenomen. In die zin hoeft strikt genomen niet meer op de zienswijze van Ferro Rent in te worden gegaan. Er is toch voor gekozen om *kort* in te gaan op de punten die Ferro Rent aandraagt tegen het liggebied in het Hoendiep om aan te geven dat de huidige situatie en de toekomstige zowel voor het bedrijf als voor de woonschepen en hun ligplaatsen geen problemen zal opleveren.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

4

Het bedrijf is gelegen op een gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk, net als de woonschepen en de ligplaatsen. In kader van de Wet geluidhinder (industrielawaai) zijn woonschepen en hun ligplaatsen niet aan te merken als geluidgevoelige bestemmingen. Dit geldt ook voor de Wet Milieubeheer. Derhalve heeft de ligging van de woonschepen geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, omdat de geluidsnorm, waaraan het bedrijf dient te voldoen, niet geldt op de gevel van de woonschepen.

Echter, dit betekent niet dat het bedrijf alles kan doen wat het zou willen. In het kader van het Activiteitenbesluit (Wet Milieubeheer) zijn er voor bedrijven op gezoneerde industrieterreinen regels opgesteld, waaraan het bedrijf zich dient te houden. Voor geluid geldt de norm van maximaal 50 dB(A) op 50 meter vanaf de grens van de inrichting. Dit is en blijft de randvoorwaarde waaraan voldaan moet worden. Tevens geldt voor stofoverlast dat het bedrijf dient te voorkomen dat er overlast ontstaat buiten de terreingrens (ongeacht of er woningen of woonschepen of andere bebouwing in de buurt is). Het bedrijf dient daarvoor zorg te dragen. Het Activiteitenbesluit en de melding van het bedrijf in dit kader voor de bedrijfsvoering, zoals deze nu wordt uitgevoerd, bieden het bedrijf voldoende ruimte en bescherming van hun bedrijfsactiviteiten.

De eerdere en huidige situatie (eerder vijf woonschepen en nu 11) zullen geen beperking vormen voor de bedrijfsactiviteiten van nu en in de toekomst. De woonschepen en hun ligplaatsen liggen op een industrieterrein en niet in een woonwijk of een stil kanaal buiten de stad. De ligplek is omringd door bedrijfsterreinen en heeft in de nabijheid twee zeer drukke wegen, te weten het Hoendiep en Johan van Zwedenlaan met brug, naast de UT Delfiaweg. De locatie heeft een verhoogde geluidsbelasting. De hinderbeleving wordt echter naast de getalsmatige uitdrukking in dB's van de geluidsbelasting ook beïnvloed door talrijke andere factoren die de "aantrekkelijkheid" bepalen van een bepaalde woonwijze en -plek. Dit houdt in dat de bewuste keuze voor deze ligplaats door de woonschepbewoners er ook één is voor het wonen op een industrieterrein (net zoals dit het geval is met een bedrijfswoning) en dat daarmee de mogelijkheid van meer hinder en/of overlast dan in een woonwijk of een ander rustiger ligplaats wordt geaccepteerd. Van de huidige woonschepbewoners zijn geen klachten binnengekomen, noch een verzoek tot verplaatsing naar elders in de stad.

Bij de leefomgevingskwaliteit wordt onder meer gekeken naar geluid, lucht, geur, externe veiligheid, bodem, bedrijvigheid, water en groen. De luchtkwaliteit voldoet aan de normen. Dit geldt ook voor de geur van de suikerfabriek in het gebied. Externe veiligheid is niet van toepassing (op deze locatie) en de bodemgesteldheid levert geen direct probleem op. In het geheel kan de leefomgevingskwaliteit worden beschouwd als voldoende voor deze plek op een industrieterrein. Wij vinden de huidige situatie van de leefomgeving daarom acceptabel voor de woonschepen en de ligplaatsen als zijnde niet geluidgevoelige bestemmingen op een industrieterrein. In de afweging heeft tevens meegespeeld dat de huidige (bedrijfs)woningen die dicht bij het bedrijf liggen op dit moment ook geen overlast ondervinden van de bedrijfsvoering. De meest hinderlijke bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd op het achterterrein van het bedrijf nabij de (bedrijfs)woningen.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

5

Eerder is al aangegeven dat het activiteitenbesluit hiervoor normen heeft aangegeven. Voor geluid geldt de norm van 50 dB(A) op 50 meter vanaf de grens van de inrichting. Dit is en blijft de randvoorwaarde waaraan voldaan moet worden. De woonschepen en ligplaatsen liggen op 15 meter van de terreingrens en op bijna 30 meter van de plaats waar de bedrijfsactiviteiten plaats vinden met het meeste geluid. De verwachting is dat de woonschepen een niet al te hoge geluidbelasting zullen krijgen.

In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden richtafstanden aangegeven voor geluidgevoelige objecten. Woonschepen en hun ligplaatsen vallen daar niet onder. Daarnaast zijn de richtlijnen niet normstellend. Het zijn richtlijnen die per situatie en per bedrijfsvoering worden bekeken. Om toch op de richtafstanden in te gaan: de 10 meter voor stof is voor de woonschepen en hun ligplaatsen geen probleem. Dit zou het ook nooit kunnen zijn. Het bedrijf heeft immers de zorgplicht om de stofoverlast te beperken en om alle maatregelen te nemen om overlast te voorkomen of er nu (bedrijfs)woningen of woonschepen en/of ligplaatsen in de buurt liggen of niet. Maar gezien de afstand is het geen probleem.

Voor geluid wordt aangegeven dat dit 30 meter zou moeten zijn. De huidige (bedrijfs)woningen op het industrieterrein en de woonschepen en hun ligplaatsen liggen binnen deze 30 meter. Eerder is al aangegeven dat de woonschepen bijna 30 meter van de meest belastende bedrijfsactiviteiten af liggen. Daarnaast is bij de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning, waar de meest belastende activiteiten plaats vinden, gekeken naar de belasting en deze was 50 dB(A) op de terreingrens. Dit houdt in dat de geluidbelasting op de woonschepen en hun ligplaatsen veel minder is en zeer acceptabel. De gemeente is van mening dat ondanks het feit dat de richtlijnen van het VNG niet van toepassing zijn, de huidige afstanden in de huidige situatie geen enkel probleem opleveren.

Het verkeer buiten de terreingrens vindt plaats op een openbare weg en maakt deel uit van de verkeersstromen op de nabij gelegen wegen Hoendiep en Johan van Zwedenlaan. Dit behoort tot het omgevingslawaaï van de woonschepen en hun ligplaatsen. Eerder is al geconcludeerd dat dit voor de leefomgevingskwaliteit op deze plek (op een industrieterrein) geen probleem is. We herhalen dat de woonschepen en hun ligplaatsen geen geluidgevoelige bestemmingen zijn. Tevens is het een bestaande situatie die alleen wordt vastgelegd in een bestemmingsplan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Plas&Bossinade namens Ferro Rent BV en Ferro Rent Vastgoed BV niet over te nemen.

Ad c. Mevrouw M. Willemsen en mevrouw A. Hazewinkel, Taco Mesdagstraat/Dr. C. Hofstede de Grootkade.

Mevrouw Willemsen en mevrouw Hazewinkel constateren dat het college niet of nauwelijks ingaat op de door hun in het kader van de inspraak gemaakte opmerkingen. Zij hebben sterke twijfels of het in het bestemmingsplan geschetste beleid uitgevoerd gaat worden. Zij vinden overgangsrecht van tien jaren te lang en benadrukken nogmaals dat zij het wenselijk vinden dat de maximale hoogte van 1.20 meter voor beplanting vastgelegd wordt in het bestemmingsplan. Zij wijzen erop dat de gemeente toch de eigenaar is van de wallekanten en als zodanig handhavend moet optreden. Er is naar

Raadsvoorstel - GR09.2123032

6

hun mening sprake van benadeling van de walbewoners. Ook pleiten zij voor open ruimtes die voor iedereen toegankelijk zijn. Zelf denken zij aan 2,5 meter per boot als openbaar gebied. Verder stellen zij dat het in het voorontwerp niet duidelijk was dat er enkel authentieke schepen mogen liggen aan de Wilhelminakade en de Dr. C.Hofstede de Grootkade. Zij stellen dat de criteria voor authenticiteit van schepen wellicht specifieker moeten worden omschreven. Tot slot vinden zij het onzorgvuldig dat zij een jaar na het indienen van hun inspraakreactie horen dat zij een formeel verzoek tot handhaving moeten indienen.

Reactie:

In het inspraakrapport is op de inspraakreactie van mevrouw Willemsen en mevrouw Hazewinkel ingegaan. De door hen ingediende zienswijze bevat grotendeels gelijklopende opmerkingen. In het algemeen kan worden opgemerkt dat in Nederland sprake is van zogenaamde toelatingsplanologie: een bestemmingsplan geeft aan wat ergens wel of niet is toegestaan. Er kan niet worden afgedwongen dat een gebied op een bepaalde manier wordt ingericht. Het opgenomen overgangsrecht betreft het standaardovergangsrecht zoals dat in elk bestemmingsplan voorkomt. De maximale hoogte van 1.20 meter voor beplanting kan niet als eis in het plan opgenomen worden, omdat een bestemmingsplan enkel hoogten van bebouwing kan regelen. De regeling in het bestemmingsplan voorziet in open ruimtes van minimaal 5 meter tussen de schepen. De wal moet eveneens open zijn ter hoogte van de open ruimte tussen de schepen, op de wal gaat het per schip om twee keer $\frac{1}{6}$ van de lengte van de ligplaats. De open ruimte op de wal is in alle gevallen breder dan de minimale 5 meter open ruimte tussen de schepen op het water. De open ruimtes op de wal worden onderhouden door de woonschipbewoners, opgaande beplanting (bestaande bomen uitgezonderd) en erfafscheidingen zijn hier niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in de bruikleenovereenkomsten voor de betreffende grond. Het verbod op erfafscheidingen staat ook in het bestemmingsplan. De koppeling beschermd stadsgezicht en authentieke schepen staat niet in het bestemmingsplan, maar volgt uit de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV). Het al dan niet specifiek stellen van authenticiteitseisen past dan ook niet in het bestemmingsplan.

Tot slot bevatte de inspraakreactie een zeer algemene opmerking over gebrek aan handhaving binnen een kanaalvak. In de gemeentelijke reactie daarop is terecht aangegeven dat bij een concrete wens tot handhaving in een bepaald geval een verzoek kan worden ingediend bij de gemeente.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van mevrouw M. Willemsen en mevrouw A. Hazewinkel niet over te nemen.

Ad d. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen.

De zienswijze van Gedeputeerde Staten betreft het plandeel met de bestemming 'Groen' gelegen bij de Oostersluis. De provincie ziet graag dat het bouwvlak aan weerszijden van het huidige gebouw wordt vergroot met eenzelfde oppervlakte als het huidige op de plankaart aangeduide bouwvlak. Doel is in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen zonder dat daarvoor het bestemmingsplan behoeft te worden herzien.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

7

Reactie:

Door de genoemde vergroting van het bedieningsgebouw wordt de openheid en het karakter van de omgeving niet aangetast; de omgeving zal zeer open van karakter blijven. Voor het optimaal functioneren van de brugbediening is de uitbreidingsruimte noodzakelijk. Vergroting van het bouwvlak zoals voorgesteld is niet bezwaarlijk.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen over te nemen en het bouwvlak aan weerszijden van het huidige gebouw overeenkomstig de wens te vergroten.

Ad e. Bewoners Hoornse Diep (de heer K. Koetje).

De bewoners van het Hoornse Diep pleiten nogmaals voor opname van het Meerschapsgebied in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Zij wijzen op een aan hen gerichte brief van het algemeen bestuur van het Meerschapschap d.d. 23 september 2008, waarin het Meerschapschap stelt dat zij van mening is dat het Hoornsediep in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater moet worden opgenomen omdat het Meerschapschap geen beleid voor woonschepen heeft en ook niet van zins is dat te ontwikkelen. De bewoners stellen voor de begrenzing zo aan te passen dat de woonschepen onder het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater vallen en de oevers onder het bestemmingsplan Meerschapsgebied.

Reactie:

Na overleg met het Meerschapschap is ervoor gekozen het Meerschapsgebied toch mee te nemen in het bestemmingsplan. Wel moet hierbij worden opgemerkt dat alleen het water wordt meegenomen met de daarin voorkomende ligplaatsen voor woonschepen. Voor de elf woonschepen zal eenzelfde regeling gelden als voor de andere woonschepen binnen de gemeente Groningen. Zij moeten dus binnen de aangegeven arcering (ligplaats) blijven. Voor de maatvoeringseisen en dergelijke zullen zij ook onder de Verordening Openbaar Vaarwater gaan vallen. Ten aanzien van de oevers en het gebruik daarvan wordt in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater geen uitspraak gedaan. Op dit moment zijn voor het overgebruik de door het Meerschapschap jaarlijks verleende ontheffingen relevant waarin staat dat de woonschipbewoner een strook van maximaal 4 meter breed, gerekend vanaf de wallekant en ter lengte van het vaartuig waarvoor ontheffing is verleend, in gebruik krijgt. Deze strook moet in ordentelijke staat worden gehouden en er mag alleen opslag plaatsvinden die direct verband houdt met het wonen op een woonschip (hout, roeiboot, reparatie-materiaal e.d.). Te zijner tijd zal voor de oevers een apart bestemmingsplan moeten worden opgesteld.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoners Hoornse Diep (de heer K. Koetje) over te nemen en de elf woonschepen in het Meerschapsgebied op te nemen in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Zij worden op de plankaart opgenomen.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

8

Ad f. Comité Onland (de heer/mevrouw K. Rozenveld).

Het comité maakt bezwaar tegen het liggebied in het Noord-Willemskanaal bestaande uit drie nieuwe woonschepen, maar kan zich vinden in een compromis waarbij geen drie, maar twee ligplaatsen aansluitend op het bestaande liggebied worden gerealiseerd. Samenvattend zijn de bezwaren de volgende: zicht- en mobiliteitsbelemmerend, parkeerdruk, verrommeling en rookoverlast.

Reactie:

Door de toename van het aantal woonboten zal het aantal auto's evenredig toenemen. De nota Parkeernormen 2008 hanteert een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woonboot. Dit betekent dat er in de nieuwe situatie rekening moet worden gehouden met een toename van 1 auto per nieuwe ligplaats. De benodigde parkeerplaatsen zullen door de gemeente worden aangelegd, zodat de parkeerdruk niet zal toenemen. De angst bestaat dat de bezoekers van de woonboten via de oprit van Hoornsedijk 1 (a t/m c) hun route richting de Laan Corpus den Hoorn vervolgen. Dit particuliere terrein vormt een verbinding tussen de Hoornsedijk en de ontsluitingsroute richting de Laan Corpus den Hoorn. Aangezien het om een particulier terrein gaat, heeft de gemeente geen invloed op de inrichting van het terrein. Mocht de insprekende partij het nodig achten om maatregelen te treffen, is hij daar dus vrij in. Simpelweg afsluiten van de oprit aan de kant van het Noord-Willemskanaal voorkomt een doorgaande route richting de Laan Corpus den Hoorn. Daarnaast neemt de autodruk/parkeerdruk in de omgeving van de woonboten slechts beperkt toe. Het gaat om een theoretische toename van 2 of 3 voertuigen. De parkeerplaatsen bevinden zich op relatief korte afstand van de woonboten, waardoor het voor de hand ligt dat bezoekers via de kortste route (en dus niet via de oprit) weer richting de Laan Corpus den Hoorn zullen gaan. Om verrommeling tegen te gaan worden de ligplaatsen zoveel mogelijk in aansluitende ligplaatsen gerealiseerd. Op deze locatie was het mogelijk een aantal schepen in het verlengde van een reeds bestaand liggebied te situeren. Het bestemmingsplan voorziet in heldere regels; het gebruik van de oever wordt in een bruikleenovereenkomst vastgelegd. Van verrommeling is geen sprake. De voorgestelde uitbreiding (in het ontwerpbestemmingsplan) met drie nieuwe woonschepen levert een situatie op waarbij het liggebied eindigt ter hoogte van de percelen van de insprekers. De situering ter hoogte van de woningen gaat ten koste van het vrije uitzicht vanuit de woningen over het water, en daarmee ten koste van de woonkwaliteit. Gezien de specifieke ligging van de woningen in een zeer open omgeving is juist de zichtkwaliteit van groot belang. Wanneer het liggebied wordt uitgebreid met twee in plaats van drie ligplaatsen, wordt het aantal ligplaatsen uitgebreid én wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van de omwonenden.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Comité Onland (de heer/mevrouw K. Rozenveld) over te nemen en het liggebied op de plankaart in te korten met een lengte van 30 meter, waardoor 2 in plaats van 3 ligplaatsen zullen worden gerealiseerd.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

9

Ad g. De heer/mevrouw F. van Zon, Driemolendrift.

De heer/mevrouw van Zon is het opgevallen dat de regels ten aanzien van de maatvoering en de ligplaatsgrootte overal in de stad hetzelfde zijn. Dit is in tegenstelling tot de bebouwde omgeving waar de regels juist heel verschillend zijn. Hij/zij vraagt zich af waarom er voor deze systematiek gekozen is en of dat zo blijft. Verder vraagt hij/zij zich af waarom de omschrijving van het walgebruik zich met name ten aanzien van bergingen beperkt tot oppervlaktematen. De heer/mevrouw van Zon verwacht meer duidelijkheid over constructie, materiaalgebruik en FSC-eisen.

Reactie:

De lengte van ligplaatsen is juist overal verschillend. In het bestemmingsplan is vastgelegd waar schepen mogen liggen en niet hoe groot de schepen mogen zijn. De grootte van de ligplaatsen is afhankelijk van de lengte van de huidige schepen, en is die is bijna overal verschillend. De regels voor de maatvoering van de schepen zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan, maar in de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV). De maximale oppervlakte voor bergingen bij schepen is wel bepaald in het bestemmingsplan. Deze is gekoppeld aan de oppervlakte van de in gebruik gegeven stukken grond. Deze oppervlakte is ook overal verschillend. Wel is een minimale en maximale oppervlakte aan bergingen gekoppeld.

Voor wat betreft de opmerking omtrent duidelijkheid over constructie, materiaalgebruik en FSC-eisen staan er in 'Hoofdstuk 5. Randvoorwaarden' van de toelichting richtlijnen omtrent duurzaam materiaalgebruik wat betreft bergingen. Voorts worden woonschepen, omdat het geen gebouwen zijn, qua constructie en FSC-eisen niet getoetst aan het bouwbesluit en de bouwverordening.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de heer/mevrouw F. van Zon niet over te nemen.

Ad h. Bewoners van Boterdiep 1072 t/m 1084 (de heer/mevrouw K. van den Donker).

De bewoners van de woonschepen in het Boterdiep vinden dat er te weinig rekening wordt gehouden met de ten opzichte van de overige kanaalvakken in de stad Groningen afwijkende situatie van het liggebied. Zij willen dat in de paragraaf betreffende het liggebied Boterdiep meer rekening wordt gehouden met de historische achtergronden en de feitelijke situatie. Vervolgens beschrijven de bewoners de historische context van het huidige gebruik van de ligplaatsen. Samenvattend komt hun reactie erop neer dat het ontwerp-bestemmingsplan geen recht doet aan de historische context en een herstel suggereert van een situatie die er nooit is geweest. De voorgestelde richtlijnen met betrekking tot het gebruik van de groene oevers betekenen bij het Boterdiep dat er in vrijwel alle tuinen grote bomen moeten verdwijnen omdat deze in de zichtzones staan. Verder zijn veel vergunde schuurtjes juist in de zichtzones geplaatst omdat dit volgens de toen geldende regelgeving moest. Voorgesteld wordt om de huidige situatie en het gebruik van de groene oevers aan het Boterdiep te formaliseren en op te nemen in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater.

Reactie:

De regeling in het bestemmingsplan heeft onder meer als doel het Boterdiep als ruimtelijke hoofdstructuur herkenbaar en beleefbaar te maken. Hiermee sluit dit gebied aan bij de doelstelling van alle overige liggebieden in de stad. De huidige vergunde

Raadsvoorstel - GR09.2123032

10

bergingen vallen onder het overgangsrecht en kunnen blijven staan. Bomen in de zichtzone hoeven niet te worden gekapt. In het nieuwe bestemmingsplan worden de tuinen positief bestemd. Dit is in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waar sprake is van dezelfde regeling als in het gebied direct ten zuiden van dit gebied (bergingen toegestaan aan de overzijde van het pad). De tekst in de toelichting zal op onderdelen worden aangepast, zodat niet een situatie wordt geschetst die nooit heeft bestaan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoners van Boterdiep 1072 t/m 1084 (de heer/mevrouw K. van den Donker) gedeeltelijk over te nemen. De tekst in de toelichting zal op onderdelen worden aangepast, zodat niet een situatie wordt geschetst die nooit heeft bestaan.

Ad i. De heer K. Koetje, Zuiderpark.

De heer Koetje is van mening dat het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater geen enkele ambitie uitstraalt en waarschijnlijk meer problemen zal opleveren dan dat het oplossingen kan bieden. Hij merkt op dat het Meerschapsgebied en het Oosterhamrikkanaal buiten het bestemmingsplan vallen en dat het plan daarmee niet aan zijn eigen doelstelling van duidelijke regelgeving voor alle woonschepen voldoet. Verder geeft hij aan dat verzuimd is aan te geven waar de vervallen ligplaatsen van het nieuwe liggebied Boterdiep zullen worden gerealiseerd. Ook zijn verder geen nieuwe ligplaatsen in het bestemmingsplan opgenomen. De heer Koetje noemt specifiek het hele Hoendiep vanaf de ringweg tot aan Hoogkerk, het realiseren van een historische haven in een bassin of vloeiveld en een rechtstreekse vaarroute naar het Leekstermeer. Daarmee zou het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater alsnog een vleugje ambitie krijgen. Vervolgens vindt de heer Koetje dat het opnemen van twee regelingen over bergingen indruist tegen de eenduidigheid van regelgeving zoals gewent binnen het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Hij haalt de situatie Oosterhamrikkanaal aan waar in zijn visie sprake is van ernstige benadeling van de bewoners (slechts 2x2 meter en eenderde tuin). Tot slot refereert de heer Koetje aan plannen om terrassen aan het water te realiseren die ten koste zouden gaan van het openbaar karakter en het woongenot van bewoners.

Reactie:

Er is onderzoek gedaan naar geschikte locaties binnen de gemeentegrenzen voor woonschepen. In de structuurschets Watergang (1999) is een aantal locaties genoemd met potentie voor wonen op het water. De bestaande watergangen binnen de gemeente zijn om verschillende redenen ongeschikt voor het aanleggen van ligplaatsen voor woonschepen. Redenen voor ongeschiktheid zijn voornamelijk: niet toegestaan vanwege de vaarklasse, ontoegankelijkheid (via land en/of water) en de situering van waardevolle ecologische zones langs de waterlopen. Het bestemmingsplan is overigens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, zodat het met een relatief eenvoudige planprocedure mogelijk is om nieuwe liggebieden te realiseren zonder het bestemmingsplan te hoeven herzien, mochten zich mogelijkheden voor uitbreiding van ligplaatsen voordoen.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

11

Over de regeling ten aanzien van bergingen valt het volgende te melden. Op de gronden waarvoor een bruikleenovereenkomst is gesloten geldt één regel voor bergingen. Deze regeling geldt niet voor stenen kades. Voor de ligplaatsen zonder mogelijkheid voor in gebruik te geven grond is een regel ingevoerd die het mogelijk maakt om in de openbare ruimte een gezamenlijk bergingengebouw te realiseren. De tweede regeling ten aanzien van bergingen is opgenomen in het bestemmingsplan om zoveel mogelijk tegemoet te kunnen komen aan de wensen van de woonschipbewoners.

In de zienswijze wordt gesuggereerd dat terrassen niet openbaar zijn en zich niet verenigen met het openbare karakter van de kades in de binnenstad. Wij zijn van mening dat (algemene) terrassen juist een uitermate openbare functie en openbaar karakter hebben.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de heer K. Koetje niet over te nemen.

Ad j. Bout Overes Advocaten Groningen namens Algemene Groningse Studenten Roeivereniging Gyas.

Aangegeven wordt dat het nieuwe liggebied in het Noord-Willemskanaal niet als zodanig is bestemd in het bestemmingsplan, maar dat het via een binnenplanse vrijstelling zal worden gerealiseerd. Voorts wordt gerefereerd aan het feit dat roeiers kwetsbare deelnemers aan het waterverkeer zijn. Gyas stelt dat sprake is van onzorgvuldige besluitvorming en onvoldoende motivering. Het creëren van ligplaatsen zal de situatie onoverzichtelijker en onveiliger maken voor alle vaarweggebruikers. Er wordt op gewezen dat er geen onderzoek is gedaan naar de waterveiligheid. Gyas heeft een deskundigenonderzoek laten doen door de heer Burgers. Daaruit volgt de conclusie dat woonschepen aan de oostelijke oever van het Noord-Willemskanaal in de aangegeven kanaalsectie de situatie ter plaatse ronduit onveilig zouden maken. Gyas wijst tevens op bezwaren van Schuttevaer. Ten tweede stelt Gyas dat onvoldoende sprake is van afweging van belangen van enerzijds acht nieuwe ligplaatsen en anderzijds een veilig kanaalvak voor beroepsvaart, recreatievaart en de roeisport.

Reactie:

Vanwege de vervallen vergunning van de provincie is het niet mogelijk acht nieuwe ligplaatsen voor woonschepen te situeren op de locatie Brailleweg. Het liggebied zal dan ook verwijderd worden van de bestemmingsplankaart.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bout Overes Advocaten Groningen namens Algemene Groningse Studenten Roeivereniging Gyas over te nemen en het liggebied Noord-Willemskanaal (Brailleweg) te laten vervallen en van de plankaart te verwijderen.

Ad k. Bewoners Commissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal (de heer J. Belgraver).

De zienswijze van de bewonerscommissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal is een vervolg op eerdere inspraakreacties en kent dezelfde strekking. Opgemerkt wordt dat in de paragraaf over oevers en op bepaalde overzichtskaarten het deel Oosterhamrikkade ontbreekt. Verder geeft men aan dat het achterwege laten van bepaalde bestaande

Raadsvoorstel - GR09.2123032

12

situaties in het walgebruik tussen de Kapteynbrug en de Zaagmuldersbrug in zowel de beschrijving van de huidige situatie als in de nieuwe regelgeving wordt opgevat als een poging het walgebruik bij deze schepen stilzwijgend te beëindigen. Dit is voor de bewoners volstrekt onacceptabel. Ten aanzien van het walgebruik tussen de Zaagmuldersbrug en het van Starckenborghkanaal ziet men strijdigheid met de doelstelling van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Er is geen sprake van ontwikkelingen die een afwijkende regeling buiten het bestemmingsplan noodzakelijk maken. Daarbij wordt eveneens gerefereerd aan het amendement van 29 oktober 2008. Tot slot wordt gesteld dat het intrekingsbesluit van het bestemmingsplan Waterrand niet nodig was. Nogmaals wordt gepleit voor opname van de oevers in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater door de plangrens langs de groene oevers te leggen.

Reactie:

Onder verwijzing naar de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie wordt hier nogmaals aangegeven dat de oever/kade/wal voor alle woonschepen in het Oosterhamrikkanaal buiten het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater valt. Zoals bekend valt de oever/kade/wal in het bestemmingsplan Waterrand vanwege de aangrenzende ontwikkelingen. Dit is ook de reden dat op allerlei kaarten en in allerlei teksten het gebruik van de oever/kade/wal niet is ingetekend dan wel beschreven. Het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater kan daarover geen uitspraken doen. Daarvoor geldt het bestemmingsplan Waterrand. Dat er onderling aansluiting wordt gezocht tussen beide plannen ten aanzien van het walgebruik, wil niet zeggen dat de onderlinge begrenzing ook moet worden aangepast. De inhoud van de regeling voor de oever/kade/wal van het Oosterhamrikkanaal is momenteel nog punt van discussie. Of deze nu in het bestemmingsplan Waterrand of Openbaar Vaarwater valt, doet de discussie niet verdwijnen. Deze is zodanig verweven met de planontwikkeling daar dat de betreffende gronden onderdeel zullen blijven uitmaken van het bestemmingsplan Waterrand. Bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (een bestemmingsplan moet periodiek worden geactualiseerd) zal de situatie met betrekking tot ontwikkelingen waarschijnlijk anders zijn. Wellicht dat dan de oevers van het Oosterhamrikkanaal in een nieuw bestemmingsplan Openbaar Vaarwater kunnen worden meegenomen. Opgemerkt kan nog worden dat het regelmatig voorkomt dat de plangrenzen van bestemmingsplannen op het eerste gezicht niet logisch worden getrokken vanwege ontwikkelingen die niet gelijk op lopen en daarom praktisch gezien niet in één plan thuishoren.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Bewoners Commissie Woonschepen Oosterhamrikkanaal (de heer J. Belgraver) niet over te nemen.

Ad 1. Woonschepencomité Groningen (de heer/mevrouw P. Mulder, secretaris).

Het WCG is blij met de sterk verbeterde toonzetting van het bestemmingsplan en het duidelijker stellen van de uitgangspunten. Er heerst teleurstelling over de snelheid waarmee de ligplaatsen in het Boterdiep zijn afgeschoten. Het is helaas ook alweer akelig stil sinds die tijd. Verder is er geen gehoor gegeven aan de suggestie om alle delen van het openbaar vaarwater binnen de stad, waar woonschepen liggen, op te nemen in het ontwerp of er is sprake van een onvolledige beschrijving

Raadsvoorstel - GR09.2123032

13

(Oosterhamrikkanaal). De bewoners van de Oosterhamrikkade worden in dat kader gesteund. Waar wel sprake is van beschrijving van walgebruik, is er in alle gevallen sprake van een streven naar beperkingen van de mogelijkheden van de woonschipbewoner ten faveure van de openbare ruimte (Boterdiep). Tot slot merkt het WCG op dat het bijzonder op prijs zou worden gesteld om samen te werken aan een bestemmingsplan dat echt maatwerk levert voor kwalitatief wonen op het water in de stad. Ook refereert men aan een gelijktijdige opstelling van de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) en een zoektocht naar compensatie van verloren gegane ligplaatsen. Een bijlage met inhoudelijke reacties per pagina is bijgevoegd. Samenvattend gaan deze reacties over de regeling van de grootte van de bergingen, het verlies aan openbare ruimte bij nieuwe liggebieden, het Oosterhamrikkanaal en het Boterdiep. Gevraagd wordt snel nieuwe liggebieden te zoeken én te realiseren en om de relatie tussen beschermde stadsgezichten en gewenste authenticiteit van schepen uit het bestemmings-plan te halen.

Reactie:

Er is onderzoek gedaan naar geschikte locaties binnen de gemeentegrenzen voor woonschepen. In de structuurschets Watergang (1999) is een aantal locaties genoemd met potentie voor wonen op het water. De bestaande watergangen binnen de gemeente zijn om verschillende redenen ongeschikt voor het aanleggen van ligplaatsen voor woonschepen. Redenen voor ongeschiktheid zijn voornamelijk: niet toegestaan vanwege de vaarklasse, ontoegankelijkheid (via land en/of water) en de situering van waardevolle ecologische zones langs de waterlopen. Het bestemmingsplan is overigens voorzien van een wijzigingsbevoegdheid, zodat het met een relatief eenvoudige planprocedure mogelijk is om nieuwe liggebieden te realiseren zonder het bestemmingsplan te hoeven herzien, mochten zich mogelijkheden voor uitbreiding van ligplaatsen voordoen.

Het klopt dat de oever/kade/wal voor alle woonschepen in het Oosterhamrikkanaal buiten het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater valt. Zoals bekend valt de oever/kade/wal in het bestemmingsplan Waterrand vanwege de aangrenzende ontwikkelingen. Bij een volgende actualisering van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater (een bestemmingsplan moet periodiek worden geactualiseerd) zal de situatie met betrekking tot ontwikkelingen waarschijnlijk anders zijn. Wellicht kunnen dan de oevers van het Oosterhamrikkanaal in een nieuw bestemmingsplan Openbaar Vaarwater worden meegenomen. Opgemerkt kan nog worden dat het regelmatig voorkomt dat de plangrenzen van bestemmingsplannen op het eerste gezicht niet logisch worden getrokken vanwege ontwikkelingen die niet gelijk op lopen en daarom praktisch gezien niet in één plan thuishoren. Zoals het WCG in zijn zienswijze terecht opmerkt,, gaat het bij het Oosterhamrikkanaal puur over de vorm (in welk bestemmingsplan valt een stuk grond). De inhoud van de regeling voor de oever/kade/wal van het Oosterhamrikkanaal is momenteel nog punt van discussie. Of deze nu in het bestemmingsplan Waterrand of Openbaar Vaarwater valt, doet de discussie niet mee verdwijnen. Deze is zodanig verweven met de planontwikkeling daar dat de betreffende gronden onderdeel zullen blijven uitmaken van het bestemmingsplan Waterrand.

De regeling in het bestemmingsplan heeft onder meer als doel het Boterdiep als ruimtelijke hoofdstructuur herkenbaar en beleefbaar te maken. Hiermee sluit dit gebied

Raadsvoorstel - GR09.2123032

14

aan bij de doelstelling van alle overige liggebieden in de stad. De huidige vergunde bergingen vallen onder het overgangsrecht en kunnen blijven staan. Bomen in de zichtzone hoeven niet te worden gekapt. In het nieuwe bestemmingsplan worden de tuinen positief bestemd. Dit is in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, waar sprake is van dezelfde regeling als in het gebied direct ten zuiden van dit gebied (bergingen toegestaan aan de overzijde van het pad).

Ten aanzien van de VOV geldt dat deze op korte termijn wordt herzien om goed aan te sluiten bij het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater. Bij de herziening zal het WCG worden betrokken. Er is voor gekozen om eerst het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater een eind op weg te brengen, zodat de VOV gericht kan worden aangepast. De regeling over de grootte van bergingen is gekozen om uniformiteit in de hele stad te brengen. De vigerende bestemmingsplannen met bergingen bij woonschepen zijn bekeken en gebleken is dat er overal minimaal 7,5 m² was toegestaan. Hierom hanteren wij deze ondergrens. De bovengrens van 12 m² gold altijd al als maximum op veel plaatsen. Het zou kunnen zijn, dat er gevallen zijn waarin men er op achteruit gaat (bij een relatief klein woonschip met daardoor een relatief kleine tuin en bouwvlak). Bestaande grotere (legale) bergingen vallen echter onder het overgangsrecht. Ten aanzien van de opmerking dat de 10%-regeling slecht uitpakt voor ligplaatsen waar slechts 1/3 of 2/3 van de wal als tuin wordt uitgegeven, kan gesteld worden dat deze opmerking onjuist is. Voor het overgrote deel van de ligplaatsen met 'tuin' wordt de volledige lengte van de oever in gebruik gegeven (waarvan 2/3 als tuin ingericht mag worden). In dit bestemmingsplan komt het uitsluitend langs het Noord-Willemskanaal voor dat de oever voor 1/3 van de lengte in gebruik is gegeven. Hier is in het geheel niet toegestaan om bergingen te plaatsen.

Het wonen op woonschepen wordt uiteraard als een volwaardige woonvorm gezien. Het klopt dat een aantal locaties met woonschepen buiten het plangebied is gelaten. Dit betreft de woonschepenhaven en de oevers van het Oosterhamrikkanaal (de woonschepen zelf zitten wel in het bestemmingsplan). Hiervoor zijn gemotiveerde redenen gegeven. De overweging om bepaalde gebieden wel of niet op te nemen in het plangebied heeft niets te maken met het feit dat het wonen op schepen al dan niet wordt gezien als een volwaardige woonvorm.

Ten aanzien van beschermde stadsgezicht kan worden opgemerkt dat het niet nodig is om de relatie tussen beschermde stadsgezichten en gewenste authenticiteit uit het bestemmingsplan te halen, aangezien die relatie er niet in voorkomt. In de toelichting (die geen juridische status heeft) wordt in de paragraaf over beschermde stadsgezichten, monumenten en archeologie wel ingegaan op de relatie die er ingevolge de VOV bestaat. Dit dient echter alleen ter illustratie en om een volledig beeld te geven. Mocht de inhoud van de VOV op dit punt wijzigen, geeft dit geen problemen. De tekst van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater is dan wellicht verouderd. Dit wordt dan bij een volgende actualisering aangepast.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Woonschepencomité Groningen (de heer/mevrouw P. Mulder, secretaris) niet over te nemen.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

15

Ad m. Bewoners van de Dr. C. Hofstede de Grootkade (de heer/mevrouw H.P.J. Thiecke).

De zienswijze betreft het liggebied Wilhelminakade en Dr. C. Hofstede de Grootkade. Bewoners zijn van mening dat er wederom weinig of geen rekening wordt gehouden met de belangen van walbewoners. Ook bestaat nog steeds zorg over de handhaving van de regelgeving. Met de bruikleenovereenkomsten wordt de walbewoner de toegang tot het water geheel ontnomen. Voorgesteld wordt een strook van vijf meter buiten de overeenkomst te houden.

Reactie:

De regeling in het bestemmingsplan voorziet in open ruimtes van minimaal 5 meter tussen de schepen. De wal moet eveneens open zijn ter hoogte van de open ruimte tussen de schepen. Op de wal gaat het per schip om twee keer 1/6 van de lengte van de ligplaats. De open ruimte op de wal is in alle gevallen breder dan de minimale 5 meter open ruimte tussen de schepen op het water. De open ruimtes op de wal worden onderhouden door de woonschipbewoners, opgaande beplanting (bestaande bomen uitgezonderd) en erfafscheidingen zijn hier niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in de bruikleenovereenkomsten voor de betreffende grond. Het verbod op erfafscheidingen staat ook in het bestemmingsplan.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van bewoners van de Dr. C. Hofstede de Grootkade (de heer/mevrouw H.P.J. Thiecke) niet over te nemen.

Ad n. Mevrouw dr. B.A. van Dijk, Reitdiepskade.

Mevrouw van Dijk mist haar ligplaats in de beschrijving van de ligplaatsen in het Reitdiep. De ligplaats staat wel op de plankaart. Zij wil graag dat de situatie van haar ligplaats en de bijbehorende oever in de toelichting wordt opgenomen.

Reactie:

De toelichting zal worden aangepast. Ten overvloede wordt wel opgemerkt dat de plankaart en de regels de juridische kern van het bestemmingsplan vormen. De toelichting heeft geen juridische status en het is ook niet de bedoeling geweest elke ligplaats individueel te beschrijven.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van mevrouw dr. B.A. van Dijk over te nemen en haar ligplaats in de toelichting op te nemen.

Ad o. De heer/mevrouw M. Schuitemaker, Energieweg.

De heer/mevrouw Schuitemaker plaatst de volgende kanttekeningen bij het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater:

- Delen van het openbaar vaarwater zitten niet in het bestemmingsplan. Is dat toegestaan en is dit een gewenste situatie?
- Het bestemmingsplan is een optelsom van uitzonderingen.
- De Uniforme Voorschriften Openbaar Vaarwater (UVOV) waren te karakteriseren als een overgangsbestemmingsplan en moest worden ingebed in aanpalende bestemmingsplannen.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

16

- Maatwerk per kanaalvak of per ligplaats liever dan onhanteerbare uniformiteit.
- Na vaststelling van het bestemmingsplan moet gewerkt worden aan een bestemmingsplan dat maatwerk levert voor wonen op het water in Groningen.
- Eventueel moet benodigde kennis extern ingehuurd worden (bijvoorbeeld op het gebied van authentieke schepen).

Reactie:

Een gemeente bepaalt zelf de begrenzing van zijn bestemmingsplannen. Het is dus toegestaan om delen van het openbaar vaarwater of van een bepaalde wijk buiten een bestemmingsplan te laten. Het is wel verplicht om voor het gehele grondgebied een bestemmingsplan te hebben, maar dit kunnen verschillende zijn. Nu recent alle nieuwe bestemmingsplannen digitaal worden gemaakt raakt het belang van plangrenzen nog verder op de achtergrond. Bovendien werkt de Gemeente Groningen met een standaard (deze geldt landelijk).

Regels voor woningen zijn in diverse wijken hetzelfde, op accentverschillen na. Dit geldt ook voor regels ten aanzien van openbaar vaarwater, onder welk bestemmingsplan het water ook valt. Het bestemmingsplan kent een uniforme regeling. Door verschil in ligging in de stad en verschil in ontstaansgeschiedenis van de liggebieden is het vanzelfsprekend dat de regeling niet overal hetzelfde uitpakt. Door het, op bepaalde plaatsen, leggen van grenzen en aanduidingen is het met de gekozen regels mogelijk om voor elk kanaalvak maatwerk te leveren. Er is dan ook geen sprake van een optelsom van uitzonderingen maar juist van maatwerk met behulp van de gekozen regeling. Het klopt dat de UVOV een paraplubestemmingsplan was dat geleidelijk moest worden overgenomen in aanpalende plannen. Dit is echter niet goed gebeurd in de jaren erna. Hierom is ervoor gekozen om een regulier bestemmingsplan te maken waarin al het watergebruik is opgenomen (en niet enkel de woonschepen). Er geldt voor een bepaalde waterlocatie dus nog maar één plan (in plaats van een facetplan woonschepen en een onderliggend bestemmingsplan). Na vaststelling van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater is het de bedoeling dat het plan tien jaren meegaat. Elk bestemmingsplan moet om de tien jaren worden geactualiseerd. Dit neemt niet weg dat er wel ontwikkelingen kunnen zijn. Binnen dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee zonder een volledige planherziening nieuwe ligplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Ten aanzien van kennis over authenticiteit geldt dat de koppeling beschermd stadsgezicht en authentieke schepen niet uit het bestemmingsplan voortvloeit, maar uit de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV). Eventuele kennis over authenticiteit van schepen zal in dat kader aan de orde zijn.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de heer/mevrouw M. Schuitemaker niet over te nemen.

Ad p. Plas&Bossinade namens de heer en mevrouw M.R. Gans.

De heer en mevrouw Gans zijn van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende waarborgen biedt om het karakter van woonschepen overeen te laten komen met dat van de omliggende bebouwing. Zij willen graag dat de koppeling beschermd stadsgezicht en authentieke schepen ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Ten tweede vinden de heer en mevrouw Gans dat slechts woonschipbewoners gebruik maken van de oevers en kade. Voor het liggebied aan de Dr.C. Hofstede de Grootkade

Raadsvoorstel - GR09.2123032

17

geldt dat de hele oever in bruikleen wordt gegeven en binnen de bouwvlakken gebouwen mogen worden opgericht. De walbewoners willen ook toegang houden tot het water. De afstand tussen woonschepen van vijf meter zou ook op de oever tot openbaar toegankelijke gedeelten moeten leiden. Ten derde zijn de voorschriften over erfafscheidingen onvoldoende gewaarborgd. De maximale hoogte voor hagen moet ook worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan omdat de bruikleenovereenkomst onvoldoende waarborg biedt. Tot slot zijn de regels van de bestemming Groen niet eenduidig. Samenvattend is niet duidelijk hoe de verhouding aanduiding berging en gebouw, geen berging is. Er worden ruime bebouwingmogelijkheden voor gebouwen in het leven geroepen, terwijl onduidelijk is wat daaronder wordt verstaan.

Reactie:

In tegenstelling tot een aantal hierboven besproken zienswijzen zien de heer en mevrouw Gans juist graag dat de koppeling beschermd stadsgezicht en authentieke schepen ook in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Dit is echter niet nodig. De koppeling staat in de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) en is daarmee voldoende geborgd. De regeling in het bestemmingsplan voorziet in open ruimtes van minimaal

5 meter tussen de schepen. De wal moet eveneens open zijn ter hoogte van de open ruimte tussen de schepen, op de wal gaat het per schip om twee keer 1/6 van de lengte van de ligplaats. De open ruimte op de wal is in alle gevallen breder dan de minimale 5 meter open ruimte tussen de schepen op het water. De open ruimtes op de wal worden onderhouden door de woonschipbewoners, opgaande beplanting (bestaande bomen uitgezonderd) en erfafscheidingen zijn hier niet toegestaan. Dit wordt opgenomen in de bruikleenovereenkomsten voor de betreffende grond. Het verbod op erfafscheidingen staat ook in het bestemmingsplan.

De maximale hoogte van 1.20 meter voor beplanting kan niet, zoals indieners voorstellen, als eis in het plan opgenomen worden omdat een bestemmingsplan enkel hoogtes van bebouwing kan regelen. De regels van de bestemming Groen luiden inderdaad zoals in de zienswijze uiteen wordt gezet. Het begrip gebouwen omvat meer dan alleen de bergingen bij woonschepen. Het omvat tevens gebouwen ten behoeve van de bestemming Groen, zoals ruimtes ten behoeve van sluis- en brugbediening of andere gebouwen die passend zijn binnen zo'n bestemming.

De aanduiding 'geen berging' komt voor bij de U.T. Delfiaweg en de Hoornsedijk. Het is daar niet wenselijk geacht dat daarop de als tuin uit te geven gronden gebouwen worden opgericht (geen bergingen en ook geen overige gebouwen). Omdat wel sprake is van als tuin uit te geven gronden waarop wel bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan (en dus een bouwvlak is ingetekend) is een aanduiding 'geen berging' nodig om de bouwmogelijkheden in te perken. De aanduiding 'berging' komt eveneens voor bij de U.T. Delfiaweg en de Hoornsedijk. Het is daar niet toegestaan op de als tuin uit te geven gronden bergingen op te richten. Hierom zijn locaties aangegeven waar collectieve bergingen kunnen worden opgericht (1 berging per ligplaats, maximaal 12 m² per berging). Het is inderdaad zo dat op de gronden van die aanduiding ook andere gebouwen zouden kunnen worden opgericht, maar de kans dat dat zal gebeuren is nogal theoretisch. Zoals hierboven aangegeven, moeten het gebouwen betreffen die passen

Raadsvoorstel - GR09.2123032

18

binnen de bestemming Groen. Er geldt inderdaad geen maximale oppervlakte voor dergelijke gebouwen. De omvang van de aanduiding perkt deze oppervlakte in en een nadere oppervlakteregeling is niet nodig geacht. Er is dus inderdaad sprake van identieke bebouwingmogelijkheden op gronden met en zonder aanduiding 'berging' (mits er wel een bouwvlak is ingetekend). Dat is ook de bedoeling. Het onderscheid betreft alleen de collectiviteit van de plek. Ten aanzien van aantasting van uitzicht door andere gebouwen geldt dat deze een maximale hoogte van 3 meter mogen hebben.

Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van Plas&Bossinade namens de heer en mevrouw M.R. Gans niet over te nemen.

Samenvatting van de wijzigingen en de ambtshalve wijzigingen.

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- Op de plankaart wordt het bouwvlak aan weerszijden van het huidige gebouw van de Oostersluis vergroot.
- De elf woonschepen in het Meerschapsgebied worden in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater opgenomen.
- Op de plankaart wordt het liggebied Noord-Willemskanaal (Hoornsedijk) op de plankaart ingekort met een lengte van 30 meter, waardoor 2 in plaats van 3 ligplaatsen worden gerealiseerd.
- In de toelichting wordt de tekst ten aanzien van het bestaande liggebied Boterdiep op onderdelen aangepast zodat niet een situatie wordt geschetst die nooit heeft bestaan.
- Het liggebied Noord-Willemskanaal (Brailleweg) vervalt en wordt van de plankaart verwijderd.
- De ligplaats aan de Reitdiepskade wordt specifiek in de toelichting opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen:

- De regeling ten aanzien van de maximale oppervlakte van een berging wordt gekoppeld aan de grootte van het bouwvlak in plaats van aan de grootte van de aanduiding ligplaats. Het percentage wordt daarom verhoogd van 10 naar 15%. De bouwmogelijkheden blijven gelijk.
- De in het bestemmingsplan toegepaste aanduidingen zijn tekstueel en grafisch in overeenstemming gebracht met de wettelijk voorgeschreven Standaard voor Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP) 2008.
- Een foutieve verwijzing in de toelichting is hersteld. Er werd nog gesproken over een binnenplanse ontheffing die inmiddels in een wijzigingsbevoegdheid is omgezet.
- De aanduiding verkeer voor een aantal bruggen (Sontbrug, Berlagebrug, Euvelgunnebrug, Borgbrug en Beneluxbrug) is verruimd om deze bruggen niet te beperkt te bestemmen.
- Binnen de bestemming Groen is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om transparante hekwerken ten behoeve van begroeiing tot maximaal 1 meter toe te staan.

Raadsvoorstel - GR09.2123032

19

Grondexploitatie.

In het kader van het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater is geen sprake van verplichtingen vanuit de Grondexploitatiewet.

Wij stellen u voor te besluiten:

- I. het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. op de plankaart wordt het bouwvlak aan weerszijden van het huidige gebouw van de Oostersluis vergroot;
 - b. de elf woonschepen in het Meerschapsgebied worden in het bestemmingsplan Openbaar Vaarwater opgenomen;
 - c. op de plankaart wordt het liggebied Noord-Willemskanaal (Hoornsediijk) op de plankaart ingekort met een lengte van 30 meter, waardoor 2 in plaats van 3 nieuwe ligplaatsen worden gerealiseerd;
 - d. in de toelichting wordt de tekst ten aanzien van het bestaande liggebied Boterdiep op onderdelen aangepast zodat niet een situatie wordt geschetst die nooit heeft bestaan;
 - e. het liggebied Noord-Willemskanaal (Brailleweg) vervalt en wordt van de plankaart verwijderd;
 - f. de ligplaats aan de Reitdiepskade wordt specifiek in de toelichting opgenomen;
 - g. de regeling ten aanzien van de maximale oppervlakte van een berging wordt gekoppeld aan de grootte van het bouwvlak in plaats van aan de grootte van de aanduiding ligplaats. Het percentage wordt daarom verhoogd van 10 naar 15%. De bouwmogelijkheden blijven gelijk;
 - h. de in het bestemmingsplan toegepaste aanduidingen zijn tekstueel en grafisch in overeenstemming gebracht met de wettelijk voorgeschreven Standaard voor Vergelijkbare Bestemmings Plannen (SVBP) 2008;
 - i. een foutieve verwijzing in de toelichting is hersteld. Er werd nog gesproken over een binnenplanse ontheffing die inmiddels in een wijzigingsbevoegdheid was omgezet;
 - j. de aanduiding verkeer voor een aantal bruggen (Sontbrug, Berlagebrug, Euvelgunnebrug, Borgbrug en Beneluxbrug) is verruimd om deze bruggen niet te beperkt te bestemmen;
 - k. binnen de bestemming Groen is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid opgenomen om transparante hekwerken ten behoeve van begroeiing tot maximaal 1 meter toe te staan;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

H.P. Bakker.

Collegebrief - GR09.2116914

.
. .
Bestuursdienst

Directie BST/S&O/Boer
Onderwerp Krimp (stedenbeleid)



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Telefoon 050 367 76 65 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk BD 09.2114786

Datum 16 DEC 2009 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

Krimp staat volop in de politieke en maatschappelijke belangstelling. En dit geldt zeker voor de regio Groningen. Wij hebben als college de RUG benaderd om te bezien wat op lange termijn de effecten van de voorspelde grote krimp in de regio op de Stad kunnen zijn. De resultaten daarvan zijn vervat in de *Quick Scan* die wij u graag toesturen. Het rapport is, inclusief een beknopte samenvatting, bijgevoegd.

De Quick Scan laat nog eens duidelijk zien hoe Groningen, "Stad en Ommeland", zowel complementair als nauw met elkaar verweven zijn. Die tendens zal door de effecten van krimp verder worden versterkt. Groningen e.o. groeit door en zal op velerlei terrein (van arbeidsmarkt tot cultuur) nog nadrukkelijker het brandpunt van de dynamiek in het Noorden vormen. Dit is niet alleen in het voordeel van de Stad, maar ook in dat van de regio. Tegelijkertijd biedt de regio ook een (woon-)omgeving die complementair is aan de Stad.

Wij kunnen ons dan ook vinden in de conclusie van de bevindingen van Jan Mans en Hans Dijkstal (Top Team Krimp) die hebben gesteld dat de aanpak in de krimpgebieden van Groningen in "samenhang en complementariteit" met het groeigebied van Groningen moet plaatsvinden. We willen actief op zoek naar de *win-win* tussen Stad én regio.

Met deze intentie willen wij de komende tijden het gesprek aan gaan met de regiogemeenten, met de provincie, de regiovisie Groningen-Assen en het Rijk.

Collegebrief - GR09.2116914

Volgvel 1 van 2
Onderwerp Krimp (stedenbeleid)



Wij zijn ervan overtuigd dat een krimpaanpak er het meest bij gediend is alle partners in de regio uiteindelijk zoveel mogelijk gezamenlijk optrekken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit ruimtelijke
 wetenschappen

ruimterijk

Quick Scan

K.I.M. van Dam
L.J.G. van Wissen
G. de Roo
J. van Dijk
D. Strijker
J.J. Veenstra

Oktober 2009



Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit ruimtelijke
 wetenschappen

ruimterijk

Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen

Quick Scan

Van Dam, K.I.M., L.J.G. van Wissen, G. de Roo, J. van Dijk, D. Strijker en J.J. Veenstra

oktober 2009

Inhoudsopgave

Verantwoording	5
1 Inleiding	7
2 Groeiende steden in een krimpende regio: enkele lessen	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Vergelijk: krimpende regio's in Europa	10
2.3 Conclusie	11
3 Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen	13
3.1 Inleiding: Groningen blijft groeien. Of toch niet?	13
3.2 De binnenlandse migratie van Groningen ontleed	14
3.3 Factoren die de regionale concentratie beïnvloeden	15
3.4 Factoren die de trek naar het westen beïnvloeden	16
3.5 Samenvatting en conclusie	18
4 Gevolgen voor de stedelijke woningmarkt	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Woningmarkt en woonmilieus	19
4.3 Conclusie	20
5 De stedelijke arbeidsmarkt in de regio Groningen-Assen in relatie tot krimp in de omgeving	23
5.1 Inleiding	23
5.2 Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt	23
5.3 Betekenis voor Groningen	24
5.4 Conclusie	25
6 Bevolkingstransitie en stedelijke voorzieningen	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Krimp en schaalvergroting	27
6.3 Schaalvergroting en stad	28
6.4 De omgekeerde beweging	29
6.5 Conclusie: krimp en stad	29
7 Kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit...over de planologie van stad en regio	31
7.1 Inleiding	31
7.2 Demografie en ruimtelijke ontwikkeling	31
7.3 Kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit...	32
7.4 Groningen: studentenwoonstad	33
7.5 Groningen: zorgzame stad voor ouderen	34
7.6 Geclusterde hoogwaardige woonvormen	35
7.7 Groningen knooppunt van ontspanning in de regio	36
7.8 Ten slotte: competitief én complementair door kwaliteit	37

Collegebrief - GR09.2116914

Quick Scan > 4

8	Conclusie	39
9	Geraadpleegde bronnen	40
10	Bijlage	42

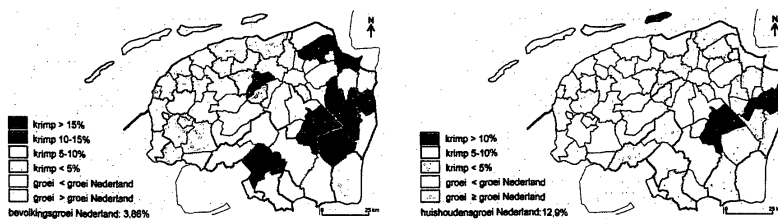
Verantwoording

Dit onderzoek is in opdracht van de gemeente Groningen uitgevoerd door RuimteRijk, het onderzoeksteam van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen (FRW) van de Rijksuniversiteit Groningen. De opdracht luidde om een *quick scan* te maken van de mogelijke effecten van bevolkingsdaling in delen van het noorden van Nederland voor de stad Groningen. Het onderzoek is uitgevoerd in de periode juni – augustus 2009. Aan het onderzoek is meegewerkt door de volgende personen: dr. Kim van Dam (projectleider), prof. dr. Leo van Wissen, prof. dr. Gert de Roo, prof. dr. Jouke van Dijk en prof. dr. Dirk Strijker, allen van de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Als junior onderzoeker was Jelle Veenstra (Msc) bij het project betrokken en ook Maarten Lensink heeft als student-assistent aan de totstandkoming meegewerkt. De begeleiding van de zijde van de gemeente was in handen van Léon Boer en Frederic van Kleef. Wij willen graag ook Jaap Haks, Michael Froentjes, Age Stinissen, Giten Schoonderwoerd en anderen bedanken voor hun hulp aan de totstandkoming van dit rapport. Natuurlijk blijven alle fouten, omissies en dergelijke voor rekening van de auteurs.

1 Inleiding

Diverse gemeenten in de noordelijke regio van Nederland zijn inmiddels bekend met het verschijnsel van bevolkingsafname. Over regionale bevolkingsafname in Nederland is de laatste tijd veel te doen. Niet alleen Noord-Nederland, maar ook Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen hebben er mee te maken. De karakteristieken van krimp voor Noord-Nederland zijn evenwel niet zonder meer met elders te vergelijken.

Er zijn twee zaken die specifiek voor Noord-Nederland gelden. Ten eerste wordt de bevolkingsdaling hier vooral veroorzaakt door binnenlandse migratie. Anders dan in bijvoorbeeld Parkstad Limburg, waar de natuurlijke aanwas negatief is, overtreft het aantal geboorten in het noorden namelijk nog steeds het aantal overledenen. Ten tweede zijn binnen de noordelijke regio grote verschillen in bevolkingsverandering te vinden. Opvallend zijn de sterke krimpers, zoals Delfzijl, en de sterke groeiers, zoals de stad Groningen. De cruciale rol van de binnenlandse migratie geeft het probleem veel meer een regionaal-geografisch en -economisch karakter, dan puur demografisch. De vraag is dan ook of reacties op 'krimp' puur demografisch van aard dienen te zijn, of dat een meer integrale, verweven en strategische aanpak wenselijk is, waarmee de economisch-geografische en planologische dimensies in beeld komen.



Figuur 1 Bevolkingsgroei en huishoudensgroei in gemeenten in de drie noordelijke provincies 2005-2020.

De sterke lokale verschillen binnen het noorden kunnen bij de winnaars in deze demografische wedstrijd de mening doen postvatten dat krimp niet hun probleem is. In dit rapport proberen we antwoord te geven op de vraag in hoeverre regionale bevolkingskrimp in het noorden gevolgen heeft voor de stad Groningen, die zelf recentelijk geen bevolkingskrimp heeft ervaren, en ook volgens alle prognoses tot in ieder geval 2020 geen krimp zal meemaken (zie Figuur 1).

De specifieke Groningse krimpkenmerken worden aangedreven door migratie met sterke lokale verschillen. Goed beschouwd zijn deze kenmerken internationaal gezien helemaal niet uitzonderlijk. Integendeel, in veel krimpregio's is er juist een centrale stad die het aanwezige potentieel uit de regio opzuigt door middel van een migratiestroom van vooral jongeren, en deze samenbalt in een regionale groeipool. De krimp in de landelijke gebieden en de groei in de centrale kern(en) zijn dan communicerende vaten. Dit verschijnsel zien we bijvoorbeeld in Oost-Duitsland (Dresden, Leipzig), maar ook in Amerika en Australië. Hoewel al deze gevallen een eigen achtergrond hebben, doen we in hoofdstuk 2 toch een poging om een paar lessen uit de literatuur over deze regio's op een rijtje te zetten. Dit vormt dan een soort kader waarin de ontwikkelingen van Groningen geplaatst kunnen worden.

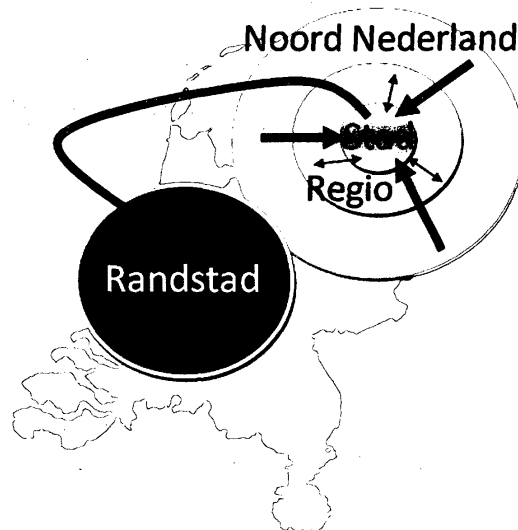
Dit rapport heeft het karakter van een *quick scan*: het bevat de voornaamste ontwikkelingen rond regionale bevolkingskrimp in Noord-Nederland, en de evaluatie van de mogelijke effecten van die ontwikkelingen voor de stad Groningen. Er is gebruik gemaakt van bestaand onderzoek en beschikbaar cijfermateriaal, waar nodig aangevuld met enkele *stylized facts*. We beginnen in hoofdstuk 3 met de aanjager van de krimp: demografische bevolkings- en/of huishoudendaling.

Vervolgens zijn deze demografische gegevens input voor analyses van de woningmarkt (hoofdstuk 4) en de arbeidsmarkt (hoofdstuk 5). De consequenties voor voorzieningen in de stad worden in hoofdstuk 6 in beeld gebracht. De planologische dimensie komt aan bod in hoofdstuk 7. Het laatste hoofdstuk zet de voornaamste bevindingen, conclusies en aanbevelingen nogmaals puntsgewijs op een rij.

2 Groeiende steden in een krimpende regio: enkele lessen

2.1 Inleiding

Groningen is een voorbeeld van een groeiende centrale stad in een stagnerende of krimpende regio. Dergelijke steden hebben te maken met processen op twee schaalniveaus. Allereerst het regionale schaalniveau, waarbij de stad de *human capital* uit de regio opneemt, en daarmee als *optimizer* fungeert voor het ontwikkelen van individuele ambities. Ten tweede op het nationale niveau: daar moet de stad evenwel concurreren met de centrale stedelijke centra van het land, en is de stad tevens een *hub* voor velen om zich elders verder te ontwikkelen. In hoofdstuk 4 zullen we deze bewegingen demografisch verder nuanceren. Figuur 2 geeft een eerste en globaal beeld van het resulterende ruimtelijke interactiepatroon waarbij de stad Groningen de spil is.



Figuur 2: Regionaal en nationaal migratiepatroon

De stad Groningen is in deze figuur de binnenste cirkel, de regio rond de stad Groningen wordt geduid met de volgende cirkel en buitenste cirkel vormt de regio Noord Nederland. Buiten de buitenste cirkel is de rest van Nederland gelegen. In deze 'rest van Nederland' is met name de Randstad van belang, als competitieve en complementaire regio voor Groningen Stad en de noordelijke regio.

De pijlen in de figuur stellen de migratiestromen voor. Vanuit het noorden trekken studenten naar Groningen om te studeren. Regionale stromen betreffen de verplaatsing van gezinnen vanuit de stad naar het direct omliggende gebied (Regio Groningen en Noord Drenthe). Zo is er op regionale schaal een concentratie van inwoners in de stad Groningen en het directe ommeland. Op nationale schaal ligt het hart van de concentratie in de Randstad. De stad Groningen vervult voor ongeveer 55% van de studenten (RUG en Hanzehogeschool) slechts een tijdelijke opstap naar de Randstad. Van de afgestudeerden ziet een groot gedeelte Groningen slechts als een *hub* en fungeert de stad als roltrap naar de Randstad. Het is duidelijk dat de aanwezigheid van de Hanzehogeschool en de Universiteit een grote bijdrage hebben aan de

roltrapfunctie van de stad. Beiden zijn daarmee dan ook een schakel in de verklaring van de migratie gerelateerde krimpproblematiek van wegtrekkende jongeren in het noorden.

2.2 Vergelijk: krimpende regio's in Europa

Regeren is voorzichtig. Daarom is het wenselijk inzicht te krijgen in krimpgerelateerde processen van regio's die al met krimp te maken hebben. Een aantal regio's in Europa heeft al langer te maken met krimp: denk bijvoorbeeld aan regio's in Oost-Europa, Oost-Duitsland, Zuid-Europa, enkele steden in de UK en Zuid-Limburg. In de meeste van deze regio's heeft krimp geleid tot de ontvolking van het platteland en de groei van de belangrijkste kern in de regio. Hoewel de Nederlandse overheid ten opzichte van andere nationale overheden doorgaans meer controle heeft kunnen uitoefenen op dergelijke processen (met dank aan o.a. regelgeving, sociaal stelsel en belastingstromen), kunnen voorbeelden uit het buitenland belangrijk zijn vanwege hun pionierschap op het gebied van krimp. Het 1 op 1 vertalen van de ervaringen en oplossingen zal veelal geen goed idee zijn, maar het implementeren van gemodificeerde ideeën naar een Nederlands model kan zeker waardevol zijn. Aan de hand van ervaringen uit Finland, Portugal, en Oost-Duitsland is hieronder een aantal punten genoteerd die van belang zijn voor krimpgebieden. Wel heeft elk zijn eigen unieke karakteristieken:

- Dresden ondervond en ondervindt nog steeds een grote brain-drain, de trek van hoogopgeleiden uit de regio. Het creëren van banen voor hoogopgeleiden had dan ook prioriteit bij het creëren van banen;
- Midden Finland hangt zijn kwaliteiten vooral op aan de aanwezigheid van een universiteit: de universiteit wordt gezien als de motor van de regio;
- Noord Portugal zorgt met een sterke regiobinding ervoor dat emigranten remigreren op hun oude dag naar de regio van herkomst.

Met name de Oost-Duitse ervaringen zijn van belang omdat de situatie van Oost-Duitsland het best te vergelijken valt met die van Noord-Nederland. Leipzig en Dresden vervullen een zelfde functie als Groningen, gezien in een regionale en landelijke context: beide steden hebben een universiteit en beide steden hebben een sterke aantrekkingskracht op de regio, maar verliezen hoogopgeleiden aan het westen van Duitsland. Bij Leipzig en Dresden kan wel worden aangemerkt dat het platteland in Oost Duitsland sneller ontvolkt door een lager geboortecijfer en bovendien is er een groter economisch verschil tussen het oosten en westen van Duitsland dan tussen Groningen en de Randstad.

Leipzig en Dresden hebben ingezet op het maken van - soms moeilijke - keuzes. Het maken van deze harde keuzes is een must. Krimp is in de opvatting van de bestuurders van deze steden daarbij een tijdelijk verschijnsel op weg naar een nieuw evenwicht. Uit deze voorbeelden kunnen een aantal lessen worden getrokken.

Allereerst blijkt dat in deze en andere krimpregio's kennisinstellingen een centrale rol spelen. Daarom is investeren in kennis minstens zo belangrijk als het investeren in harde infrastructuur. In het geval van Groningen kunnen de universiteit en hogeschool als magneet gebruikt worden voor het aantrekken van nieuwe inwoners vanuit het buitenland of vanuit andere gebieden in Nederland. Hierbij past in het algemeen dat het belangrijk is een gezond woon- en werkklimaat te creëren of te behouden. Maar bovendien is het van belang de kwaliteit van de banen zo sturen dat ze aansluiten bij het profiel van de bevolking: hoogopgeleiden hebben hoogwaardige banen nodig.

Ten tweede is het wat betreft het bouwen aan de ene kant belangrijk om de stad compact te houden om voorzieningskosten te drukken, en aan de andere kant moet er ruimer gebouwd worden om goede woningkwaliteiten te bieden. In ieder geval moet verloedering zo snel mogelijk tegengegaan worden. Vraaggericht bouwen en bijvoorbeeld ook prijsgunstig bouwen in een landelijke omgeving kan voor mensen een reden zijn om te blijven. Dat betekent ook het toestaan om (onder bepaalde condities) vrij te bouwen of het toestaan van tweede woningbouw. Tenslotte is het belangrijk de doorstroming van de woningmarkt te verbeteren want een gebrekkige doorstroming kan er voor zorgen dat mensen sneller vertrekken.

Andere lessen uit het buitenland leren dat de eigen kwaliteiten van de regio benadrukt moet worden. Als een regio klakkeloos strategieën overneemt van een groeiregio werkt het niet. De nadruk moet komen te liggen op maatwerk en op complementaire kwaliteiten. Daarnaast wordt uit deze buitenlandse voorbeelden ook duidelijk dat de positie van de stad in de regio en de wederzijdse afhankelijkheid tussen stad en regio het belangrijk maakt om ook in de regio te investeren. Wat betreft die regio is het belangrijk de mensen te binden aan het gebied: er bestaat dan een grotere kans dat ze remigreren. In het verlengde hiervan kan men inzetten op een strategie om ouderen die oorspronkelijk uit de regio komen te verleiden weer terug te migreren. Op een hoger abstractieniveau betekent dit dat men moet investeren om ouderen een plek in de maatschappij terug te geven. Tegelijkertijd is het ook belangrijk in te spelen op de specifieke groep mensen uit andere leeftijdscategorieën die willen wegtrekken door voor die groep alternatieven te bieden om te blijven. Hierbij zou bijvoorbeeld kunnen passen dat in het geval van jonge gezinnen de minimale drempelwaarde voor het aantal leerlingen per school wordt verlaagd.

De belangrijkste les die geleerd kan worden uit het buitenland is evenwel dat het belangrijk is te blijven investeren in krimpgebieden. Krimpregio's dienen te investeren, waarbij investering in stad en regio in samenhang moet worden gezien, en het investeren in functionaliteit hand in hand dient te gaan met investering in ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Conclusie

Groningen is een roltrap voor jongeren uit het noorden. Zij trekken uit de regio naar de stad voor hoger onderwijs, en velen van hen gaan daarna door naar het westen van het land voor passend werk. Het netto resultaat van dit proces in termen van bevolkingsgroei is positief voor de stad, maar negatief voor de regio. Dit patroon, van sterke steden in krimpende regio's, vinden we in vele gedaanten terug in andere landen. Wat daarbij opvalt is de centrale rol van universiteiten en hogescholen in dit proces. Ook blijkt duidelijk dat de regio gebaat is bij een sterke stad, maar ook dat een leefbare regio voor de stad van groot belang is. In beiden moet daarom geïnvesteerd worden, niet alleen in functionaliteit, maar ook in ruimtelijke kwaliteit.

3 Regionale bevolkingskrimp en de stad Groningen

3.1 Inleiding: Groningen blijft groeien. Of toch niet?

Volgens zowel de prognose van het CBS/PBL als die van ABF zal de stad Groningen in de komende jaren groeien. Kunnen we daarmee deze prognose als toekomstig feit beschouwen? Een nadere blik op de beide prognoses doet toch vermoeden dat er iets meer aan de hand is. Volgens het CBS/PBL heeft Groningen in 2020 (het laatste jaar waarbij een vergelijking tussen de prognoses gemaakt kan worden) 211 duizend inwoners: een groei ten opzichte van 2008 met ruim 28 duizend inwoners. Het ABF model voorspelt een veel bescheidener groei: volgens deze prognose wonen er in 2020 slechts 188 duizend inwoners: een groei van niet meer dan 6 duizend! Wie vervolgens denkt dat daarom alle onderdelen van de prognose bij het ABF wel proportioneel kleiner zullen zijn komt bedrogen uit (Tabel 1). De ABF prognose veronderstelt in totaal 3000 personen méér door buitenlandse migratie, maar bijna 20 duizend minder door binnenlandse migratie! Deze grote verschillen werken vervolgens door in de natuurlijke aanwas, omdat per saldo door veel minder migranten bij het ABF ook veel minder kinderen geboren worden, wat nog eens een gat van 3 duizend betekent.

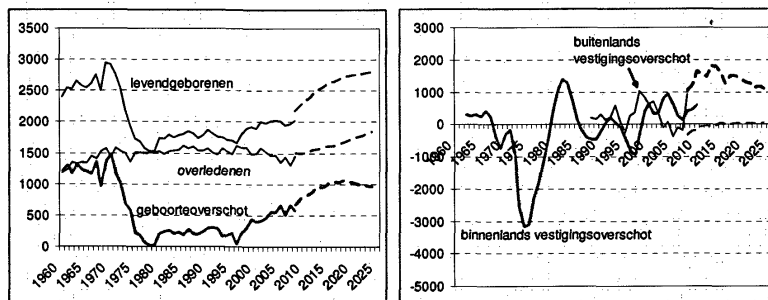
De gemeente Groningen kiest in zijn prognose voor de gulden middenweg en komt ergens tussen beide prognoses in, waarbij opvalt dat alle onderdelen, ook de buitenlandse migratie, bijdragen aan de groei.

Tabel 1 Vergelijking van drie prognoses voor de gemeente Groningen

In duizendtallen	Bevolking 2008-182		Mutaties 2008-2020		
	Bevolking 2020	Groei	Natuurlijke Groei	Saldo binnenlandse migratie	Saldo buitenlandse migratie
Prognose*					
CBS/PBL	211	28.1	11.1	17.8	-0.7
ABF	188	6.0	7.1	-3.8	2.7
Gemeente	202	19.3	6.6	10.6	2.3

Bronnen: CBS-PBL prognose 2008, ABF Primos prognose 2007 (herschaald naar periode 2008-2020); Vlugschrift Bevolkingsprognose 2008-23 Groningen, O&S, gemeente Groningen (herschaald naar periode 2008-2020)

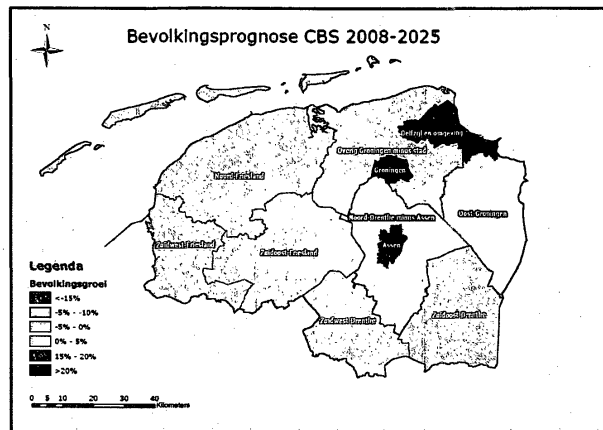
We kunnen met redelijke zekerheid stellen dat de stad blijft groeien. Uit de vergelijking van deze prognoses is ook af te leiden dat de onzekerheden heel groot zijn, met name over de binnenlandse en buitenlandse migratie. Vergelijken we de meest optimistische prognose met de trend van de afgelopen jaren (Figuur 3) dan blijkt dat die verwachtingen wel wat optimistisch zijn in vergelijking met het verleden. Het langjarige gemiddelde van de netto binnenlandse migratie, gerekend vanaf 1960, is -175 per jaar, wat ongeveer overeenkomt met de ABF prognose tot 2020, terwijl de CBS/PBL prognose op 1400 per jaar ligt en de gemeentelijke prognose op 1060.



Bron: CBS, gecombineerd met CBS/PBL prognose

Figuur 3: Belangrijkste componenten van de bevolkingsontwikkeling stad Groningen 1960-2025.

Het verleden toont ook aan dat het niet onmogelijk is dat er gedurende langere tijd nog veel meer mensen per saldo de stad verlaten. In het verleden hielp een overwegend positief buitenlands migratiesaldo verder mee aan de bevolkingsgroei van de stad, maar ook hier zijn voor de toekomst grote verschillen te zien tussen de prognoses. Dat is niet verwonderlijk want die grote onzekerheden zijn ook terug te vinden in de nationale prognoses van de afgelopen jaren. Wel is zeker dat het karakter van de buitenlandse migratie verandert. Asielmigratie was in het verleden voor de noordelijke regio belangrijk, maar de kans is niet zo groot dat deze migratie in de toekomst opnieuw de omvang zal bereiken van de jaren negentig. Hoe Groningen zich in dit nieuwe krachtenveld staande houdt is een open vraag, die te maken heeft met de stad als werk- en kenniscentrum, dat de concurrentie met de Randstad aankan. We komen hier later op terug. Figuur 4 toont de verschillen in bevolkingsgroei voor diverse gebieden in het noorden. Hierin is duidelijk te zien dat Groningen en Assen de groeisteden zijn te midden van een krimpende regio. Noord-Friesland stijgt licht vooral dankzij Leeuwarden. Opvallend is ook de lichte stijging van het zuiden van Drenthe in de prognose van het CBS/PBL. Dit gebied zal eerst een stijging van het aantal inwoners te zien geven; de daling die later inzet is te weinig om de groei van het aantal inwoners over de hele periode negatief te laten worden. Hoewel de regionale bevolkingsprognoses tot 2020 (ABF) respectievelijk 2025 reiken, kan er van worden uitgegaan dat de periode daarna de krimp nog versterkt zal doorzetten. Immers, na 2036 zal Nederland als geheel een bevolkingsdaling kennen, en zoals we nog zullen zien zal waarschijnlijk de dan nog optredende groei hoofdzakelijk in het westen van het land plaatsvinden.



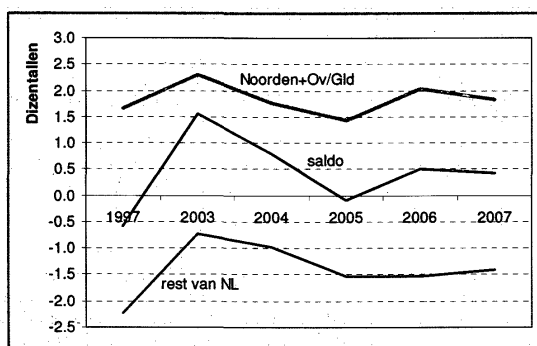
Figuur 4 Bevolkingsontwikkeling 2008-2020 volgens CBS/PBL prognose in het noorden

3.2 De binnenlandse migratie van Groningen ontleed

Het verschil tussen groei of krimp in Noord-Nederland wordt voor een belangrijk deel bepaald door de richting van de binnenlandse migratie. Voor de gemeenten in het landelijke gebied van Noord-Nederland is het daarbij een relatief eenvoudige zaak: afgezien van de vele kortere afstandsmigraties naar buurgemeenten is de belangrijkste bestemming van de vertrekkers de stad Groningen. Dit past in het klassieke patroon van rurale-urbane migratie van jongeren, op zoek naar betere kansen op scholing en arbeidsmarktkansen; een bijna universeel proces dat nauwelijks te stoppen is. De gemeente Groningen zuigt dit jongerenpotentieel uit de regio op, daarbij fors geholpen door het grote en kwalitatief hoge aanbod aan hoger onderwijs.

Zo ontving in 2007 de stad per saldo 1831 nieuwe inwoners uit de drie noordelijke provincies plus Overijssel en Gelderland (netto migratie). Maar tegelijkertijd staat er een andere deur open waardoorheen grote aantallen jongeren vertrekken: naar de rest van Nederland (vnl. de Randstad) vertrokken per saldo in 2007 bijvoorbeeld 1405 inwoners. De relatieve omvang van beide bewegingen bepaalt in belangrijke mate of Groningen groeit of krimpt. De positieve natuurlijke groei (geboorte minus sterfte) van de gemeente, die ook positief zal blijven in de

voorzienbare toekomst, is daarbij ook nog een factor van betekenis, terwijl de buitenlandse migratie potentieel ook een positieve rol kan blijven spelen.



Figuur 5 Saldo binnenlandse migratie uitgesplitst naar regionale migratie Noord-Nederland en migratie rest van Nederland 1997-2007

Hoe verhouden deze twee stromen zich tot elkaar voor Groningen? We kunnen het noorden definiëren als de drie noordelijke provincies, maar uit de migratiestatistiek blijkt dat ook Overijssel en Gelderland nog in meer of mindere mate bijdragen aan de regionale trek naar de stad (Figuur 5). Het saldo van de stad Groningen van de binnenlandse migratie met de vijf noordoostelijke provincies bij elkaar is sterk positief en fluctueert tussen de 1500 en 2300 per jaar. Daartegenover staat een negatief saldo van -1000 tot -2000 per jaar met de rest van Nederland. Dit maakt het totale saldo sinds 1997 overwegend positief. De eerste stroom - van de noordelijke regio naar de stad - leidt tot regionale concentratie van de bevolking. Het is de belangrijkste factor bij de krimp van de landelijke gemeenten, en de belangrijkste factor voor de groei van de stad. De tweede stroom is alleen van belang voor de stad Groningen ten opzichte van het westen van het land. Wat kunnen we zeggen over de toekomstige ontwikkeling van deze stromen?

3.3 Factoren die de regionale concentratie beïnvloeden

Is Groningen ook in de toekomst verzekerd van een grote regionale instroom van jongeren? We hebben gezien dat deze stroom cruciaal is voor de groei van de stad. De trek van het platteland naar de stad is een fundamenteel proces dat zich in vele tijdsperiodes en in veel samenlevingen voltrekt. Dat proces doet zich ook op verschillende schaalniveaus voor. Met regionale concentratie wordt bedoeld dat er per saldo een trek is van de perifere gemeenten in het noorden naar de centrale steden, met Groningen op de eerste plaats, maar ook Assen en (in mindere mate) Leeuwarden. Die trek gaat vooral om jongeren, die gaan studeren of hun kansen op een baan willen vergroten. De ongunstige ontwikkeling van de werkgelegenheid in de plattelandskernen helpt hier nog eens aan mee. Daarnaast speelt ook de schaalvergroting in het onderwijs en de economie een rol als ook de individualisering en emancipatie, waardoor de stad meer kansen biedt dan het platteland. Andere ontwikkelingen, zoals hoger onderwijs voor velen en de ontwikkeling van een op kwartaire diensten en kennis georiënteerde samenleving, helpen ook allemaal mee om deze processen te versterken. Kortom, in deze zin heeft Groningen regionaal gezien het tij sterk mee en dat vertaalt zich ook in de vergrote instroom vanuit het achterland. Blijft dit ook zo in de toekomst? Een paar zaken is hier het vermelden waard.

Op de eerste plaats zien we dat veel landelijke gemeenten proberen om hun jongeren te behouden. Dit kan enig effect hebben voor die jongeren die eigenlijk niet weg willen maar gedwongen worden door bijvoorbeeld een krappe woningmarkt in de gemeente. Dit zal echter de trek van de grote stad niet tot nauwelijks beïnvloeden. Integendeel, hoe groter de krimp, hoe sterker de geneigdheid om ook maar weg te gaan. De *vertrekgenigheid* vanuit het platteland zal dus niet afnemen, eerder toenemen.

Op de tweede plaats zien we dat het achterland vergrijsd en krimpt. De huidige krimp is natuurlijk nu net het gevolg van het succes van Groningen om jongeren aan te trekken. Op termijn gaat het echter ook over in een verminderde aanwas van jongeren in de regio. In de drie noordelijke provincies buiten de stad Groningen blijft de leeftijdsgroep 15-24 weliswaar gelijk, maar het aantal 0-14 jarigen daalt met 18 procent, en de groep 30-44 jarigen daalt zelfs met 25 procent. Ter vergelijking: in de Randstad (Noord en Zuid-Holland plus Utrecht) neemt de bevolking van 0-14 jaar met 'slechts' 7 procent af, en neemt de bevolking van 15-29 met 7 procent toe. De afname van jongeren in de periferie zal na 2020 ook gevolgen hebben voor de omvang van de instroom van jongeren vanuit de regio naar de stad. Een gereduceerde instroom uit de noordoostelijke provincies met 25 procent zou het positieve binnenlandse migratiesaldo van de afgelopen 10 jaar bijna hebben doen kantelen. Deze verschillende ontwikkelingen in de landsdelen zullen ook gevolgen hebben voor de ontwikkeling van de aandelen per universiteit. Dit is echter vooral een langere termijn ontwikkeling, die pas goed voelbaar wordt na 2020.

Een derde factor is of jongeren uit de regio nog wel de stap naar de middelgrote stad in de regio maken, of dat zij op termijn Groningen overslaan om direct naar Amsterdam, Rotterdam of een andere westelijke universiteit te kiezen. Dit hangt af van de blijvende aantrekkelijkheid van Groningen ten opzichte van de Randstad en van de bereikbaarheid van de Randstad. Een hogesnelheidslijn zou de stap voor velen wellicht makkelijker maken om direct voor studie of werk naar het westen te vertrekken.

Voor het landelijke gebied van het noorden is de trek vanuit het westen een mogelijke factor van betekenis. Die stroom is geen toekomstmuziek, maar is op dit moment ook al realiteit. Zo hebben diverse noordelijke regio's een positief migratiesaldo met de vier grote steden van het westen. Oost-Groningen bijvoorbeeld heeft in de periode 1997-2006 per saldo ruim 1600 inwoners vanuit de vier grote steden ontvangen; Zuidwest-Friesland en Zuidoost-Drenthe beiden ongeveer 3000; en Noord-Drenthe 1700. Kortom, in de huidige demografische ontwikkelingen is al een gestage stroom westerlingen verdisconteerd, en we kunnen er vanuit gaan dat dat ook in de toekomst het geval zal zijn. Veel van deze immigranten zijn echter in een oudere levensfase, waarbij de demografische 'bonus' van een jonge generatie al elders terecht is gekomen. De samenstelling van deze groep, hoe belangrijk ook voor de leefbaarheid in het landelijke gebied, heeft geen grote invloed op de omvang van de stroom jongeren naar de stad in de toekomst. Het is wel waarschijnlijk dat de eventuele aanleg van een hogesnelheidslijn zou leiden tot meer van deze immigranten vanuit het westen.

De aantrekkingskracht van Groningen heeft niet alleen gevolgen voor de stad zelf. Groningen zelf is niet volledig in staat om de bevolkingsgroei en huishoudensgroei op te vangen. Doorstromers in Groningen kiezen vaak voor een suburbane locatie aan de rand van de stad of rond de stad. Dit verklaart de groei van het Regiovisiegebied, met uitbreidingslocaties in gemeenten op korte afstand tot de stad. De groei van het Regiovisiegebied buiten Groningen is dus vooral een indicator voor het vermogen van de stad om althans een deel van de oorspronkelijke jonge instromers te behouden op de eigen arbeidsmarkt. Assen heeft daarenboven nog een eigen aantrekkingskracht als een middelgrote groeipool, met opmerkelijke economische groeicijfers. Toch is de groei van Assen niet voor te stellen zonder de slagschaduw van de grote broer in de buurt. Het succes van het Regiovisiegebied als geheel drijft toch vooral op het succes van de stad Groningen.

Ten slotte heeft ook de vergrijzing in de noordelijke regio potentieel effecten voor de stad. Die liggen bijvoorbeeld op het gebied van het gebruik van voorzieningen, en worden in hoofdstuk 6 behandeld.

3.4 Factoren die de trek naar het westen beïnvloeden

De factoren die hierbij een rol spelen zijn sterk aan arbeidsmarkt en studie gerelateerd. Na hun studie vertrekt een deel van de jongeren naar het westen van het land: uit Figuur 5 blijkt dat dit in de afgelopen 10 jaar per saldo zo'n 1500 tot 2000 mensen betreft (de bruto aantallen zijn natuurlijk groter: er vestigen zich ruim 2000 mensen per jaar in Groningen, terwijl zo'n 4000 personen vertrekken). Dit is niet alleen een Gronings verschijnsel: uit alle universiteitssteden buiten de Randstad vertrekken mensen naar het westen, waarbij Amsterdam favoriet is. Deze

verhuizing heeft direct te maken met de arbeidsmarktkansen van jongeren. De Groningse economie is te klein om de uitstroom aan hoger opgeleiden vanuit het hoger onderwijs volledig te absorberen. Een ruwe schatting van de jaarlijkse uitstroom uit het hoger onderwijs in Groningen is 8 à 9 duizend studenten, ongeveer gelijkmatig verdeeld over HBO en WO. Gemiddeld verlaat bijna de helft van deze groep het noorden, voor het WO ligt het percentage boven de 50% en voor het HBO eronder. Dit komt dus neer op ongeveer drie- à vierduizend personen per jaar die het noorden na hun opleiding verlaten. Precieze cijfers ontbreken, maar een hypothetische groei van de kenniseconomie van het noorden met 10 procent zou ruwweg leiden tot een vergrote opname van afgestudeerden in de lokale economie met enkele honderden per jaar. Een groei in deze orde van grootte is ook wat de CBS/PBL prognose en de gemeentelijke bevolkingsprognose impliciet veronderstellen. De arbeidsmarkt voor hoger opgeleiden is daarmee de belangrijkste cruciale factor die de uitmigratie naar het westen beïnvloedt.

In de organisatie van de studie van het hoger onderwijs is door de invoering van de BaMa de mobiliteit van de studenten in potentie verhoogd: na het behalen van het bachelor diploma kunnen studenten in principe kiezen uit vele master opleidingen. Deze studie-mobiliteit kan ook leiden tot een vergrote ruimtelijke mobiliteit nog tijdens de studie, waardoor mogelijk jongeren vanuit Groningen eerder uitvliegen naar elders. Dit zal waarschijnlijk per saldo niet in het voordeel van Groningen uitvallen, maar het valt te betwijfelen of het effect hiervan groot is.

Naast de al genoemde twee factoren, die te maken hebben met de uitstroom uit het onderwijs en de instroom in de arbeidsmarkt, speelt nog een derde factor een rol. Waar hoger opgeleiden een keuze hebben op de arbeidsmarkt (en die keuzevrijheid wordt steeds groter bij een vergrijzend en krimpend arbeidsaanbod) speelt de kwaliteit van de woonomgeving een steeds grotere rol. Het noorden heeft hier potentieel een groot voordeel op het dure en dichtbevolkte westen. De woonmilieukeuzes van geïnteresseerden, recent afgestudeerden maar ook mensen die al langer op de arbeidsmarkt zijn, kunnen zowel vallen op stedelijke, suburbane alsook landelijke regio's in het noorden, mits goed bereikbaar voor de stad. Groningen zelf heeft de kwaliteit van stedelijke - en ten dele voor het suburbane - woonmilieus in eigen hand, maar ook een kwalitatief aantrekkelijk ruraal woonmilieu is in het belang van de stad. Een krimpend landelijk gebied met een tekort aan voorzieningen kan hiervoor een bedreiging zijn.

Een aanvullende factor is de toenemende internationalisering van het hoger onderwijs. De RUG probeert zich hier sterk op te profileren, en de ontwikkelingen in de afgelopen jaren wijzen erop dat dit ook slaagt. Het aantal internationale studenten is in de afgelopen 5 jaar meer dan verdubbeld: van 600 naar 1400, en het aantal bursalen steeg in deze periode van 200 naar ruim 400. Ook de Hanzehogeschool doet het goed met een sterke stijging in de periode 2006-8 van 100 naar 1400 buitenlandse studenten. Hierbij valt op dat meer dan de helft afkomstig is uit Duitsland. Blijkbaar vervult Groningen ook een regionale functie voor Duitsland op het gebied van hoger onderwijs. Uit gegevens van de internationale studentenbarometer blijkt dat Groningen heel hoog scoort op de aspecten van de kwaliteit van het onderwijs, de engelse taal in het onderwijs, maar ook de veiligheid en de leefomgeving van de stad Groningen zelf. De internationale gerichtheid van de stad blijkt ook uit een vergelijkend onderzoek naar de door bewoners gepercipieerde kwaliteit van het leefmilieu in 75 steden in Europa, waarbij Groningen hoog scoort op het terrein van tevredenheid met het leefmilieu, veiligheid, en integratie¹. De instroom van buitenlandse studenten in het hoger onderwijs is, meer dan voor universiteiten in het westen van het land, een noodzaak voor de RUG en de Hanzehogeschool, op de langere termijn, vanwege (zie het volgende hoofdstuk) op termijn dalende bevolkingsbasis in de regio. Om dit te handhaven is een versterkte aandacht voor het internationale karakter van de studentenpopulatie, met de daaruit voortvloeiende specifieke behoeften, noodzakelijk. Aandacht voor studentenhuysvesting voor buitenlandse studenten, maar ook cultuur, organisaties, etc. is hierbij van groot belang.

¹ European Commission (2007) Survey on perceptions of quality of life in 75 European cities. (www.urbanaudit.org)

3.5 Samenvatting en conclusie

Groningen zelf blijft groeien, maar over de vraag hoe groot die groei zal zijn in de komende jaren bestaat nogal wat onzekerheid. De grootste onzekerheid is gelegen in de binnenlandse migratie. Dit is tegelijkertijd de sleutel tot de zaak van de noordelijke bevolkingskrimp en de positie van Groningen daarin. Voor de stad Groningen gaat het om twee aparte ontwikkelingen: de regionale concentratie van jongeren die vanuit de landelijke gebieden naar de stad trekken (leidt tot groei), en de nationale bevolkingsconcentratie, die hen later richting het westen trekt, op zoek naar banen na hun studie. In de afgelopen 10 jaar is de regionale concentratie overwegend sterker geweest dan de nationale concentratie, waardoor de stad gegroeid is. Maar de factoren achter deze beide ontwikkelingen kunnen voor de toekomst niet zonder meer stabiel worden verondersteld.

De trek van het noordelijke platteland naar de stad is de uiting van een structureel proces van ruraal-urbane trek. Hoewel bestuurders op het platteland hun jongeren proberen te houden is de aantrekkelijkheid van de stad (voor studie, werk en andere zaken) te groot om die neiging te keren. Wel is het mogelijk dat in de toekomst, door de grotere mobiliteit (denk aan HSL), de stap om direct naar het westen te gaan, mogelijk eerder gemaakt wordt. Maar door krimp raakt het vat ooit leeg. Het aantal jongeren en jonge gezinnen in de landelijke gebieden daalt, waardoor de pool van migranten in de toekomst kleiner wordt. Dit zal vooral na 2020 manifest worden, en ook voor de instroom in het hoger onderwijs in Groningen van belang zijn. Instellingen in het westen van het land hebben hier relatief minder mee te maken. De trek vanuit Groningen naar het westen van het land wordt vooral bepaald door arbeidsmarkt en studie, maar ten dele ook door de kwaliteit van het wonen. Het westen, in ruime zin gedefinieerd als de Randstad met de daaromheen liggende uitstralingszone, slokt een steeds groter deel van de bevolking van Nederland op, en daar heeft Groningen, als netto leverancier ook mee te maken. De positie van de universiteit is in dit verband cruciaal: een kenmerk dat Groningen deelt met veel steden in krimpende regio's, zoals uit het vorige hoofdstuk ook bleek. De economie van Groningen wordt steeds meer een kenniseconomie, die op dit moment de concurrentie met de Randstad nog goed aankan. Relatieve winst of verlies op dit terrein kan al snel leiden tot flinke verschuivingen in de omvang van de stroom naar de Randstad.

De ontwikkeling van de buitenlandse migratie hangt hier sterk mee samen. De toekomstige buitenlandse migratie zal sterk gestuurd worden door regionaal-economische verschillen op de arbeidsmarkt. De markt voor internationale kenniswerkers kan voor de stad van belang zijn, maar het is een andere trend dan die uit het verleden, toen deze stroom gedomineerd werd door asielmigranten. De trend uit het verleden kan daarom ook niet doorgetrokken worden. Een factor van toenemende betekenis wordt gevormd door de buitenlandse studenten in het hoger onderwijs in Groningen. Groningen neemt hier binnen Nederland een vooruitgeschoven positie in, en kan die positie nog versterken wanneer er nog meer aandacht gegeven zal worden aan het faciliteren van deze groep in de stad. Te denken valt aan specifieke zaken rond huisvesting, cultuur, organisaties, het bevorderen van meertaligheid in de openbare ruimte, etc.

Ten slotte is de kwaliteit van het woonmilieu in het noorden belangrijk, waarbij ook goede rurale woonmilieus van belang zijn, mits met een goede verbinding met de stad. De kwaliteit van deze woonmilieus kan bedreigd worden door krimp en achteruitgang van voorzieningen op het platteland.

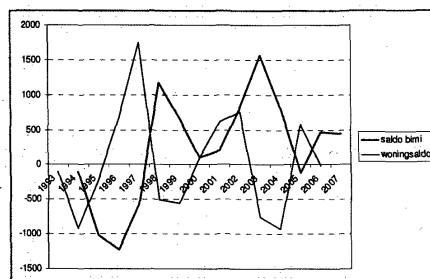
4 Gevolgen voor de stedelijke woningmarkt

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de belangrijkste bevolkingsbewegingen in de noordelijke regio geschetst, en de centrale rol van de stad Groningen daarin. Die bewegingen vinden plaats in een regionale woningmarkt die enerzijds de ruimte biedt aan het realiseren van woonwensen, maar anderzijds daaraan ook beperkingen oplegt. Het centrale thema van deze quick scan - krimp in de ommelanden - wordt niet veroorzaakt door de woningmarkt. In gemeenten in de Randstad, zoals Haarlem, waar onvoldoende ruimte is voor woningbouw, zijn de beperkingen van de woningmarkt de belangrijkste factor voor het veroorzaken van krimp. Veel bestuurders in de noordelijke landelijke regio's denken dat meer woningen het tij kan keren: zij zien jongeren vertrekken en denken dat door een beter woningaanbod deze jongeren kunnen blijven. Uit het vorige hoofdstuk moge inmiddels duidelijk zijn dat dit in het algemeen geen reële optie is, en op termijn de krimpproblemen (leegstand, kapitaalverlies) alleen maar doet toenemen. De empirische wet dat er een grote samenhang is tussen nieuwbouw en bevolkingstoename gaat in de noordelijke regio niet altijd op. Bij vraaguitval, zoals in de Groningse ommelanden, gaat de wet niet meer op, maar ook in de stad Groningen is de wet maar gedeeltelijk geldig en dat komt door het woongedrag van een van de belangrijkste groepen bewoners, de studenten.

4.2 Woningmarkt en woonmilieus

Figuur 6 geeft aan dat er sinds 1993 een negatief verband is tussen het saldo binnenlandse migratie en de netto toevoeging aan de woningvoorraad in de stad. Studenten komen toch wel, en vinden niet alleen zelfstandige woonruimte, maar ook allerlei andere plaatsen waar meer of minder comfortabel gewoond kan worden: de onzelfstandige woonruimtes.



Figuur 6 Saldo binnenlandse migratie en ontwikkeling woningsaldo 1993-2006, Stad Groningen

Uit het ontbreken van een duidelijk positief verband tussen woningtoename en instroom in de stad in de laatste 15 jaar kan echter niet de conclusie getrokken worden dat het dus automatisch wel goed zal blijven gaan. De stedelijke, of beter gezegd, regionale woningmarkt is een gelaagd systeem, waarbij sterke functionele relaties bestaan tussen de segmenten. Hapert er op een niveau iets, dan heeft dat (op termijn) consequenties voor andere segmenten. De eerstejaars student van nu op een klein zolderkamertje in de Indische buurt, probeert zo snel mogelijk een betere (vaak zelfstandige) woning te bemachtigen, is mogelijk 5 jaar later een actieve woningzoeker op de stedelijke huurmarkt, en nog later een geïnteresseerde voor een koopwoning in Meerstad. Te weinig ruimte op de eerste sporten van de ladder betekent dat mensen andere keuzes gaan maken. Het recent verschenen Woningmarktonderzoek ten behoeve van de Woonvisie 2008(15) constateert dat het aantal in zelfstandige wooneenheden wonende jongeren in de afgelopen jaren gedaald is van bijna 20 duizend in 1993 tot 14 duizend in 2007, terwijl het aantal onzelfstandige wooneenheden groeide van 6,5 duizend naar 17,5 duizend. Dit is een sterke indicator dat de kwaliteit van het voor jongeren bedoelde woningsegment verslechterd is, en studenten mede daardoor andere keuzes maken. In 1995 woonde slechts eenderde van de studenten aan het hoger onderwijs in Groningen buiten de stad; momenteel is dat ongeveer 50 procent. Hoewel de binnenstad nog steeds gekarakteriseerd kan worden als een

ideale universiteitscampus (Woningmarktonderzoek), sluit deze ontwikkeling niet aan bij de grote betekenis van deze groep voor de stad. In hoofdstuk 8 gaan we verder in op deze ontwikkeling.

Nieuwbouw in de stad wordt vooral gevuld door stadgers, die aan de stad gebonden zijn. Zo blijkt Meerstad voor 80% te worden gevuld door eigen stedelijke bevolking, en komt de overige 20 procent voor een belangrijk deel uit naastgelegen gemeenten uit het Regiovisiegebied. Slechts een klein deel komt uit de periferie of het westen. Voor nieuwbouw in het centraal-stedelijke segment is het percentage doorstromers nog hoger. Bij onvoldoende nieuwbouw verlaten zij de stad naar vooral gebieden in het Regiovisiegebied. Voor het functioneren van de stad is dat niet heel erg, omdat zij met werk en gebruik van vele voorzieningen (zie ook hoofdstuk 7) op de stad betrokken blijven.

Een veelgehoorde klacht uit de Groningse ommelanden is dat de concentratie van woningbouw in en om de centrale stad de problemen in de periferie nog verergert. Dat is echter maar heel beperkt waar. De woonmilieus die Groningen aanbiedt zijn kwalitatief anders dan in de ommelanden. Meerstad concurreert vooral met andere suburbane wijken in het Regiovisiegebied. De uitstroom uit de periferie wordt niet gedreven door woningmarkt motieven, maar door arbeidsmarkt en studie. De aanwezigheid van voldoende woningen in de stad kan deze stroom wel faciliteren, maar vormt niet de oorzaak ervan. Bovendien: meer woningbouw in de periferie ten koste van de centrale stad is geen oplossing. Groningen heeft het monopolie op het aanbieden van centraal-stedelijke woonmilieus; elders in de regio kan geen vervanging voor dit woonmilieu geboden worden. Kortom, meer bouwen in de periferie ten koste van het contingent van Groningen is niet de oplossing. Bovendien: indien een dergelijk beleid wel effect zou hebben, dan zou dat ten koste gaan van de centrumfunctie van de stad voor de regio, en dat zou weer als een boemerang uitwerken op de verdere ontwikkelingen in de regio.

Maar omgekeerd heeft het ommeland het monopolie op rurale woonmilieus. Dit kan de stad niet bieden, maar heeft wel degelijk aantrekkingskracht op specifieke groepen bewoners, die op verschillende manieren van betekenis zijn voor de stad. Zoals in hoofdstuk 3 is opgemerkt hebben diverse rurale regio's die op zich te maken hebben met krimp wel degelijk een positief migratiesaldo met het westen. Huishoudens die dit woonmilieu opzoeken hebben ook vaak een stedelijke achtergrond, als (hoogopgeleide) arbeidskracht in de stad, of als gebruiker van grootstedelijke voorzieningen. Groningen heeft baat bij het aanbieden van een breed spectrum aan woonmilieus. In de stad zelf, natuurlijk voor studenten en jongeren, maar ook voor groepen die meer stedelijk georiënteerd zijn, zoals middelbare alleenstaanden (de snelst groeiende groep huishoudens in de stad). Deze groep is overigens gemiddeld genomen niet rijker dan andere huishoudens in de stad, maar kunnen toch wel voor een deel gekarakteriseerd worden met een urbane levensstijl. Aan het andere eind van het woonmilieuspectrum vinden we de rurale milieus in de ommelanden. Ook dit woonmilieu is belangrijk om de aantrekkelijkheid van de stad te garanderen.

Ook Groningen zal vergrijzen, hoewel in veel minder snel tempo dan de ommelanden. Dit betekent dat de toekomstige woningvoorraad hier ook op moet worden voorbereid. Het is minder waarschijnlijk dat ouderen uit de periferie naar Groningen zullen verhuizen. Zij houden er doorgaans niet van over langere afstanden te verhuizen, maar er zijn wel tekenen die erop duiden dat zij naar de wat grotere kernen in de regio verhuizen in verband met de aanwezigheid van zorgvoorzieningen aldaar. Indien Groningen onvoldoende inspeelt op de woningmarkt wensen van haar ouderen dan zou zij een deel van deze groep oudere inwoners kunnen verliezen aan de middelgrote kernen, als zij zich ontwikkelen tot zeer aantrekkelijke oorden voor ouderen, met een optimale combinatie van zorgaanbod, kleinschaligheid, veiligheid en rust.

4.3 Conclusie

De belangrijkste doelgroep van de stad Groningen is jongeren. Hoewel zij zeer creatief zijn in het vinden van woonruimte staat de kwaliteit van de woningmarkt voor deze groep onder druk. Dit is onder meer op te maken aan het steeds grotere aandeel onzelfstandige woonruimte waar jongeren op aangewezen zijn, en de tendens dat een steeds groter deel van de studenten buiten

de stad woont (bij ouders, of elders)². Gezien de belangrijke rol van deze groep in het stedelijke functioneren is dit een ongewenste ontwikkeling.

De groenstedelijke woonmilieus zijn van belang voor de stad, maar hier speelt meer de concurrentie met andere suburbane gebieden binnen het Regiovisiegebied. De aanzuigende werking uit de periferie is beperkt omdat deze migratie niet veroorzaakt wordt door woningmarktmotieven. Voor het functioneren van de stad is het minder van belang of groenstedelijke nieuwbouw nu binnen de gemeente of binnen het Regiovisiegebied wordt gerealiseerd.

Groningen kan geen woonmilieus aanbieden voor de groep die wel in de stad werkt, maar op zoek is naar een dorps- of plattelandsomgeving. Toch is dit ook van belang voor de stad, en daarmee heeft Groningen belang bij een kwalitatief hoog aanbod aan deze woonmilieus in de ommelanden.

Ten slotte: de middelgrote kernen in het noorden lijken de uitgelezen plaats te zijn voor ouderen, door een mix van zorgaanbod, kleinschalige wooncomplexen voor ouderen, rust en veiligheid. Dit kan potentieel interessant zijn voor ouderen in de stad, op zoek naar een andere woonomgeving. De omvang van deze stroom zal evenwel niet erg groot zijn.

² Recent onderzoek nuanceert dit beeld.

5 De stedelijke arbeidsmarkt in de regio Groningen-Assen in relatie tot krimp in de omgeving

5.1 Inleiding

Wat zijn de gevolgen van de te verwachten bevolkingsontwikkeling in het Noorden voor de stedelijke arbeidsmarkt? Veel kwantitatieve informatie over de noordelijke arbeidsmarkt is te vinden in de jaarlijks verschijnende Noordelijke Arbeidsmarktverkenning (zie Tabel 2). Die dienen als basis voor onderstaande kwalitatieve beschouwing.

Tabel 2 Prognoses noordelijke arbeidsmarkt (2003-2007) gebaseerd op de meest recente Noordelijke Arbeidsmarktverkenning.

	2003	2004	2005	2006	2007
Groningen	215	212	210	209	214
% groei	-1,4%	-1,6%	-0,8%	-0,6%	2,2%
Noord Nederland	603	599	593	595	612
% groei	-0,9%	-0,6%	-1,1%	0,3%	2,7%
Nederland	6529	6475	6460	6505	6650
% groei	-0,8%	-0,8%	-0,2%	0,7%	2,1%

* Aantallen keer duizend; percentages vergeleken met het vorige jaar. Bron: Noordelijke Arbeidsmarktverkenning 2008

5.2 Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt

Op de arbeidsmarkt doen zich een aantal kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen voor. Aan de vraagkant zien we dat het aantal banen in Nederland de afgelopen decennia fors is toegenomen. Dit geldt zowel landelijk alsook voor het Noorden en zeker voor de regio Groningen-Assen. De werkgelegenheid in het Noorden groeit namelijk al meer dan 15 jaar net zo snel of soms zelfs iets sneller dan landelijk. Een andere trend is dat er al decennia lang een sectoraal herstructureringsproces plaatsvindt waarin de sectoren landbouw en industrie qua aantal banen teruglopen en de dienstensector groeit. Tegelijkertijd treedt er in alle sectoren een kennisintensivering op, waardoor het aantal banen voor laag opgeleiden lichtjes afneemt en het aantal banen voor hoger opgeleiden toeneemt. Dit proces gaat samen met innovatie en een toename van de arbeidsproductiviteit.

Aan de aanbodkant van de arbeidsmarkt neemt de beroepsbevolking af omdat het aantal nieuwe toetreders op de arbeidsmarkt kleiner is dan het aantal mensen dat met pensioen gaat. Tegenover deze demografische trend staat dat in elk leeftijdscohort de participatiegraad van met name vrouwen flink is gestegen. De toename van het opleidingsniveau speelt hierbij ook een positieve rol omdat hoger opgeleiden veel vaker op de arbeidsmarkt participeren dan lager opgeleiden. Het negatieve demografische effect kan nog sterker worden als de bevolking krimpt door uitmigratie en nog extra worden versterkt als de hoger opgeleiden wegtrekken. Deze trends zijn al een aantal jaren aan de gang en zullen zich naar verwachting voortzetten. Tot nog toe hebben deze trends ertoe geleid dat de beroepsbevolking *de facto* nog steeds gemiddeld elk jaar een klein beetje groeit. Naast het aantal personen dat op de arbeidsmarkt participeert is ook het aantal gewerkte uren van belang. Nederland is vergeleken met andere landen kampioen deeltijdwerken voor zowel mannen als vrouwen. Potentieel zit hier dus nog een

groeimogelijkheid van het aantal arbeidsuren, maar uit onderzoek blijkt dat de meeste mensen niet van plan zijn het aantal werkuren flink uit te breiden.

Als we vraag en aanbod op de arbeidsmarkt met elkaar vergelijken dan blijkt dat er zelfs in tijden van een krappe arbeidsmarkt zoals in de eerste helft van 2008 nog bijna een miljoen mensen zijn met een werkgerelateerde uitkering (WW, ABW en WAO). Naar schatting kunnen daar in Nederland nog ca. 500.000 mensen van participeren op de arbeidsmarkt en daarnaast zijn er ook nog ca. 500.000 mensen zonder een uitkering die wel zouden kunnen werken, de zgn. NUG-ers. Van absolute krapte op de arbeidsmarkt is dus geen sprake, maar krapte doet zich wel voor in bepaalde sectoren en beroepen, zowel in Nederland als in het Noorden. Over het algemeen is de werkloosheid in het Noorden iets hoger dan landelijk en de krapte op de arbeidsmarkt iets minder.

5.3 Betekenis voor Groningen

Wat betekenen deze trends nu voor de stedelijke arbeidsmarkt in Groningen, mede in het licht van krimp in de omgeving en groei van de bevolking in de regio zelf? Allereerst moeten we beseffen dat tot nog toe de krimp maar heel klein is en ook voor de nabije toekomst van de komende 15 jaar relatief beperkt van omvang zal blijven. Van belang is ook dat veel mensen uit de omgeving al in Groningen werken, want de inkomende pendelstroom is veel groter dan de uitgaande. Als de krimp in de omgeving inhoudt dat mensen vanuit de omgeving naar de stedelijke regio verhuizen dan is het effect op het arbeidsaanbod nihil. Dit kan anders worden als het vertrek uit de omgeving niet naar Groningen of het noorden maar naar de rest van Nederland is. Maar de omvang van deze migratiestroom tussen de landsdelen is over het algemeen zeer gering. Met name hoger opgeleiden uit Groningen zelf verhuizen na hun studie over grotere afstanden. In dit verband wordt vaak gesproken van *brain-drain*³. Dit proces, dat ook al in hoofdstuk 3 ter sprake is gekomen, heeft wel een relatie met krimp, want het blijkt dat uit de meer landelijke gebieden vooral jongeren vertrekken om in de steden een opleiding te volgen. Een deel daarvan vertrekt na het voltooiën van de opleiding naar andere landsdelen, het zogenaamde roltrap effect. Dit effect is bij academici groter dan bij HBO-ers. Van de RUG-afgestudeerden vertrekt 55-60 procent naar een ander landsdeel, waarbij er grote verschillen zijn per studierichting. Hierbij moet overigens niet vergeten worden dat ook ca. 40% van de studenten aan de RUG van buiten het Noorden komt, dus het netto-vertrek is aanzienlijk kleiner. Het is onduidelijk of het vertrek van academici nadelige effecten heeft voor de stedelijke arbeidsmarkt. Het aantal beschikbare banen voor pas afgestudeerde academici is ook maar beperkt en veel werkloze academici die in de stad blijven hangen zoals begin jaren negentig het geval was, zijn ook niet wenselijk.

Van een massaal vertrek naar andere landsdelen is nog geen sprake en voor degenen die wel gaan is niet duidelijk of daar voor hen wel een geschikte baan te vinden zou zijn. En als de arbeidsmarkt wat krap zou zijn dan zijn er vele oplossingen denkbaar voordat er echt problemen ontstaan. Bedrijven kunnen extra mensen van elders aantrekken of mensen die vertrekken binden door aantrekkelijke banen plus bijbehorende arbeidsvoorwaarden aan te bieden. Gezien de woonomgeving in het Noorden en de lagere huizenprijzen liggen hier zeker mogelijkheden. Andere oplossingen zijn te vinden in de richting van innovaties die door arbeidsbesparende technieken die arbeidsproductiviteit vergroten en een tekort aan arbeidsaanbod aldus kunnen opvangen.

Al met al lijkt de krimp in de omgeving maar een zeer ondergeschikt effect te kunnen hebben op het arbeidsaanbod op de stedelijke arbeidsmarkt. Als de krimp in de omgeving kleiner is dan de groei in de regio zelf is er mogelijk al helemaal geen probleem, al zal naar verwachting de groei van de beroepsbevolking wel afnemen door de vergrijzing. Maar er is nog een flink onbenut arbeidspotentieel dat geactiveerd kan worden en als dat in combinatie gebeurt met gerichte scholing zodat de kwalitatieve mismatch minimaal wordt, dan is er mogelijk niet veel aan de hand. Tot slot blijkt uit onderzoek dat vraag en aanbod ook dynamisch met elkaar mee bewegen: groei van banen in een regio leidt ook tot extra participatie (Broersma en Van Dijk, 2002). Ook

³ Zie NICIS-onderzoek van Van Dijk en Venhorst et al. 'Hogeropgeleiden in grote steden in Nederland: brain drain of brain gain' over de werk-, woon- en studielocatie keuze van hoger opgeleiden.

de aantrekkingskracht van het Noorden als prettig woongebied moet niet worden onderschat. Het faciliteren van vraag naar woningen in prettige woongebieden kan extra mensen naar het Noorden lokken of voorkomen dat ze weggaan. Ook hier blijkt echter dat vraag en aanbod dynamisch met elkaar mee bewegen, want banen blijken achter de mensen (*jobs-follow-people*) aan te gaan.

5.4 Conclusie

Op het eerste gezicht lijkt de krimp in de omgeving maar van gering belang voor de stedelijke arbeidsmarkt Groningen-Assen. Maar de arbeidsmarkt is een zeer complexe markt waarop verschillende trends tegen elkaar inwerken. Om goed zicht te krijgen op de toekomstige stedelijke arbeidsmarktontwikkeling moet gedetailleerd in kaart worden gebracht hoe de regionale economie zich naar beroep en sector zal kunnen ontwikkelen en hoe dit zich verhoudt tot de mogelijke ontwikkeling van de beroepsbevolking naar onderwijsniveau en woonlocatie. Dit vergt inzicht in zowel het arbeidsmarktgedrag als het migratiegedrag en de woonvoorkeuren van de verschillende te onderscheiden segmenten van vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het vergt een specifiek op het Noorden toegesneden onderzoek om deze bestaande kennis te combineren met de specifieke omstandigheden in het Noorden.

6 Bevolkingstransitie en stedelijke voorzieningen

6.1 Inleiding

Wat zijn de gevolgen van de bevolkingskrimp in de niet landelijke gebieden van het noorden voor het voorzieningenniveau van de stad? Om deze vraag te beantwoorden kijken we eerst naar de gevolgen voor het voorzieningenniveau van het platteland, en vervolgens vertalen we dit naar de –mogelijke- gevolgen voor de stad Groningen.

6.2 Krimp en schaalvergroting

Bevolkingskrimp heeft gevolgen voor het gebruik en levensvatbaarheid van voorzieningen op het platteland. Dorpswinkels, schooltjes, dorpshuizen, huisartsen, benzinepompen: het zijn allemaal lokale voorzieningen die onder druk kunnen komen als de bestaande bevolking van samenstelling verandert of krimpt. Omdat er naast krimp van delen van de bevolking ook vrijwel altijd groei is van een ander deel, kan er overigens ook extra draagvlak voor bepaalde voorzieningen ontstaan. Een voorbeeld: daling van het aantal geboorten leidt tot een kleiner draagvlak voor kindgerelateerde voorzieningen (consultatiebureaus, peuterzalen), maar instroom van nieuwe inwoners die rust en ruimte zoeken leidt tot extra draagvlak voor natuur- en landschap gerelateerde voorzieningen (wandelpaden, natuurgebieden). In het geval van instroom van nieuwe inwoners kan er ook meer besteedbaar inkomen beschikbaar komen, namelijk als het om bemiddelde nieuwe inwoners gaat.

Naast krimpgerelateerde effecten op voorzieningen is er een tweede ontwikkeling die ook druk kan zetten op bepaalde voorzieningen, namelijk de trend van specialisatie en schaalvergroting. De achtergrond daarvan is drieledig: de beschikbaarheid van informatie neemt toe, de inkomens stijgen en er zijn technische innovaties. Meer informatie leidt tot mentale urbanisatie en daarmee tot differentiatie van de vraag naar goederen en diensten. Dat proces is beeldend beschreven in *Hoe God verdween uit Jorwerd* van Geert Mak: lokale winkeltjes waren wel in staat koffie in voorraad te hebben, maar niet in staat tot het voeren van vele variëteiten koffie. De winkeltjes gingen vervolgens ten onder en de vraag verschoof naar grootschaliger winkels in grotere plaatsen. Eén en ander hangt ook samen met de door psycholoog Maslow onderscheiden hiërarchie van de ontwikkeling van mensen, die begint bij het voorzien in lichamelijke behoeften, en als aan alle andere voorwaarden is voldaan, eindigt bij volledige zelfontplooiing, waarbij individuen de mogelijkheid al hun persoonlijke potenties ten volle te ontwikkelen. Voor een groot deel van de Nederlanders geldt dat zij het niveau van zelfontplooiing hebben bereikt, en daardoor hebben zij meer financiële middelen ter beschikking en daardoor ook een meer gedifferentieerd vraagpatroon. Stijgend inkomen leidt conform de schaal van Maslow tot een relatieve toename van de vraag naar luxe goederen en diensten. En dat leidt weer tot dezelfde beweging, een grotere variëteit in de vraag, met als gevolg wederom schaalvergroting en concentratie in grotere plaatsen. Daar bovenop komt dan nog eens de trend tot schaalvergroting die vanuit de beschikbare techniek ontstaat: de toename van elektronisch betalen bijvoorbeeld zet de vraag naar fysieke bankdiensten (loket, geldautomaat) onder druk.

Het is verstandig beide aspecten - relatieve of absolute bevolkingskrimp enerzijds, en de trends naar schaalvergroting anderzijds - goed uit elkaar te houden. Dat is overigens analytisch heel lastig (zie het rapport van het Ruimtelijk Planbureau (Van Dam, 2006)), en binnen het bestek van deze *quick scan* niet goed te doen. Echter, de algemene indruk is dat het leeuwendeel van de druk die momenteel bestaat op voorzieningen op het platteland niet voortkomt uit krimp maar uit schaalvergroting. Het gaat dan bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van medische voorzieningen (huisartsen, medicijnen), basisvoorzieningen als brandweer en ambulancezorg, maar ook om voorzieningen als (middelbare) scholen, openbaar vervoer en winkels. Volgens Van Dam (2006) heeft demografische krimp nauwelijks invloed op het voorzieningenniveau of het draagvlak van voorzieningen en is vooral de toenemende welvaart, mobiliteit en andere leefstijlen van belang voor veranderende voorzieningenniveaus (Van Dam, Ruimtelijk Planbureau, 2006). Volgens Van Dam hebben "...demografische veranderingen slechts een versterkend of dempend effect" (2006).

6.3 Schaalvergroting en stad

De schaalvergroting van voorzieningen, of dat nu komt door technische oorzaken, of door differentiatie van de vraag, leidt ertoe dat die voorzieningen verdwijnen uit lagere orde dorpen en plaatsen, ten faveure van grotere plaatsen en steden. De voorzieningen die nu nog op het platteland van Noord-Nederland aanwezig zijn en die onder druk staan, zullen doorgaans verschuiven naar de naast gelegen hogere orde kernen. Als de fietswinkel in Finsterwolde ophoudt te bestaan dan zal de vraag uit dat dorp zich richten op fietswinkels in een wat grotere kern in de nabije omgeving: Winschoten. Hetzelfde geldt voor de apotheek, of de brandweervoorziening. De stad Groningen zal van een dergelijke opschaling weinig merken; Bedum, Delfzijl of Winschoten wellicht wel.

Er zijn ook vraagcategorieën waar differentiatie van de vraag wel gevolgen kan hebben voor Groningen als hoogste orde kern van het Noorden. Dat geldt voor sommige delen van de vraag naar cultuur of naar commerciële goederen en diensten: kleding en meubels bijvoorbeeld. Maar meestal zal de verschuiving in fasen gaan: eerst verschuift de vraag naar een grotere kern in de buurt en pas als ook daar het draagvlak wegvalt zou de stad Groningen aan bod kunnen komen. We hebben het dan over een proces dat pas op lange termijn zou kunnen spelen.

Meer voor de hand liggend is de situatie waarin een voorziening nu nog in een stedelijke kern in de provincie zit, deels gedragen door vraag uit het platteland (het verzorgingsgebied). Drang tot schaalvergroting kan dan leiden tot concentratie van de activiteit in de hoogste orde kern, in de stad Groningen. Dat zou het geval kunnen zijn voor bepaalde culturele voorzieningen zoals theaters, voor medische voorzieningen zoals ziekenhuizen, specialistische medische voorzieningen en gespecialiseerde verpleegtehuizen, en voor de sub-top van het onderwijs: gymnasia, speciale opleidingen op MBO-niveau en HBO-instellingen. Schaalvergroting voor dergelijke voorzieningen kan leiden tot het verdwijnen van de voorziening uit bijvoorbeeld Roden, Delfzijl en Winschoten en concentratie van daarvan in de stad Groningen. In het verleden is dat bijvoorbeeld gebeurd met de productie van dagbladen in Noord-Nederland. In een fusieproces is deze productie geconcentreerd in Leeuwarden en Groningen en Winschoten, Assen en Emmen hebben die activiteit verloren.

Tabel 3: Verzorgingsgebied van aantal regionale ziekenhuizen.

Naam ziekenhuis	Plaats	Verzorgingsgebied in bevolkingsaantallen
Wilhelmina Ziekenhuis	Assen	-
Aleida Kramer	Coevorden	(met Hardenberg) 100.000
Delfzicht	Delfzijl	samen met Winschoten
Nij Smellinghe	Drachten	120.000
De Sionsberg	Dokkum	< 72.000
Scheperziekenhuis	Emmen	120.000
Martini ziekenhuis	Groningen	260.000
UMCG	Groningen	Heel Noord Nederland
De Tjongerschans	Heerenveen	100.000
Bethesda ziekenhuis	Hoogeveen	76.000
MCL	Leeuwarden	-
Diaconessen ziekenhuis	Meppel	-
St. Antonius ziekenhuis	Sneek	115.000
Refaja ziekenhuis	Stadskanaal	90.000
St. Lucas ziekenhuis	Winschoten	150.000 (inc. Delfzijl)

Het verzorgingsgebied van het UMCG bedraagt 2.200.000 mensen. Voor de ziekenhuizen van Leeuwarden, Meppel en Assen is het verzorgingsgebied niet gevonden of onbekend. Bron: websites ziekenhuizen.

In bijgaande tabel is voor een aantal regionale ziekenhuizen hun huidige verzorgingsgebied in termen van aantallen inwoners aangegeven. In bijlage 1 is het aantal specialismen voor alle Noord-Nederlandse ziekenhuizen weergegeven. Uit deze gegevens blijkt dat er nu al relatief veel ziekenhuizen in het Noorden zijn. Te verwachten is dat door krimp van de bevolking en vooral

door schaalvergroting, een aantal van die ziekenhuizen zal verdwijnen, of specialismen zal verliezen. De vraag is of deze ontwikkeling versneld zal inzetten als 'geruchten' over het verdwijnen van een ziekenhuis de kop op steken. Aangezien vooral de basisspecialismen niet zo snel zullen verdwijnen en omdat mensen over het algemeen trouw zijn aan 'hun' ziekenhuis, is de verwachting dat deze ontwikkeling zich niet zonder meer zal inzetten zolang de kwaliteit van de zorg gewaarborgd wordt.

Echter, steeds meer specialismen zullen in dat geval geconcentreerd worden in de hoogste orde kernen van Noord-Nederland, Zwolle, Leeuwarden en Groningen, en in laatste instantie in Groningen of Zwolle alleen. Iets dergelijks kan zich ook voordoen bij gespecialiseerde verzorgingstehuizen. Gegevens daarover zijn binnen het bestek van deze *quick scan* niet te presenteren. Ook op cultureel vlak zijn dergelijke ontwikkelingen te verwachten. Grote culturele producties en manifestaties, en ook grote sportactiviteiten zullen in toenemende mate alleen in Groningen te genieten zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om grote musicals en opera's, maar ook om professioneel basketbal of voetbal. Emmen, Cambuur en Veendam zouden op termijn hun voetbalclub kunnen verliezen, waarna een deel van de bezoekers zich op Groningen (padafhankelijkheid!) of Heerenveen zal richten.

6.4 De omgekeerde beweging

De transitie van de bevolking in Noord-Nederland kan theoretisch ook tot verlies van voorzieningen in de stad Groningen leiden, als bepaalde bevolkingscategorieën, bijvoorbeeld rijkere, rustzoekende ouderen of gezinnen met jonge kinderen, de stad zouden verlaten. Voor een deel vindt deze stroom plaats in de vorm van suburbanisatie (zie hoofdstuk 3) naar het Regiovisiegebied. Men blijft betrokken op de stad voor werk en voorzieningen, maar kiest voor een meer suburbaan woonmilieu. Voor een (klein) deel is deze stroom ook gericht op de periferie, waarbij de gerichtheid op de stad voor wat betreft dagelijkse algemene voorzieningen (buurtsupers) afneemt. Voor alle andere voorzieningen zullen dergelijke verlaters van de stad grotendeels aangewezen blijven op de stad Groningen (voor ziekenhuis, theater, zelfs voor autodealers). Omdat het om relatief kleine aantallen zal gaan, zijn de gevolgen voor de stad te verwaarlozen.

6.5 Conclusie: krimp en stad

In het voorgaande is aangegeven er in een aantal gevallen een verdergaande concentratie van voorzieningen in de stad Groningen kan optreden. Wat daarvan aan krimp is toe te rekenen is niet op voorhand duidelijk, maar waarschijnlijk is het zeer beperkt. Het grootste deel van deze tendens tot concentratie ontstaat uit schaalvergroting, waarschijnlijk grotendeels gebaseerd op Maslov's model. Krimp zal veeleer gevolgen hebben voor de naast hogere orde kernen van de plaatsen waar de activiteit verdwijnt, niet voor de stad Groningen. Bevolkingsafname in de noordelijke regio zal wel enige gevolgen kunnen hebben voor het draagvlak van die voorzieningen die de hele regio bedienen.

Collegebrief - GR09.2116914

Quick Scan > 30

7 Kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit...over de planologie van stad en regio

7.1 Inleiding

De demografische analyse is helder: ondanks de onzekerheden, lijkt Groningen zeker te zijn van groei in de komende decennia, een groei die goeddeels beïnvloed wordt door binnenlandse migratie, vooral als gevolg van de ontwikkeling van migrerende jongeren, vanuit de regio naar de rest van Nederland. De trek van uit de regio naar de stad is vooral gelegen in de aanwezigheid van goede kenniscentra en de kwaliteiten van Groningen als studentenstad. De trek vanuit Groningen naar het westen van het land wordt sterk bepaald door arbeidsmarkt, studiemogelijkheden en 'kwaliteit'. Vooral dit laatste, 'kwaliteit', zal een belangrijke sleutel in het beïnvloeden van migratie blijken te zijn.

Dit hoofdstuk gaat over de planologie van krimp, voor een stad die nog decennia lang zal groeien. Wat zijn dan de thema's om te behandelen? Het gaat dan basaal om de relatie tussen krimp en ruimtelijke ontwikkeling in de interactie tussen stad en regio. En het gaat om de relatie tussen demografische karakteristieken en de ruimtelijke ontwikkeling in al z'n diversiteit binnen de stedelijke grenzen. We zullen zien dat het bij de bespreking van beide niet enkel meer gaat om functionele verbanden en de kwantitatieve onderbouwing daarvan, maar dat de 'beleefde' of 'gepercipieerde' kant van de ruimtelijke kwaliteit en de leefkwaliteit in hoge mate bepalend worden voor Groningen als stad in ontwikkeling. We bespreken eerst de meer algemene relaties tussen demografische verschijnselen en ruimtelijke ontwikkeling. Daarna kijken we naar deze relaties met betrekking tot de stad zelf. Vervolgens ronden we af met een beschouwing (een *mogelijke* voorstelling van zaken) over deze relaties met betrekking tot interacties tussen stad en land. Hoe dan ook: het betoog is dan ook niet prescriptief maar prospectief van aard.

7.2 Demografie en ruimtelijke ontwikkeling

In het voorgaande wordt duidelijk dat krimp niet enkel een demografisch verschijnsel is. Krimp is de weerslag van verschillende en met elkaar samenhangende verschijnselen. En zeker het tegengaan van de negatieve effecten ervan zal in samenhang op deze verschijnselen gericht moeten zijn. Het gaat om diverse ruimtelijke, economische en sociale factoren, die deels min of meer autonoom verlopen, maar ook deels te beïnvloeden zijn. In deze paragraaf worden de verschillende factoren in het licht gezien van wenselijke interventies. Met andere woorden: op welke aspecten zouden we kunnen ingrijpen om mogelijk ongewenste effecten van een veranderende demografie te pareren, dan wel om te zetten in kansen. Het betreft hier interventies als een *mogelijke* voorstelling van zaken (waarbij de redenering even zwaar telt als de voorstelling van zaken die met deze redenering wordt opgetuigd), die vooral ruimtelijk-economisch van aard zijn, en onderdeel zouden kunnen worden van strategisch planologisch georiënteerd beleid.

Dan is het relevant te onderkennen dat voor de planologie krimp slechts een van de factoren is om rekening mee te houden. De reden om naar krimp te kijken is het idee dat een afnemende bevolking tot minder inkomsten en bestedingen zal leiden, dus economische krimp tot gevolg kan hebben, en er anders gekeken zou moeten worden naar de wijze waarop verschillende ruimtelijke functies in een stad worden gebruikt in termen van bestedingen en van effectiviteit en efficiëntie. Daardoor kunnen deze tegen minder kosten toch beschikbaar blijven voor een kleinere (krimpende) bevolkingsgroep, wat weer bijdraagt aan de kwaliteit van leven. De logica is op zich zelf begrijpelijk, ware het niet dat de bevolking (de kredietcrisis ten spijt) door de jaren heen meer te besteden zal hebben, meer individuele wensen ten aanzien van haar leefomgeving zal etaleren en meer vierkante meter gebruiksruimte zal vragen. In het voorgaande is naar Maslov verwezen: ook hier is dit onderwerp relevant – de stadgers zullen niet alleen een dak boven hun hoofd wensen, voldoende voorzieningen in hun buurt willen zien, en de garantie van enige mate van bereikbaarheid verlangen, maar steeds vaker de gemeente aanspreken op de kwaliteit van leven, van wonen en van de leefomgeving. Met andere woorden: ook als de bevolking in inwonertal zou krimpen, of een afnemende groei zou laten zien, dan nog is het waarschijnlijk dat het ruimtelijk gebruik per inwoner gevarieerder zal worden, en verder zal toenemen.

De planologie is in het bijzonder gericht op de relatie tussen deze sociaal-maatschappelijke processen en de wens deze processen positief te beïnvloeden door middel van ruimtelijke of fysieke interventies. In dit hoofdstuk wordt in het bijzonder ingegaan op die aspecten die aan krimp relateren, maar nog niet onderdeel zijn van het reguliere beleid van de stad Groningen. Scholen en hun bezettingsgraad, winkelbezoek en het gebruik van winkelcentra, woon-werk-verkeer en bijvoorbeeld migratie van gezinnen naar de regio, zijn reeds onderdeel van het reguliere beleid, en krijgen bijvoorbeeld bij wijkrenovaties en op hoger schaalniveau in het beleid van de Regiovisie Groningen-Assen, reeds aandacht. Daarnaast spelen heel primaire zaken, zoals afnemend gebruik van ruimtelijke functies waaronder woningen, winkelaanbod en openbare functies, als gevolg van (de niet optredende) krimp in de stad Groningen geen echt grote rol. Wel speelt voor het winkelaanbod en openbare functies welhaast los van het thema krimp de mechaniek van schaalvergroting. Dit heeft wel een ruimtelijk effect maar is niet krimpgerelateerd. Waar gaat het dan wel om?

Voor de groep studenten en de groep ouderen is er minder tot geen aandacht in het reguliere beleid, maar zij zijn evenwel van belang in relatie tot het thema 'krimp' en zullen hier dan ook verder worden besproken. De voorgaande hoofdstukken laten zien dat krimp maar beperkt een generiek verschijnsel is, en ook blijkt dat krimp afzonderlijke bevolkingsgroepen op specifieke wijze kan raken. Voor Groningen gaat het dan om de afnemende groep scholieren, met gevolgen voor het gebruik van onder meer schoolruimte en inzet van leerkrachten; het gaat om komende en gaande studenten, hun verblijf, hun bestedingen en hun rol op de arbeidsmarkt; het gaat om het vasthouden van afgestudeerden en hun rol in de kenniseconomie; het gaat om woon-werkrelaties; en het gaat het om veranderingen in levensstijl en ruimtegebruik van de toenemende groep ouderen. Deze groep ouderen en de groep van studenten blijven in het stedelijk beleid van Groningen onderbelicht.

7.3 Kwaliteit, kwaliteit en nog eens kwaliteit...

Het functionele aspect van de ruimte zal als gevolg van maatschappelijke processen steeds nadrukkelijker worden aangevuld en op onderdelen zelfs worden overvleugeld door het kwalitatieve aspect. Op een aantal thema's wordt inmiddels rekening gehouden met deze wensen, bijvoorbeeld wanneer het gaat om nieuwe en gerenoveerde gezinswoningen, water en groen in aantrekkelijke woonwijken, gemêleerde sociale structuren en sociale cohesie, de vensterscholen en de daarbij horende functionele integratie en maatschappelijke (buurtgeoriënteerde) binding, en een afwisselende dynamische en rustige stedelijke omgeving. Dit betekent zoveel als dat Groningen op deze onderdelen de zaak op orde heeft, maar z'n best zal moeten blijven doen functioneel aantrekkelijk, functioneel divers en functioneel hoogwaardig te zijn en blijven. Daarmee is evenwel slechts een deel van de planologische en ruimtelijk-economische boodschap uitgesproken. Nu reeds zichtbaar, maar naar verwachting in de toekomst nog relevanter, is het idee van kwaliteit, naast en complementair met functionaliteit. Het gaat dan minder om de gebruikskwaliteit (= functionaliteit), maar om de beleving van de individu en de door bewoners gewaardeerde leefkwaliteit.

Het gevolg is dat de planologie een sterke transitie doormaakt in Nederland, al wordt deze nog niet door iedereen zo gezien. Waar gaat het om? Een puur functionele planologie is op z'n retour. Het credo voor de komende decennia luidt:

Naast functionele toedeling 'sec' is de kwalitatieve inbedding van ruimtelijke functies in hun omgeving bepalend.

Het idee dat de beste infrastructuur tussen A en B een rechte lijn is, wordt steeds meer verlaten, en vervuld met het idee dat ook het tussenliggend gebied er toe doet. Het idee dat een industrieterrein een 'hoogwaardige' positie aan de snelweg verdient, wordt vervangen door het criterium dat zo'n locatie door de komst van het industrieterrein er kwalitatief op vooruit zou moeten kunnen. Het idee dat de entree van een stad 'stadse grootheid' moet representeren in de vorm van spiegelen kantoorgebouwen, krijgt concurrentie van het idee dat de entree van de stad een lust voor het oog mag zijn, en een afspiegeling van het leefbare en groene karakter van die stad. Het idee dat een woonwijk is om te wonen, en dat daaraan gebruikskwaliteiten zijn verbonden, wordt verruimd met het idee dat wonen ook een emotie is, en de leefomgeving van

belang is. Fysiek betekent dit onder meer groene vingers die de entree van de stad begeleiden van de groene ommelanden naar binnen, dat er veel waterpartijen in de wijk komen, wijken die landschappelijk goed zijn aangekleed met groen, gevrijwaard zijn van zwerfvuil, e.d.. Sociaal betekent dit veiligheid, geborgenheid en weerbaarheid van wijkbewoners, en ruimte voor individuele invulling en het accepteren van verschillende levensstijlen.

Het wonen mag een feest zijn, en er mag genoten worden van de woning en het gebied er om heen. Tegelijkertijd is het aan de stad om het genieten niet om te laten slaan in het lastig vallen van elkaar, door burengerucht of erger. In het verleden heeft de stad al enkele hoogstandjes laten zien om aantrekkelijkheid en geborgenheid samen te laten gaan met functionaliteit en veiligheid, op momenten dat het moest. Bekend is het verkeerscirculatieplan uit de jaren zestig. Toen met enig protest ingevoerd; op dit moment een zegen voor de stad. Deze is goed tot zeer goed bereikbaar, als tenminste de fiets als serieus vervoermiddel wordt meegerekend. Tegelijkertijd is het autoverkeer aanvaardbaar en draagbaar gebleven. Minder bekend is de leefbare binnenstad, waar niet alleen gewerkt wordt in de detailhandel en de leisure-, ontspanning- en uitgaanseconomie, maar waar ook door verschillende bevolkingsgroepen op betaalbare wijze gewoond wordt, en zo in de binnenstad ook na sluitingstijd van de winkels aan sociale veiligheid bijdraagt.

Een combinatie van samenhangende functies en tegelijkertijd een strakke scheiding van functies die elkaar niet goed verdragen op individueel niveau, en een hoge mate van verweving op buurt niveau van functionele en belevingskwaliteiten, en een concentratie van publieke en marktfuncties zal de stad ongekend aantrekkelijk kunnen maken. Dit betekent deels het einde van het concept van de compacte stad, door meer ruimte aan het wonen, water, groen en de (fiets) infrastructuur te geven (wat reeds met Meerstad tot uitdrukking komt), en deels er op voortbouwend door bereikbaarheid van geconcentreerde publieke en marktfuncties te verhogen. Het was al bekend dat Groningen een geweldige cultuurstad en studentenstad is, maar het mag ook voor het grootste deel van de bewoners een weldadige stad zijn. En het is allemaal mogelijk...

Een deel van het mogelijke zit in de redenering, waaruit de hieronder voorgestelde constellatie van zaken voortvloeien. Deze voorstellen zijn overigens geenszins irrealistisch en dienen dan ook ter inspiratie.

7.4 Groningen: studentenwoonstad

Als gezegd, voor een aantal bevolkingsgroepen is er in Groningen minder aandacht, waaronder de omvangrijke groep studenten. Zij spelen een belangrijke rol in de migratiestromen tussen noordelijke regio, stad en Randstad. De stad Groningen functioneert als *hub* voor jonge mensen die willen studeren om zich verder te kunnen ontwikkelen en om zich een plaats te verwerven in de kenniseconomie. De kenniscentra RUG, Hanze en UMCG zijn daarbij belangrijke magneten. Feitelijk gaat het hier om een normaal verschijnsel, dat in hoge mate functioneel kan worden gezien en opgepakt. Maar dat doet de groep studenten enorm tekort.

Inmiddels mag de stad Groningen zich gelukkig prijzen met 45.500 (2007) ingeschreven studenten. Ogenscheinlijk een kwart (!) van de bevolking, ware het niet dat lang niet al deze studenten ook in de stad gaan wonen. We moeten constateren dat de groei van de studentenaantallen door een toename van buitenlandse studenten en regionale studenten tot stand is gekomen, al gaat het dan om een regio die tot aan Gelderland reikt. Het gaat veel minder om studenten uit de rest van Nederland. Het idee onder studenten dat Groningen een geweldige studentenstad is, leidt dus wel tot meer ingeschreven studenten, maar niet tot meer bewoners. Studenten zien Groningen niet zo zeer als woonstad. Dit laatste is interessant, omdat bewoning ook leidt tot meer bestedingen en meer banen, door studenten gezien als bijbanen.

Voor de stad Groningen is deze studenteneconomie van groot belang, en verdient grote aandacht. In het voorgaande is al veel gezegd over het belang van het werven van studenten en vasthouden van afgestudeerden. In deze bijdrage beperken we ons tot de demografische en de ruimtelijk-economische aspecten. In aanvulling daarop wordt hier geconstateerd dat er in het verleden wel enig beleid was om studenten in de stad onderdak te bieden, waarbij

studentenhuisvesting enigszins het stempel van 'noodzakelijk kwaad' leek te hebben – hier en daar een studentenflat, veelal uit de jaren zestig en zeventig, en beleid dat het aantal studenten in een studentenhuus en het aantal studentenhuizen in een straat of wijk moet reguleren. Het resultaat is een druk op de studentenwoningmarkt met een zeker cyclisch verlopen, hoge prijzen per vierkante meter voor studentenkamers, een hoge druk op de leefkwaliteit van buurten en overlast op verschillende fronten. Het is geen wervende formule waar de 'geweldige studentenstad' mee naar buiten kan treden.

Als Groningen de in- en uitstroom van jonge mensen wil beïnvloeden, is dit een onderwerp dat aandacht verdient⁴. In een voorgaand hoofdstuk is al eens naar het buitenland gekeken, en ook voor dit onderwerp valt hier veel te leren. Denk bijvoorbeeld aan de 'colleges' van Cambridge, universiteitstad, die niet enkel een studeerstad maar voor studenten ook een woonstad is. In kwalitatief hoogwaardige 'colleges' gelegen in een kwalitatief aantrekkelijke omgeving in en aan de stad wordt studenten tegen redelijke bedragen uitstekende woonvoorziening geboden, mits men zich aan zeer heldere en strikte regelgeving betreffende de huisvesting wil houden. Een 'college' is in tegenstelling tot studentenhuisvesting in Nederland niet een pand gericht op individuele huisvesting van studenten. Het is zo veel meer: het staat voor een studeergemeenschap, waarin enerzijds de individuele student een thuis vindt, met geborgenheid en privacy. Anderzijds is het een ontmoetingsplaats, met faciliteiten zoals studieruimtes, studielabs, bibliotheek, eetruimtes, sport- en zwembadfaciliteiten. Het zou dan niet enkel een ontmoetingsplaats voor studenten moet zijn, maar ook voor de buurt die voor specifieke behoeften (bijvoorbeeld sport en cultuur) de weg naar deze leefgemeenschap weet te vinden (zie vergelijkende 'buurtwerking' bij de leefgemeenschap voor ouderen). En niet het minst belangrijk: ieder 'college' is voor zich een visueel aantrekkelijk onderdeel van de stad, een statement, en versterkt het imago van studentenwoonstad (zie ook navolgende over 'geclusterd wonen'), waarbij RUG, Hanze en gemeente een gezamenlijke strategie uitzetten. Het gaat hier om een fundamenteel ander uitgangspunt om naar wonen en studeren te kijken, dat niet zondermeer in de handen van de 'usual suspects' moet worden gegeven, met de bekende woontorenformule en dito individuele invulling als voorspelbare uitkomst. Dat Groningen dan ook beleidsmatig krachtig inzet op studenten en hun woonomgeving spreekt vervolgens voor zich. De huidige plannen om op verschillende locaties in de stad, al dan niet in bestaande panden, studentenhuisvesting te ontwikkelen, kunnen volgens de 'blokkendoosformule' de vraag naar individuele studentenhuisvesting gaan bedienen. Met iets méér inspanning kunnen deze plannen de kwaliteiten van de stad versterken. Dan zullen deze inspanningen ook gericht dienen te zijn op het ontwikkelen van studieeefgemeenschappen en het op een aansprekende wijze landschappelijk/stedebouwkundig inpassen van deze gemeenschappen. Gebeurt dit goed, profiteren de woonwijken ervan en zal de stad stilaan meer studenten gaan trekken uit andere landsdelen en daarbuiten.

7.5 Groningen: zorgzame stad voor ouderen

Waar de markt als belangrijkste mechanisme in het geval de studentenhuisvesting onvoldoende tot zeer slecht uit de verf komt als het om woon- en leefkwaliteit gaat, zien we bij de ouderenhuisvesting steeds meer de markt het initiatief overnemen. En dat heeft maar ten dele te maken met de privatisering van de woningcorporaties. Het gaat vooral om woon-zorg-leisure-constellaties, waarbij marktpartijen concepten bedenken om kapitaalkrachtige en minder-kapitaalkrachtige ouderen te bedienen. Terwijl deze ontwikkeling zich stilaan (landelijk en lokaal) voltrekt, is het ruimtelijk verhaal daarbij – en daarmee de bijdrage aan het stedelijk landschap – nog onontgonnen gebied.

De ouderenhuisvesting in de stad krijgt wat meer aandacht dan de studentenhuisvesting. Zo verscheen in 2004 het rapport *Zorgen voor Morgen*, waaruit onder andere blijkt dat er vooral een kwaliteitsslag gemaakt moet worden. De rol en positie van ouderen in de stedelijke en binnenstedelijke ontwikkeling is van groot belang voor Groningen. De groep wordt alsmaar groter, wordt meer divers, kapitaalkrachtiger, en heeft in toenemende mate expliciete wensen. Een belangrijk gegeven daarbij is bijvoorbeeld dat na het 55^{ste} levensjaar de behoefte om te verhuizen sterk afneemt. Meer dan een enkele keer te verhuizen mag er eigenlijk niet meer

⁴ Zie ook Projectplan Jongerenhuisvesting van de gemeente Groningen 2009

inzitten, zo is de opstelling van de gemiddelde oudere. Zo is er interesse voor woon-zorg-leisure-combinaties, waar op een zelfde locatie (let wel: hoogwaardig en in een hoogwaardige omgeving) door de jaren heen de zorgintentie kan worden verhoogd, zonder dat de kwaliteit van wonen afneemt. Een locatie waar de stedelijke dynamiek in de directe woonomgeving laag is, maar op geringe afstand de nabijheid van verschillende publieke en openbare functies zichtbaar is. Met andere woorden: de woning en het woongenot moet hoogwaardig zijn, en moet mogelijkheden bieden om de verschillende fases van de wooncarrière van ouderen te kunnen doorlopen. De markt heeft hier – zoals gezegd – reeds weet van, maar een ruimtelijk perspectief dat aansluit bij de wensen en mogelijkheden van de stad Groningen, en ook bijdraagt aan een competitieve ruimtelijke ontwikkeling van de stad, ontbreekt.

Een investering in deze woon-zorg-leisure-combinaties is niet alleen interessant voor ouder wordende stadgers, maar kan ook een wervend perspectief zijn voor de zogenaamde spijt- of remigranten. In dit verhaal over krimp is geconstateerd dat de stad Groningen vooral in trek is bij die mensen van elders die in het verleden een binding hadden met de stad. Ook hiervoor geldt dat de stad zich competitief kan opstellen, door in haar ruimtelijke ontwikkeling te anticiperen op de veranderende wensen van de ouderen.

7.6 Geclusterde hoogwaardige woonvormen

Het thema 'krimp en de stad' wordt in deze uiteenzetting nadrukkelijk in het licht gezien van de 'competitieve' stad. De stad maakt zich daartoe sterk door aandacht te geven aan aantal thema's en om daarmee naar buiten te treden. Het gaat dan om bijvoorbeeld cultuur, architectuur, en de stad omringende natuur. Ook wil Groningen zich manifesteren als speerpunt in de kenniseconomie en toonaangevende stad zijn in het digitale tijdperk. Prachtig natuurlijk, maar het is niet onderscheidend. Het kan vooral gezien worden als noodzakelijke basis deze thema's te benoemen, om überhaupt iets voor te stellen, laat staan competitief te willen zijn. Naast deze generieke kwaliteiten zal nadrukkelijk moeten worden gekeken naar specifieke kwaliteiten, want daarin wordt de stad onderscheidend, wordt het imago bepaald, en wordt de stad onderwerp van gesprek. Het is dan ook noodzakelijk voor stad en ommeland om additionele factoren, waar dit gebied sterk in is, verder te benoemen en als kwaliteitskenmerk te vermarkten: fiets (hoogste fietsbezit per hoofd in Nederland, Europa en daarbuiten), stadsentree (worden als maar groener en fraaier, de ontwikkeling van Westpoort daargelaten), binnenstad (beste binnenstad 2006-2008, en – wellicht verrassend – de geclusterde woonvorm...

De stad Groningen kent meer dan 30 gasthuizen en woonhoven, waar ouderen en studenten, maar ook hier en daar hele gezinnen, prettig wonen in oases van rust, temidden van de dynamische stad. Achter gevels langs drukke wegen liggen de echte parels van de stad verscholen. Deze hoven zorgen er voor dat een prettig woonmilieu in de binnenstad en in de directe wijken er om heen behouden blijft, en bijdraagt aan de veiligheid van deze drukke, hectische wijken. Het is een specifieke kwaliteit van Groningen die niet altijd door iedereen even goed gezien wordt. Het is een element in de Groningse ruimtelijke ontwikkeling die meer aandacht verdient bij het beschouwen van de leefkwaliteit van de stad. De hoven zijn stadseigen, en een stad op eigen kracht zou kunnen overwegen dit ruimtelijk aspect verder te omarmen om het specifieke ervan verder te onderstrepen, in het ontwikkelen van haar competitieve kwaliteiten en in het leveren van bijdragen aan de leefbaarheid van toekomstig Groningen.

In het voorgaande is gewezen op specifieke woonvormen, om bepaalde groepen in Groningen beter te kunnen bedienen. Het gaat om studenten en ouderen. Voor studenten 'colleges' en voor woon-zorg-leisure-combinaties is een geclusterd wonen in de binnenstedelijke ruimte conform het hovenconcept zeer wel denkbaar, want het bestaat ten dele al. Naar mate de specifieke woonvorm voor student en oudere een plaats dient te krijgen verder van het centrum vandaan, bijvoorbeeld aan de randen van de stad, zal de naar binnen gerichte oriëntatie van het hovenconcept omgekeerd kunnen worden door het geclusterd wonen een naar buiten gerichte oriëntatie te geven. In de stadsranden zullen de woonclusters meer in een open, parkachtige setting, een plaats kunnen krijgen. Het hovenconcept wordt zo naar buiten toe vervangen door een parkconcept. Een voorbeeld kan de nieuwe wijk Haverleij in Den Bosch zijn, alhoewel een borg of heerd als concept meer gebiedseigen is. Aan dit voorstel kunnen interessante gebieds- en

locatiestudies worden gewijfd, waarbij planologische aspecten kunnen worden gecombineerd met life sciences van het UMCG en programma's als 'healthy ageing' van de RUG.

De aantal van de geclusterde woonvormen hadden historisch gezien een 'multi-functioneel' karakter met dank aan aanpalende religieuze voorzieningen (kerk). De geclusterde woonvormen van de toekomst zullen nadrukkelijk 'multi-functioneel' kunnen zijn, met (economische) voorzieningen ten behoeven van het welzijn van de bewoners. Deze voorzieningen zullen evenwel ook uitstralen op de omgeving en nabij gelegen buurten. Nu reeds kan dit worden gezien bij enkele woon-zorg-combinaties voor ouderen, waaronder het Maartenshof in het zuiden van de stad. De daar geplande mini-supermarkt gelegen aan het centrale plein van Maartenshof, dient de interactie met de verderop gelegen Hoornsemeer te bevorderen. Het spreekt voor zich, dat de levensvatbaarheid van dergelijke (economische) functies daarmee ook kan worden vergroot. Maar ook het Medisch Wijkcentrum heeft in het Maartenshof een plaats gekregen, inclusief een fitness centrum.

7.7 Groningen knooppunt van ontspanning in de regio

Tot dusverre is vooral naar de stad zelf gekeken. In de aanhef tot deze paragraaf is het thema 'krimp en planologie' ook in verband gebracht met de interactie tussen stad en land. In het voorgaande is enkele malen nadrukkelijk gesteld dat de stad niet los gezien kan worden van de regio, en niet enkel en alleen omdat er demografische relaties tussen beide spelen. Ook ruimtelijk-economisch zijn er relaties, zijn er beleidsmatige relaties (tot uitdrukking komend in de Regiovisie Groningen Assen) en hangt een belangrijk deel van het imago van de stad Groningen (dynamische en mondaine kern in een rustiek en ijl landschap) af van de regio waarin het gelegen is. Groningen is een belangrijk knooppunt van en heeft een afhankelijkheidsrelatie met de regio. Ook in dat gegeven liggen kansen...

In het voorgaande is vooral de Randstad als grote 'concurrent' in beeld gekomen, als het gaat om vertrek migratie. Het is echter onverstandig de Randstad enkel als concurrent te beschouwen. En het is zelfs rampzalig de Randstad op een aantal expliciete prestaties te proberen te beconcurreren. Het gaat er evengoed om zich voldoende te kunnen onderscheiden, door gebiedseigen kwaliteiten, en door het benoemen van kwaliteiten waarin stad en regio complementair kunnen zijn. Interessant is het om het Noorden als complementair te zien aan de Randstad, en daarin stad en regio te positioneren.

Dat betekent dat Groningen als stad geïnteresseerd zou moeten zijn in de economische en landschappelijke ontwikkeling van de ommelanden, bijvoorbeeld door een knooppunt te worden in de leisure-, ontspannings- en wooneconomie. Deze economie betreft niet enkel het vermaak en dito bestedingen van de stad, maar is ook onderdeel van het vermarkten van stad en regio buiten de regio. Kwaliteit, in het bijzonder landschappelijke kwaliteit, speelt hierbij een belangrijke rol.

We nemen de ontwikkeling van de pleziervaart als voorbeeld. De pleziervaart is reeds omvangrijk in Nederland en er is veel voor te zeggen dat deze naar verwachting verder zal groeien. Het aantrekken van de pleziervaart, en deze pleziervaart voor enige tijd vast houden (mogelijk zelfs door de pleziervaart hoogwaardige condities te bieden waardoor de pleziervaart de stad Groningen kiest om te overwinteren) kan veel voor de stad betekenen. Landschappelijke ingrepen zijn dan nodig. Een verdere ontwikkeling van stadshavens, die de pleziervaart bijvoorbeeld de mogelijkheid biedt de stad te kiezen als overwinterlocatie, biedt mogelijkheden om ook buiten het hoofdseizoen deze ontwikkeling aan de stad te verbinden. Deze ontwikkeling past bij de historische banden van de stad met het watergerelateerde verkeer, past bij het idee dat Groningen thuishaven is voor boten, en sluit aan bij de hier uitgesproken noodzaak kwaliteit van stad en land te vergroten door landschappelijk aantrekkelijke ingrepen.

Aansluitend op deze impuls in de leisure-economie, en het positioneren daarin van de stad in de regio, is er nog een aantal impliciete verworvenheden waar de stad haar voordeel mee kan doen, waarbij leef- en landschapskwaliteiten kunnen worden versterkt. In het jongste structuurplan wordt de 'fiets' bijvoorbeeld niet genoemd, terwijl het voor de studenten het vervoermiddel bij uitstek is, de stad in het algemeen een fenomenaal bezit van fietsen kennen (2,4 fiets per

hoofd van de bevolking), en het uitstekend past bij het inhaken in de leisure-economie en als zodanig een te vermarkten thema zou kunnen zijn om Groningen te promoten. Dit ter overweging en ter inspiratie.

7.8 Ten slotte: competitief én complementair door kwaliteit

Kwaliteit is hier benoemd als het sleutelwoord voor stedelijke en regionale ontwikkeling in en om Groningen. Leefkwaliteit en landschappelijke kwaliteiten verdienen de aandacht, naast en voortbouwend op de functionele kwaliteiten waar in deze stad altijd al aandacht voor is geweest. Het komt er op neer dat er een proces van ruimtelijke ontwikkeling wordt ingezet, dan wel wordt versterkt, die door de burger (en dat is ook de student en ook de oudere!) wordt begrepen als het aantrekkelijker maken van stad en regio, door een meer diverse stedelijke omgeving na te streven, waarin dynamische stedelijke en binnenstedelijke ruimten worden afgewisseld met rustieke parklandschappen. Aan deze kwaliteitsruimten ligt evenwel een krachtige ruimtelijk-functionele formule ten grondslag, die beoogt sociale cohesie van de wijk te versterken, een leefbare scheiding tussen dynamiek en rustiek te bewerkstelligen, en nog veel meer, waarbij de functionele kwaliteiten van de stad ook voor de toekomst waarde worden gegeven. Een hoogwaardige gedachte, al is 'hoogwaardig' in de planologie een woord dat reeds te vaak als een hol en leeg begrip wordt gehanteerd. Laat de Groningse aanpak daarom een 'statement' zijn om zich te onderscheiden in stedelijke leefkwaliteit, o.a. op basis van eigen kwaliteiten, ook voor studenten en ouderen.

8 Conclusie

In dit hoofdstuk worden de voornaamste bevindingen van de voorgaande hoofdstukken nogmaals op een rijtje gezet, en een paar meer algemene conclusies getrokken.

Krimp in de noordelijke regio raakt de stad Groningen niet direct op de korte termijn, maar er zijn wel een aantal zaken waar de stad zich rekenschap van moet geven. We zetten de belangrijkste zaken hier op een rijtje.

Krimp in het noorden kenmerkt zich (a) door grote verschillen binnen de regio, tussen enerzijds een groeiend centrum (de as Groningen-Assen) en anderzijds een sterk achterblijvend achterland, en (b) door de sleutelrol voor binnenlandse migratie, waarbij de stad een roltrapfunctie vervult door eerst jong talent uit de regio naar de stad te trekken, en later weer een aanzienlijk deel ziet verdwijnen naar het westen. De verhouding tussen de omvang van die twee stromen vervult een sleutelrol in de toekomstige ontwikkeling van de stad.

De stad zal volgens alle bekende prognoses wel blijven groeien tot 2020, maar de stagnerende demografische groei in het achterland, tevens voedingsgebied van Groningen, zal op de wat langere termijn wel degelijk een invloed uitoefenen op de stad, omdat het reservoir jongeren in de regio rond 2020 kleiner gaat worden. Dat heeft ook consequenties voor de instroom in het hoger onderwijs in de stad, een factor die ook van belang is in de concurrentiestrijd met vooral de Randstad, die dit probleem in (veel) mindere mate zal krijgen.

Een ander onderscheid tussen stad en periferie in het noorden is een sterk vergrijzend achterland en een relatief jonge stad, ook in de toekomst. Het is niet waarschijnlijk dat de stad een opvang zal worden voor ouderen uit het landelijke gebied: zij concentreren zich vooral in de wat grotere kernen in het achterland. Wel gaat het om een toenemend gebruik van gespecialiseerde zorgvoorzieningen die alleen in Groningen te vinden zijn. Niettemin zal ook binnen Groningen het aantal ouderen toenemen, en zal de stad in het woningaanbod hier terdege rekening mee moeten houden, om te voorkomen dat zij juist naar de grotere kernen gaan vertrekken, die zich hier in toenemende mate in moeten specialiseren.

Meer bouwen in krimpende gemeenten in het landelijke gebied is geen bedreiging voor de stedelijke woningmarkt, omdat de woonmilieus nogal verschillen. De stedelijke en landelijke woningmarkt in Groningen zijn te verschillend om echt met elkaar te concurreren.

Voor de stedelijke arbeidsmarkt is krimp in de regio geen directe bedreiging. Het potentieel van hoger opgeleide afgestudeerden is groot genoeg, en er is nog voldoende onbenut arbeidsaanbod aanwezig. Niettemin speelt bij de interactie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt voor hoger opgeleiden de kwaliteit van het woonmilieu ook een grote rol.

Het gaat voor de stad vooral om behoud en versterking van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat. Daarbij springt de positie van drie typen bewoners met name in het oog, waar de pijlen van het woningmarktbeleid op gericht moeten zijn: studenten, kenniswerkers en ouderen. Door het bieden van een attractief woon- studie- en leefklimaat voor studenten kan en moet de stad zich onderscheiden ten opzichte van andere universiteitsteden. Kenniswerkers hebben een grote keuzevrijheid in hun vestigingsplaatskeuze. Als de stad economisch blijft groeien, moeten zij vastgehouden (de eigen afgestudeerden) en aangetrokken (van elders) worden door een attractief woon- en leefklimaat. Daarbij horen zowel stedelijke, suburbane alsook rurale woonmilieus. Deze laatste kan de stad niet bieden maar het is een stedelijk belang dat die in de regio gevonden blijven worden.

9 Geraadpleegde bronnen

- Broersma, L., J. van Dijk, 2002, "Regional labour market dynamics in The Netherlands." Papers in Regional Science, 81, 3, pp. 343-364.
- Dam, van F., C.de Groot, F.Verwest, 2006, "Krimp en ruimte; bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid" Ruimtelijk Plan Bureau
- Derks, W., P.Hovens, L.E.M. Klinkers, 2006, "Structurele bevolkingsdaling; een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers", Raad voor Verkeer en Waterstaat & VROMraad, Den Haag.
- Dienel, C., 2004, "Massnahmen für eine nachhaltige Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt", Hochschule Magdeburg.
- Dienel, C., A.Gerloff, L.Lesske, 2004, "Zukunftschancen junger Familien in Sachsen-Anhalt" Hochschule Magdeburg & Gesellschaft für Familienvorschung.
- European Commission, 2007, "Survey on perceptions of quality of life in 75 European cities". (www.urbanaudit.org)
- Gemeente Groningen, 2004, "Zorgen voor morgen. Een zoektocht naar nieuwe vormen van wonen, zorg en welzijn", Groningen
- Gemeente Groningen, 2008, "Vlugschrift Bevolkingsprognose 2008-2023", Groningen
- Gemeente Groningen, 2008, "Statistisch jaarboek 2008", Groningen.
- Gemeente Groningen, 2009, "Woningmarktonderzoek 2009", Groningen.
- Gemeente Groningen, 2009, "Projectplan Jongerenhuisvesting", Groningen
- Latten, J., M. Das, K. Chkalova, 2008, "Groningen als roltrap van Noord-Nederland". Bevolkingstrends 2^e kwartaal 2008, CBS.
- Laverman, W., 2006, "Go or Grow!; acht observaties hoe Manchester en Liverpool hun enorme krimp bestrijden", Building Business September 2006 p/35-37.
- Maslow, A., R. Frager, 1987, "Motivation and personality", herdruk 3e editie, Uitgeverij Longman, New York
- Raad voor het Openbaar Bestuur, 2008, "Bevolkingsdaling; gevolgen voor bestuur en financiën", Raad voor het Openbaar Bestuur en Raad voor de financiële verhoudingen
- Reimerink, L., 2009, "Leipzig houdt zich staande door duidelijke keuzes", Building Business December 2008 / Januari 2009 p.56-59.
- Rijksuniversiteit Groningen, 2008, "Jaarverslag 2008", Groningen.
- Rijksuniversiteit Groningen, 2008, "Noordelijke arbeidsmarktverkenning 2008", Groningen
- Staps, F., 2007, "Stad klassiek voorbeeld van donutmodel", Building Business September 2007 p.40-45.

Collegedbrief - GR09.2116914

Quick Scan > 41

Websites:

<http://www.antonius-frl.nl> - Antoniusziekenhuis Sneek
<http://www.tjongerschans.nl> - De Tjongerschans ziekenhuis Heerenveen
<http://www.delfzicht.nl> - Delfzicht ziekenhuis, Delfzijl
<http://www.ijselmeerziekenhuis.nl> - IJsselmeerziekenhuizen Emmeloord
<http://www.isala.nl> - Isala klinieken Zwolle
<http://www.martiniziekenhuis.nl> - Martini ziekenhuis Groningen
<http://www.nijsmellinghe.nl> - Nij Smellinghe ziekenhuis Drachten
<http://www.refaja.nl> - Refaja ziekenhuis Stadskanaal
<http://www.sxb.nl> - Saxenburg Groep Ziekenhuizen Coevorden/Hardenberg
<http://www.stlucasziekenhuis.nl> - St Lucas Ziekenhuis Winschoten
<http://www.talmasionsberg.nl> - De Sionsberg ziekenhuis Dokkum
<http://www.umcg.nl> - Universitair Medisch Centrum Groningen
<http://www.wza.nl> - Wilhemina ziekenhuis Assen
<http://www.diaconessenhuismeppel.nl> - Diaconessen ziekenhuis Meppel
<http://www.mcl.nl> - Medisch Centrum Leeuwarden
<http://www.zorggroepsuydevelt.nl> - Scheper ziekenhuis Emmen
<http://www.bethesda.nl> - Bethesda ziekenhuis Hoogeveen

Alle sites zijn het laatst bezocht op 21-09-2009

Colofon

Regionale bevolgingskrimp en de stad Groningen. Quick Scan (2009)
Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, in opdracht van de Gemeente Groningen

Oplage

Copyrights
RUG - FRW

Tekst

Kim van Dam, Leo van Wissen, Gert de Roo, Jouke van Dijk, Dirk Strijker en Jelle Veenstra

Collegedebrief - GR09.2116914

Samenvatting van de Quick Scan "Regionale bevolgingskrimp en de Stad Groningen"

Uniek

De *quick scan* bevestigt dat de situatie in het Noord uniek is in Nederland. Nergens in Nederland vinden we een behoorlijke groeiregio, als Groningen-Assen, pal naast een forse krimpregio zoals Noord- en Oost Groningen.

Wat voor effect heeft dit op de Stad? Dit is in de *quick scan* nader onderzocht met een nadruk op de effecten op het wonen, het werken en de voorzieningen. De conclusies zijn op hoofdlijnen als volgt:

De Stad groeit door

De Stad groeit naar verwachting tot 2020 nog door dat wil zeggen lichte groei in het ABF scenario naar 188, tot behoorlijke groei in het CBS scenario naar 211. De gemeentelijke statistici zitten met 202 ongeveer in het midden.

Stokt de roltrap?

Groningen fungeert als roltrap voor de regio. Jong talent trekt vanuit de wijde omgeving (Noorden en deels ook Oosten) naar de Stad. Deze ziet later weer een aanzienlijk deel verdwijnen naar het westen. De verhouding tussen de omvang van die twee stromen vervult een sleutelrol in de toekomstige ontwikkeling van de stad. Doorslaggevend is dus of Groningen de afgestudeerden vast weten te houden.

Het reservoir jongeren in de regio zal rond 2020 kleiner gaan worden. Dit heeft ook consequenties voor de instroom in het hoger onderwijs in de stad, een factor die ook van belang is in de concurrentiestrijd met vooral de Randstad, die dit probleem in (veel) mindere mate zal krijgen.

Ouderen: niet richting Stad

De onderzoekers achten het niet waarschijnlijk dat de Stad een opvang zal worden voor ouderen uit het landelijke gebied: zij concentreren zich vooral in de wat grotere kernen in het achterland.

Wel gaat het om een toenemend gebruik van gespecialiseerde zorgvoorzieningen die alleen in Groningen te vinden zijn. Niettemin zal ook binnen Groningen het aantal ouderen toenemen, en zal de stad in het woningaanbod hier terdege rekening mee moeten houden.

Voorzieningen: concentratie in de Stad

In de voorzieningen zal naar verwachting een zekere opschaling plaatsvinden en wel van de kleine dorpen naar de grotere kernen (Winschoten e.d.), maar ook verder. Dit kan leiden tot een concentratie van voorzieningen in de 'hoogste orde kern': Groningen. Dit geldt voor ziekenhuizen, speciale opleiding op MBO/HBO niveau en gymnasia. En dit geldt ook voor grotere culturele producties c.q. manifestaties en professionele sport (voetbal). Die gaan van de grotere kernen naar de Stad.

Wonen: geen communicerende vaten

Meer bouwen in krimpende gemeenten in het landelijke gebied is geen bedreiging voor de stedelijke woningmarkt, omdat de woonmilieus nogal verschillen. Als de stad economisch blijft groeien, moeten zij vastgehouden (de eigen afgestudeerden) en aangetrokken (van elders) worden door een attractief woon- en leefklimaat. Daarbij horen zowel stedelijke, suburbane alsook rurale (dorps en plattelandse) woonmilieus. Deze laatste kan de stad niet bieden maar het is een stedelijk belang dat die in de regio gevonden blijven worden.

Collegebrief - GR09.2116914

Daarbij springt de positie van drie typen op waar het woningmarktbeleid volgens de onderzoekers op gericht moeten zijn:

- * studenten;
- * kenniswerkers;
- * ouderen; woon-zorg-leisure, sluit aan bij het hofjes idee (geclusterde woonvorm)

Arbeidsmarkt: potentieel genoeg

Voor de stedelijke arbeidsmarkt is krimp in de regio geen directe bedreiging. Het potentieel van hoger opgeleide afgestudeerden is groot genoeg, en er is nog voldoende onbenut arbeidsaanbod aanwezig. Niettemin speelt bij de interactie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt voor hoger opgeleiden de kwaliteit van het woonmilieu ook een grote rol.

Conclusie

Wanneer we resultaten van het onderzoek op een rijtje zetten is het effect van krimp op de regio het effect het grootst in de vorm van de voorzieningen. Nog breder dan nu al het geval was zal men in de regio aangewezen zijn op de Stad. Dit betekent ook het nodige voor de bereikbaarheid van de Stad.

Daarnaast vormt de Stad (c.q. het regiovisie Groningen- Assen gebied) nog nadrukkelijker de economische motor van het Noorden. Het nadrukkelijkste aandachtspunt is of Groningen er in slaagt, dankzij een uniek woon- en leefklimaat, om aantrekkelijk te blijven voor afgestudeerde HBO- en WO'ers. Dit is, volgens de onderzoekers eens te meer van belang in een situatie waarin het reservoir aan jongeren vanuit de regio zal gaan afnemen.

Collegedebrief - GR09.2117474

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 54/ h.slagter
Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012

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

Datum 17 DEC 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.2102957

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om binnenkort de nota "Grondprijzenbeleid 2010 – 2012" vast te stellen. In deze brief informeren wij u over de naar onze mening belangrijkste ontwikkelingen en punten uit deze nota. Uiteraard ligt de volledige nota voor ter inzage.

In het kader van de vaststelling van de vorige nota grondprijzenbeleid (2007 – 2009) heeft enige discussie plaatsgevonden tussen uw raad en ons college over de bevoegdheden ten aanzien van dit onderwerp en de rol van de raad.

In onze brief van 7 februari 2008 (kenmerk BD 08.1572488) hebben wij geconstateerd dat de formele verantwoordelijkheid ten aanzien van het grondprijzenbeleid bij ons college ligt. Wij hebben toen echter ook de bereidheid uitgesproken om over het grondprijzenbeleid met u van gedachten te wisselen. Alvorens nu tot vaststelling over te gaan, willen wij u dan ook graag in de gelegenheid stellen om uw eventuele wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de nota Grondprijzenbeleid 2010-2012 voor 1 februari 2010 kenbaar te maken.

Kader

De nota grondprijzenbeleid vervult een aantal functies. In de eerste plaats vormt het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Voor sommige functies leidt dit tot vaste grondprijzen, voor andere functies tot ondergrenzen of bandbreedtes waarbinnen prijzen zich kunnen bewegen.

In de tweede plaats heeft de nota een informerende functie, waarmee tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de wens om de transparantie van het overheidshandelen, in dit geval vooral in privaatrechtelijke zin, te bevorderen. De nota is na vaststelling dan ook openbaar.

SE.4.C

Collegebrief - GR09.2117474

De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. De nota heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van grond. Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies.

Het gaat dan om de raming van opbrengsten van gronduitgifte in grondexploitaties, om grondtransacties waarbij grond wordt uitgegeven aan andere gemeentelijke diensten en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties.

De normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen prima worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Daar waar sprake is van vaste prijzen, gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota. Aangezien het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft de nota opnieuw een looptijd van 3 jaar. De volgende nota grondprijzenbeleid zal dus eind 2012 worden vastgesteld, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder beknopt behandeld. Alvorens dit per functiegroep te doen, wordt kort ingegaan op de economische ontwikkelingen.

Economische ontwikkelingen

Uiteraard heeft de economische situatie een rol gespeeld bij de totstandkoming van deze nota. Sinds medio 2008 ondervindt namelijk ook de vastgoedmarkt de gevolgen van de crisis.

De huidige economische crisis is voor een deel een vertrouwenscrisis. Veel economische factoren zijn immers nog altijd gunstig voor de vastgoedmarkt. Er ligt, ook in de regio Groningen-Assen, een behoorlijke bouwopgave, de (hypotheek) rentestand is nog altijd aantrekkelijk en de inflatie is vrij laag. Toch is er onzekerheid over de economische situatie en dat is begrijpelijk. Dat brengt ook met zich mee dat mensen vrezen voor koopkrachtdaling en/of verlies van werkgelegenheid. In een dergelijke situatie worden investeringen in een nieuwe woning of auto als eerste uitgesteld. De effecten van de crisis, begonnen op de financiële markten, laten zich inmiddels gelden op de woningmarkt, maar ook op de andere vastgoedmarkten is dit merkbaar. Banken scherpen de regels aan voor het verstrekken van kredieten, leningen en hypotheekleningen, woningen staan langer te koop en bedrijven herbezinnen zich op investeringen en verhuisplannen. Het verdere verloop c.q. de afloop van deze crisis, laat zich nog steeds moeilijk voorspellen, ook al zijn er internationaal voorzichtige signalen van ontluikend herstel.

Alhoewel de hoogte van de grondprijzen niet direct van invloed is op het consumentenvertrouwen en daarmee op het uitgifte tempo, is het wel verstandig om in deze situatie terughoudend om te gaan met grondprijzverhogingen. In het licht van het voorgaande is de onderhavige nota grondprijzenbeleid dan ook behoudend van aard.

Als uitvloeisel van de voor de meeste functies toegepaste residuele grondwaardemethodiek, bieden de opgenomen ondergrenzen en bandbreedtes in de praktijk voldoende ruimte om op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Behoudens enkele hierna te noemen specifieke ontwikkelingen zijn er geen significante prijswijzigingen.

Collegedebat - GR09.2117474

Ontwikkelingen

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

Woningbouw

Sociale sector

Bij collegebesluit van 23 juni 2009 is de sociale huurwoning opnieuw gedefinieerd en de grondprijs opnieuw vastgesteld. Daarvoor waren enkele redenen.

In de eerste plaats zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de huurtoeslageregeling. Het maximale huurniveau, waarvoor huurtoeslag kan worden verkregen, is verhoogd met circa € 100,- naar € 647,53 (per 1 juli 2009). Dit maximale huurniveau hebben wij in het grondprijzenbeleid als bovengrens genomen voor de definitie van een sociale huurwoning. Aangezien de wetgeving ook geen onderscheid maakt tussen grondgebonden woningen en appartementen, hebben wij ook deze lijn doorgetrokken in het grondprijzenbeleid.

In de tweede plaats is ook de nieuwe grondexploitatiewetgeving, onderdeel van de Wro, van belang voor het grondprijzenbeleid. Deze wet hanteert eveneens de maximale huurgrens voor sociale woningbouw. Dat betekent dat de gemeente tot die maximale huurgrens ook de grondprijs voor sociale woningbouw moet toepassen in situaties waarin een exploitatieplan moet worden gemaakt.

In het licht van het voorgaande is de grondprijs aangepast van € 11.500,- naar € 13.500,- exclusief btw; deze geldt nu dus voor zowel grondgebonden woningen als appartementen tot een huurniveau van € 647,53. Deze grondprijs geldt tot en met 2012.

Met deze aanpassing treedt ook enige stabilisatie op in de alsmaar groter wordende kloof tussen de kostprijs en de lagere verkoopprijs van een bouwrijpe kavel. Bovendien komt de grondprijs in Groningen daarmee meer in lijn te liggen met zowel het landelijk beeld als de grotere gemeenten in het noorden.

Overigens hebben wij in het kader van de herdefiniëring van de sociale huurwoning ook besloten om voor de bestaande voorraad met de corporaties af te spreken om het merendeel van de sociale huurwoningen (> 90%) beneden de oude aftoppingsgrens van € 548,18 te houden. Voorts zijn wij voornemens om met de corporaties kwalitatieve afspraken te maken over de diverse soorten sociale woningbouw, dit als uitloeijsel van de woonvisie.

Marktsector

Voor deze categorie zijn voor verkoopprijzen vanaf € 130.000,- de minimale grondprijzen ongewijzigd gebleven. Alhoewel grondprijzen vanwege de economische crisis wel onder druk staan, is er een aantal argumenten om niet aan de ondergrenzen te tornen. Deze zijn:

- de ondergrenzen zijn reeds sinds 2005 onveranderd, terwijl de prijsontwikkeling op de woningmarkt pas in het afgelopen jaar is gestagneerd. Ook in de 2 jaar daarvoor (2003/2004) zijn de ondergrenzen slechts licht gestegen.
- niet alleen de verkoopprijzen van woningen staan onder druk, maar ook de bouwkosten staan, onder meer door toenemende concurrentie, onder neerwaartse druk.
- met de residuele methodiek zijn we prima in staat om boven de gestelde ondergrenzen de marktontwikkelingen op te vangen.

Collegedebrief - GR09.2117474

Jongeren- en studentenhuysvesting

Indien het tot gronduitgifte voor deze categorie komt, dan zal er in eerste instantie naar inpassing in het geformuleerde grondprijnsbeleid worden gezocht. Mocht blijken dat dit niet mogelijk is, dan zal er specifiek in de systematiek van het residueel rekenen worden gehandeld.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is overigens door de heer G. de Kam, bijzonder hoogleraar aan de universiteit van Nijmegen, in opdracht van gemeente en woningbouwcorporaties, eind 2008 een quick scan uitgevoerd naar de hoogte van de grondprijzen voor woningbouw in Groningen.

Daaruit is gebleken dat de grondprijzen in Groningen zich op een gemiddeld niveau in Nederland bevinden en niet wezenlijk afwijken van bijvoorbeeld Assen en Leeuwarden.

Kantoren

De huurprijzen op de kantorenmarkt vertoonden tot 2008 een stijgende lijn en zijn sindsdien gestabiliseerd. Het aantal locaties waar 100% kantoorfuncties kunnen worden gerealiseerd, is beperkt. De gemeentelijke gronduitgifte van direct uitgifbare terreinen beperkt zich feitelijk tot het Europapark en Zernike, waar overigens wel een forse voorraad bouwterrein beschikbaar is. In de nota is Zernike echter in het hoofdstuk bedrijventerreinen opgenomen, omdat zich daar vooral bedrijven, al dan niet in combinatie met kantoor, kunnen vestigen.

Zoals u weet is in het Europapark, voor wat betreft het kantorenpark, in goed overleg afscheid genomen van de ontwikkelingscombinatie K4. Dat betekent, dat de gemeente daar zelf de gronduitgifte ter hand neemt.

Voor de zichtlocaties langs de voormalige A7 en de Boumaboulevard gelden grondprijzen vanaf € 250,- per m2 BVO (bruto vloeroppervlak). Voor de binnenterreinen in het kantorenpark is de ondergrens gesteld op € 225,- per m2 BVO.

Bedrijventerreinen

Ten opzichte van de vorige nota grondprijnsbeleid is de uitgifbare voorraad enorm toegenomen. Met de start van Westpoort, Eemspoort fase 2b en de ontwikkeling van Roodehaan (voorheen: Eemspoort-Zuid), kan de gemeente Groningen de markt voor langere tijd uitstekend bedienen.

In regioverband is de afgelopen 2 jaar overlegd over afstemming in het aanbod, de kwaliteit en de prijsstelling van bedrijven- en kantorenterreinen. De in dat verband gemaakte afspraken zijn onlangs door ons vastgesteld en nu verwerkt in de voorliggende nota grondprijnsbeleid. Overigens heeft dit voor Groningen niet geleid tot significante wijzigingen.

Detailhandel en horeca

Uitgifte van bouwterreinen voor deze functies vindt slechts in beperkte mate plaats.

Bovendien vraagt uitgifte ten behoeve van deze functies in voorkomende gevallen vaak om maatwerk, gezien de veelal zeer specifieke eisen en omstandigheden. De ondergrenzen uit de vorige nota zijn in de nu voorliggende nota gehandhaafd.

Collegedebrief - GR09.2117474

Overige voorzieningen

Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen, gesubsidieerde sport- en recreatieve voorzieningen, specifiek commercieel vastgoed en leisure. Voor de eerste twee voorzieningen geldt in 2010 dezelfde minimale grondprijs van € 125,- per m². Reeds in 2007 is besloten de grondprijs jaarlijks tot en met 2011 met € 10,- te verhogen om zo te komen tot een meer marktconforme prijs. Voor 2011 en 2012 bedraagt de minimale grondprijs € 135,- per m².

De nota biedt echter mogelijkheden om op specifieke omstandigheden, zoals extensief ruimtegebruik, in te spelen. De kostprijs zal echter altijd de ondergrens zijn.

Voor specifiek commercieel vastgoed is de minimale grondprijs met € 5,- verhoogd tot € 155,-, en dat geldt ook voor leisure. Ook hier geldt dat er mogelijkheden zijn om op specifieke omstandigheden in te spelen.

De m²-prijs voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoelinden blijft gehandhaafd op € 80,-. Voor nutsvoorzieningen is voor het eerst in deze nota een specifieke prijszetting opgenomen. Nutsvoorzieningen worden voor wat betreft de grondprijs gelijk getrokken met specifiek commercieel vastgoed. De voor deze laatste categorie opgenomen minimale grondprijs van € 155,- per m² geldt als vaste grondprijs voor nutsbedrijven die grond afnemen voor bijvoorbeeld trafohuisjes of schakelstations.

5. Algemene onderwerpen

De volgende onderwerpen zijn meer algemeen van aard.

Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is ook afdeling 6.4 over grondexploitatie in werking getreden. Deze afdeling, in de wet ingevoegd via de Grondexploitatiewet, regelt onder meer het fenomeen exploitatieplan. Met het exploitatieplan worden verschillende doelen gediend:

- a) het verhalen van kosten conform de kostensoortenlijst van het Bro;
- b) het verevenen van kosten;
- c) het stellen van locatie-eisen.

Het vaststellen van exploitatieplannen is verplicht bij de vaststellingen van ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen), indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en indien het nodig is locatie-eisen te stellen (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient ook het één en ander te worden bepaald over uitgifteprijs. Daardoor ontstaat er een verbinding met de gemeentelijke Nota grondprijsbeleid.

In de nota grondprijzenbeleid is dit onderwerp nader uitgewerkt, waarbij het draagkrachtbeginsel uitgangspunt is bij kostenverhaal. Dit betekent dat de gronden die het meeste opleveren bij verkoop ook het meeste bijdragen aan de te maken kosten.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost. Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van een project.

Collegedebrief - GR09.2117474

Uitgangspunt is dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden. De dekking van een eventueel onrendabele top op de parkeervoorziening kan alsdan niet zonder meer worden afgewenteld op de grondprijs. Indien zich een onrendabele top op de te bouwen parkeervoorziening voordoet, zal de dekking hiervan dan ook bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet moeten worden aangegeven.

Minimale transactieprijs

Kleine gronduitgiftes zijn naar verhouding zeer bewerkelijk voor de gemeente, wat leidt tot een hoge kostprijs. Teneinde deze kosten zoveel mogelijk te dekken geldt in verband daarmee, evenals in de vorige nota, een minimum transactieprijs van € 1.000,--.

Verhuur van grond

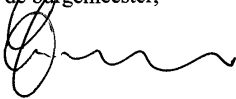
Het komt voor dat bouwterrein tijdelijk wordt verhuurd. In een dergelijk geval zal de huurprijs worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 7 tot 12%.

Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie en de omstandigheden en dient ter afdekking van de rentekosten, de exploitatielasten en de administratieve kosten van de verhuur.

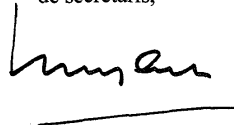
Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegebrief - GR09.2117470

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 20/ Muller C.J.
Onderwerp fietspad naar Hoogkerk

de leden van de gemeenteraad

GRONINGEN

Datum 17 DEC 2009

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO09.2086739

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte leden van de raad,

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 1 juli 2009 hebben wij uw raad toegezegd u eind 2009 te zullen informeren over het besluitvormingstraject van het fietspad tussen de Peizerweg en de Johan van Zwedenlaan.

Groningen kent als compacte stad met veel verschillende herkomsten en bestemmingen een fijnmazig fietsnetwerk. Een fietsverbinding tussen de Johan van Zwedenlaan en de Peizerweg/Campinglaan (De Verbetering) is nog een ontbrekende schakel.

In de nota Fietsverkeer 2000 is het fietspad De Verbetering aangemerkt als een hoofdfietsroute. De route vormt, samen met de Peizerweg, een snelle en rechtstreekse fietsverbinding tussen Hoogkerk en de binnenstad van Groningen. In de fietsnota "Stap Op! Fietsmaatregelen 2007-2010" is deze fietsverbinding opnieuw opgenomen. Het fietspad is ook opgenomen in de stadsdeelvisie Hoogkerk.

Het fietspad vormt onderdeel van de exploitatie Noordzuidroute en is financieel gedekt. Er is € 548.000,- beschikbaar. Aanleg van het fietspad is mogelijk wanneer er overeenstemming is bereikt met de grondeigenaren.

In de bijlage ziet u een tekening, waarin de percelen die wij van Suiker Unie hebben aangekocht, groen gekleurd zijn¹. De rood-bruin gekleurde percelen zijn reeds in eigendom van de gemeente en de andere percelen zijn per eigenaar ingekleurd. Uit deze tekening wordt duidelijk dat wij, los van de planologische procedure, minimaal met twee andere partijen tot overeenstemming moeten zien te komen over grondaankoop, voordat we kunnen overgaan tot aanleg. In het verleden heeft Suiker Unie dat steeds geprobeerd en maar is daarin niet in geslaagd omdat één van die partijen niet wilde meewerken.

¹ De overdracht van de Suiker Unie-terreinen naar de gemeente vindt eind 2010 plaats.

Collegebrief - GR09.2117470

Volgvel 1

Onlangs hebben wij met de rentmeester van Suiker Unie gesproken en alle informatie vanuit het verleden gekregen.

Wij zullen in de komende maanden nagaan of met de betrokken partijen overeenstemming kan worden bereikt. Gezien de ervaring die Suiker Unie heeft, zijn wij niet hoopvol gestemd op het bereiken van overeenstemming op korte termijn. Wij verwachten dat het nog jaren kan duren voordat het fietspad aangelegd zal worden.

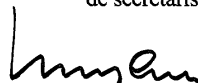
Ondertussen zullen wij de aanleg van het fietspad qua afweging, afstemming en planologische procedure betrekken in de voorstellen voor het tijdelijk gebruik van de Suiker Unie-terreinen, waarover wij u in een aparte brief hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegebrief - GR09.2117470



<p>RUIMTELIJKE ORDENING EN ECONOMISCHE ZAKEN Geo-Informatie Postbus 7081 9701 JB Groningen tel.: 050-3678361</p>	<p>□ Aan te kopen grond van Cooperatie Cosun U.A. Kadastrale gemeente Hoogkerk, sectie C schaal 1:10.000 1e - aan de gegevens betreffende de infrastructuur o.g. aangegeven bebouwing kunnen geen rechten worden ontleend.</p>	<p>□ Eigendom Gemeente Groningen</p>	<p>naam : HvdP</p>
	<p>1e - op de kadastrale uitmeting is bepalend voor hetgeen in eigendom / erfpaat wordt overgedragen.</p>	<p>datum : 29-09-2009</p>	<p>tek. nr.:</p>

Collegebrief - GR09.2117472

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 84 64/ R. Klaassen
Onderwerp Time-out kamerverhuur Selwerd

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **17 DEC 2009**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO 09.2114322

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Onlangs heeft de Wijkraad Selwerd een noodkreet geslaakt over de toename van het aantal kamerverhuurvergunningen in de wijk in relatie tot de wijkvernieuwing waar de wijk voor staat. Direct daarna hebben wij contact opgenomen met de voorzitter van de Wijkraad. In een tweetal gesprekken in de direct daaropvolgende dagen is gesproken over de ontstane situatie en de visie daarop vanuit de Wijkraad. Wij hebben daarop toegezegd een aantal kamerverhuur gerelateerde zaken te onderzoeken, waaronder de mogelijkheden om een time-out in te stellen voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen in Selwerd. Voor de Wijkraad vormde dit de aanleiding om in gesprek te blijven met de gemeente.

Selwerd is één van de veertien wijkvernieuwingswijken waarop wij, samen met de corporaties, extra inzet plegen om de leefbaarheid te bevorderen. Selwerd staat nog aan het begin van de wijkvernieuwingsopgave. In dat kader hebben wij besloten om voor het afgeven van onttrekkingsvergunningen in de wijk Selwerd een "time-out" in te stellen tot ten minste 1 maart 2010.

Onze overwegingen zijn daarbij dat:

- wij extra inzet plegen in veertien wijkvernieuwingswijken om de leefbaarheid te bevorderen;
- dat de beschikbaarheid van voldoende eengezinswoningen van groot belang is voor het bevorderen van de leefbaarheid in een wijk;
- dat er grote zorg is in Selwerd over het onttrekken van woningen ten behoeve van kamerverhuur;
- dat Selwerd al jarenlang een bijdrage levert aan de studentenhuisvesting via de grootschalige complexen aan de noordrand van de wijk;
- dat de belangrijke keuzes in Selwerd nog gemaakt moeten worden in het kader van het op te stellen wijkperspectief;
- dat de zorg omtrent de onttrekkingen heeft geleid tot een noodkreet van de Wijkraad en het proces richting het wijkperspectief ernstig dreigde te verstoren.

Collegebrief - GR09.2117472

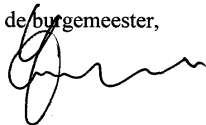
Volgvel 1

Een dergelijke beslissing wordt door andere wijken met belangstelling gadeslagen. Wij gaan daarom de ontwikkelingen op de kamerverhuurmarkt en de relatie met de wijkvernieuwing in de andere wijken voor de zomer 2010 in kaart brengen in het kader van de nota jongerenhuisvesting en de wijkperspectieven. Daarbij zullen wij ook ingaan op de beschikbaarheid van specifieke woningtypen zoals eengezinswoningen. Op basis daarvan zullen wij voorstellen doen voor toekomstig beleid.

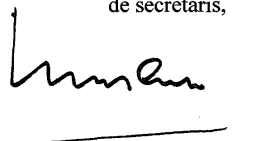
Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegebrief - GR09.2117468

.
. .
Bestuursdienst



Afdeling Vastgoedontwikkeling

Bezoekadres
Gedempte Zuiderdiep 98

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

De leden van de gemeenteraad van
Groningen
te
GRONINGEN

Datum	17 DEC 2009	Bijlage(n)	-	Kenmerk	RO09.2099901
Informatie	Dhr. B. Engelsman	Tel. (050)	367 84 25	Fax (050)	367 83 94
Onderwerp	Erfpachtcanon indexering 2010				

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij informeren we u over de vijfjaarlijkse indexatie van de erfpachtcanons per 1 januari 2010. De huidige indexatie betreft de erfpachtrechten onder de erfpachtvoorwaarden 1993 (AEVG 1993) en 1978 en 1985 (AEVG 1978 en 85).

Op grond van de Algemene Erfpachtvoorwaarden dienen de erfpachtcanons om de vijf jaar te worden aangepast door middel van bepaalde indexcijfers. De laatste canonaanpassing was per 1 januari 2005. De canonaanpassing per 2005 was bijzonder, omdat deze geschiedde op basis van een grondwaardeherziening. De huidige aanpassing betreft een indexering van de huidige canons op basis van de in de Algemene Erfpachtvoorwaarden genoemde indexcijfers.

Aanpassing canons, Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Groningen 1993

De aanpassing van de canon voor uitgiften onder de Algemene Erfpachtvoorwaarden Gemeente Groningen 1993 dient te geschieden op basis van het effectieve rendement obligaties, met betrekking tot de vijf langstlopende staatsleningen per ultimo juni 2009. Dit effectieve rendement bedraagt 4,14%.

Het totale canonpercentage bedraagt, na afronding en vermeerdering van de administratiekosten, 5,5% van de grondwaarde. Dit is gelijk aan het huidige canonpercentage, zodat de erfpachtcanon per 1-1-2010 dus gelijk blijft.

Aanpassing canons, Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985

De aanpassing van de canons voor uitgiften onder de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985 geschiedt door eerst de grondwaarde te indexeren (A) en vervolgens het canonpercentage te indexeren (B). De indexatie van de grondwaarde geschiedt op basis van prijsindexcijfers binnenlands product (netto marktprijzen) en de indexatie van het canonpercentage door het gemiddelde rendement van de nieuwste drie staatsleningen per ultimo juni 2009.

Collegebrief - GR09.2117468

Volgvel 1

A.

De Algemene Erfpachtvoorwaarden bepalen dat voor indexatie van de grondwaarde, de prijsindexcijfers van 2003 en 2008 worden gehanteerd (binnenlands product netto marktprijzen).

Echter, aangezien in 2005 een grondwaardeherziening heeft plaatsgevonden, acht ons college het redelijk dat de index vanaf dit moment wordt gehanteerd. Dit betekent dus de periode van 2005 t/m 2008, in plaats van 2003 t/m 2008. Het prijsindexcijfer voor 2005 = 105,7 en voor 2008 = 115,9. Door toepassing van het indexcijfer van 2005, in plaats van het indexcijfer van 2003, zal de canon minder toenemen. Toepassing van de indexcijfers 2005 en 2008 resulteert in een grondwaarde-indexatie van 9,6%, (per 1-1-2010).

B.

Het gemiddelde rendement van de drie nieuwste staatsleningen is per ultimo juni 2009 3,09%. Na afronding en vermeerdering van administratiekosten bedraagt het totale canonpercentage 4,5%, (per 1-1-2010). Dit is gelijk aan het huidige canonpercentage (vanaf 1-1-2005), maar omdat de grondwaarde met 9,6% stijgt, zal de canon ook met 9,6% toenemen.

College in plaats van gemeenteraad

De Algemene Erfpachtvoorwaarden 1978, 1985 en 1993 zijn geschreven voor de invoering van het duale stelsel. De gemeenteraad staat in de erfpachtvoorwaarden 1978 en 1985 nog genoemd als het orgaan dat besluit tot aanpassing van de erfpachtcanons. Dit zou na invoering van het duale stelsel echter gezien moeten worden als een bevoegdheid van het college (wet dualisering gemeentebestuur uit 2002). Het aanpassen van de nieuwe canons moet gezien worden als een uitvoeringshandeling en bovendien als een privaatrechtelijke handeling en behoort tot de bevoegdheden van het college van burgemeester en wethouders, gezien artikel 108 en 160 lid 1 sub b en e, van de Gemeentewet.

Hertaxatie

De erfpachters onder de voorwaarden 1978 en 1985 hebben recht op hertaxatie van de geïndexeerde grondwaarde. Volgens de erfpachtvoorwaarden zijn de kosten volledig voor rekening van de erfpachter. Naar aanleiding van de wens tot een meer gelijkwaardige verdeling van deze kosten, vinden wij het redelijk om de kosten van een eventuele hertaxatie gelijkkelijk (50/50) te verdelen tussen erfpachter en de gemeente.

Bij de erfpacht onder de Erfpachtvoorwaarden 1993 wordt geen grondwaarde geïndexeerd en bestaat dus ook geen hertaxatie.

Collegebrief - GR09.2117468

Volgvel 2

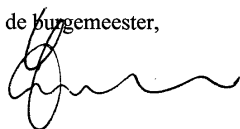
Informereren Erfpachters

De betrokken erfpachters zullen middels een brief individueel worden geïnformeerd over de concrete aanpassing van de erfpachtcanon en de kostenverdeling in geval van hertaxatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegedebrief - GR09.2117474

Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 54/ h.slagter
Onderwerp Nota Grondprijzenbeleid 2010-2012

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

Datum 17 DEC 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.2102957

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over ons voornemen om binnenkort de nota "Grondprijzenbeleid 2010 – 2012" vast te stellen. In deze brief informeren wij u over de naar onze mening belangrijkste ontwikkelingen en punten uit deze nota. Uiteraard ligt de volledige nota voor ter inzage.

In het kader van de vaststelling van de vorige nota grondprijzenbeleid (2007 – 2009) heeft enige discussie plaatsgevonden tussen uw raad en ons college over de bevoegdheden ten aanzien van dit onderwerp en de rol van de raad.

In onze brief van 7 februari 2008 (kenmerk BD 08.1572488) hebben wij geconstateerd dat de formele verantwoordelijkheid ten aanzien van het grondprijzenbeleid bij ons college ligt. Wij hebben toen echter ook de bereidheid uitgesproken om over het grondprijzenbeleid met u van gedachten te wisselen. Alvorens nu tot vaststelling over te gaan, willen wij u dan ook graag in de gelegenheid stellen om uw eventuele wensen en/of bedenkingen ten aanzien van de nota Grondprijzenbeleid 2010-2012 voor 1 februari 2010 kenbaar te maken.

Kader

De nota grondprijzenbeleid vervult een aantal functies. In de eerste plaats vormt het een beleidskader met richtlijnen voor de wijze waarop grondprijzen worden bepaald. Voor sommige functies leidt dit tot vaste grondprijzen, voor andere functies tot ondergrenzen of bandbreedtes waarbinnen prijzen zich kunnen bewegen.

In de tweede plaats heeft de nota een informerende functie, waarmee tegelijkertijd tegemoet wordt gekomen aan de wens om de transparantie van het overheidshandelen, in dit geval vooral in privaatrechtelijke zin, te bevorderen. De nota is na vaststelling dan ook openbaar.

SE.4.C

Collegedebrief - GR09.2117474

De nota geldt voor alle in eigendom, erfpacht of anderszins uit te geven gronden binnen de grenzen van de Gemeente Groningen. De nota heeft werking naar buiten als het gaat om overeenkomsten die met derden worden gesloten over de afname van grond. Ook intern gemeentelijk vervult de nota een aantal functies.

Het gaat dan om de raming van opbrengsten van gronduitgifte in grondexploitaties, om grondtransacties waarbij grond wordt uitgegeven aan andere gemeentelijke diensten en als toetsingskader achteraf van gerealiseerde transacties.

De normale conjunctuur- en marktwijzigingen kunnen prima worden opgevangen binnen de gehanteerde grondprijsmethodieken. Daar waar sprake is van vaste prijzen, gelden deze in principe voor de gehele looptijd van deze nota. Aangezien het ongewenst is om het beleidskader frequent te wijzigen heeft de nota opnieuw een looptijd van 3 jaar. De volgende nota grondprijzenbeleid zal dus eind 2012 worden vastgesteld, tenzij er bijzondere ontwikkelingen zijn die een eerdere aanpassing vereisen.

De voornaamste ontwikkelingen en prijswijzigingen ten opzichte van de vorige nota worden hieronder beknopt behandeld. Alvorens dit per functiegroep te doen, wordt kort ingegaan op de economische ontwikkelingen.

Economische ontwikkelingen

Uiteraard heeft de economische situatie een rol gespeeld bij de totstandkoming van deze nota. Sinds medio 2008 ondervindt namelijk ook de vastgoedmarkt de gevolgen van de crisis.

De huidige economische crisis is voor een deel een vertrouwenscrisis. Veel economische factoren zijn immers nog altijd gunstig voor de vastgoedmarkt. Er ligt, ook in de regio Groningen-Assen, een behoorlijke bouwopgave, de (hypotheek) rentestand is nog altijd aantrekkelijk en de inflatie is vrij laag. Toch is er onzekerheid over de economische situatie en dat is begrijpelijk. Dat brengt ook met zich mee dat mensen vrezen voor koopkrachtdaling en/of verlies van werkgelegenheid. In een dergelijke situatie worden investeringen in een nieuwe woning of auto als eerste uitgesteld. De effecten van de crisis, begonnen op de financiële markten, laten zich inmiddels gelden op de woningmarkt, maar ook op de andere vastgoedmarkten is dit merkbaar. Banken scherpen de regels aan voor het verstrekken van kredieten, leningen en hypotheekleningen, woningen staan langer te koop en bedrijven herbezinnen zich op investeringen en verhuisplannen. Het verdere verloop c.q. de afloop van deze crisis, laat zich nog steeds moeilijk voorspellen, ook al zijn er internationaal voorzichtigte signalen van ontluikend herstel.

Alhoewel de hoogte van de grondprijzen niet direct van invloed is op het consumentenvertrouwen en daarmee op het uitgifte tempo, is het wel verstandig om in deze situatie terughoudend om te gaan met grondprijzverhogingen. In het licht van het voorgaande is de onderhavige nota grondprijzenbeleid dan ook behoudend van aard.

Als uitvloeisel van de voor de meeste functies toegepaste residuele grondwaardemethodiek, bieden de opgenomen ondergrenzen en bandbreedtes in de praktijk voldoende ruimte om op actuele ontwikkelingen in te kunnen spelen. Behoudens enkele hierna te noemen specifieke ontwikkelingen zijn er geen significante prijswijzigingen.

Collegebrief - GR09.2117474

Ontwikkelingen

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

Woningbouw

Sociale sector

Bij collegebesluit van 23 juni 2009 is de sociale huurwoning opnieuw gedefinieerd en de grondprijs opnieuw vastgesteld. Daarvoor waren enkele redenen.

In de eerste plaats zijn er belangrijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de huurtoeslageregeling. Het maximale huurniveau, waarvoor huurtoeslag kan worden verkregen, is verhoogd met circa € 100,- naar € 647,53 (per 1 juli 2009). Dit maximale huurniveau hebben wij in het grondprijzenbeleid als bovengrens genomen voor de definitie van een sociale huurwoning. Aangezien de wetgeving ook geen onderscheid maakt tussen grondgebonden woningen en appartementen, hebben wij ook deze lijn doorgetrokken in het grondprijzenbeleid.

In de tweede plaats is ook de nieuwe grondexploitatiewetgeving, onderdeel van de Wro, van belang voor het grondprijzenbeleid. Deze wet hanteert eveneens de maximale huurgrens voor sociale woningbouw. Dat betekent dat de gemeente tot die maximale huurgrens ook de grondprijs voor sociale woningbouw moet toepassen in situaties waarin een exploitatieplan moet worden gemaakt.

In het licht van het voorgaande is de grondprijs aangepast van € 11.500,- naar € 13.500,- exclusief btw; deze geldt nu dus voor zowel grondgebonden woningen als appartementen tot een huurniveau van € 647,53. Deze grondprijs geldt tot en met 2012.

Met deze aanpassing treedt ook enige stabilisatie op in de alsmaar groter wordende kloof tussen de kostprijs en de lagere verkoopprijs van een bouwrijpe kavel. Bovendien komt de grondprijs in Groningen daarmee meer in lijn te liggen met zowel het landelijk beeld als de grotere gemeenten in het noorden.

Overigens hebben wij in het kader van de herdefiniëring van de sociale huurwoning ook besloten om voor de bestaande voorraad met de corporaties af te spreken om het merendeel van de sociale huurwoningen (> 90%) beneden de oude aftoppingsgrens van € 548,18 te houden. Voorts zijn wij voornemens om met de corporaties kwalitatieve afspraken te maken over de diverse soorten sociale woningbouw, dit als uitvloeisel van de woonvisie.

Marktsector

Voor deze categorie zijn voor verkoopprijzen vanaf € 130.000,- de minimale grondprijzen ongewijzigd gebleven. Alhoewel grondprijzen vanwege de economische crisis wel onder druk staan, is er een aantal argumenten om niet aan de ondergrenzen te tornen. Deze zijn:

- de ondergrenzen zijn reeds sinds 2005 onveranderd, terwijl de prijsontwikkeling op de woningmarkt pas in het afgelopen jaar is gestagneerd. Ook in de 2 jaar daarvoor (2003/2004) zijn de ondergrenzen slechts licht gestegen.
- niet alleen de verkoopprijzen van woningen staan onder druk, maar ook de bouwkosten staan, onder meer door toenemende concurrentie, onder neerwaartse druk.
- met de residuele methodiek zijn we prima in staat om boven de gestelde ondergrenzen de marktontwikkelingen op te vangen.

Collegedebrief - GR09.2117474

Jongeren- en studentenhuysvesting

Indien het tot gronduitgifte voor deze categorie komt, dan zal er in eerste instantie naar inpassing in het geformuleerde grondprijnsbeleid worden gezocht. Mocht blijken dat dit niet mogelijk is, dan zal er specifiek in de systematiek van het residueel rekenen worden gehandeld.

In het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord is overigens door de heer G. de Kam, bijzonder hoogleraar aan de universiteit van Nijmegen, in opdracht van gemeente en woningbouwcorporaties, eind 2008 een quick scan uitgevoerd naar de hoogte van de grondprijzen voor woningbouw in Groningen.

Daaruit is gebleken dat de grondprijzen in Groningen zich op een gemiddeld niveau in Nederland bevinden en niet wezenlijk afwijken van bijvoorbeeld Assen en Leeuwarden.

Kantoren

De huurprijzen op de kantorenmarkt vertoonden tot 2008 een stijgende lijn en zijn sindsdien gestabiliseerd. Het aantal locaties waar 100% kantoorfuncties kunnen worden gerealiseerd, is beperkt. De gemeentelijke gronduitgifte van direct uitgifbare terreinen beperkt zich feitelijk tot het Europapark en Zernike, waar overigens wel een forse voorraad bouwterrein beschikbaar is. In de nota is Zernike echter in het hoofdstuk bedrijventerreinen opgenomen, omdat zich daar vooral bedrijven, al dan niet in combinatie met kantoor, kunnen vestigen.

Zoals u weet is in het Europapark, voor wat betreft het kantorenpark, in goed overleg afscheid genomen van de ontwikkelingscombinatie K4. Dat betekent, dat de gemeente daar zelf de gronduitgifte ter hand neemt.

Voor de zichtlocaties langs de voormalige A7 en de Boumaboulevard gelden grondprijzen vanaf € 250,- per m2 BVO (bruto vloeroppervlak). Voor de binnenterreinen in het kantorenpark is de ondergrens gesteld op € 225,- per m2 BVO.

Bedrijventerreinen

Ten opzichte van de vorige nota grondprijnsbeleid is de uitgifbare voorraad enorm toegenomen. Met de start van Westpoort, Eemspoort fase 2b en de ontwikkeling van Roodehaan (voorheen: Eemspoort-Zuid), kan de gemeente Groningen de markt voor langere tijd uitstekend bedienen.

In regioverband is de afgelopen 2 jaar overlegd over afstemming in het aanbod, de kwaliteit en de prijsstelling van bedrijven- en kantorenterreinen. De in dat verband gemaakte afspraken zijn onlangs door ons vastgesteld en nu verwerkt in de voorliggende nota grondprijnsbeleid. Overigens heeft dit voor Groningen niet geleid tot significante wijzigingen.

Detailhandel en horeca

Uitgifte van bouwterreinen voor deze functies vindt slechts in beperkte mate plaats.

Bovendien vraagt uitgifte ten behoeve van deze functies in voorkomende gevallen vaak om maatwerk, gezien de veelal zeer specifieke eisen en omstandigheden. De ondergrenzen uit de vorige nota zijn in de nu voorliggende nota gehandhaafd.

Collegedebrief - GR09.2117474

Overige voorzieningen

Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt tussen maatschappelijke voorzieningen, gesubsidieerde sport- en recreatieve voorzieningen, specifiek commercieel vastgoed en leisure. Voor de eerste twee voorzieningen geldt in 2010 dezelfde minimale grondprijs van € 125,- per m². Reeds in 2007 is besloten de grondprijs jaarlijks tot en met 2011 met € 10,- te verhogen om zo te komen tot een meer marktconforme prijs. Voor 2011 en 2012 bedraagt de minimale grondprijs € 135,- per m².

De nota biedt echter mogelijkheden om op specifieke omstandigheden, zoals extensief ruimtegebruik, in te spelen. De kostprijs zal echter altijd de ondergrens zijn.

Voor specifiek commercieel vastgoed is de minimale grondprijs met € 5,- verhoogd tot € 155,-, en dat geldt ook voor leisure. Ook hier geldt dat er mogelijkheden zijn om op specifieke omstandigheden in te spelen.

De m²-prijs voor verkoopbare stroken die enkel bestemd zijn voor tuindoelinden blijft gehandhaafd op € 80,-. Voor nutsvoorzieningen is voor het eerst in deze nota een specifieke prijszetting opgenomen. Nutsvoorzieningen worden voor wat betreft de grondprijs gelijk getrokken met specifiek commercieel vastgoed. De voor deze laatste categorie opgenomen minimale grondprijs van € 155,- per m² geldt als vaste grondprijs voor nutsbedrijven die grond afnemen voor bijvoorbeeld trafohuisjes of schakelstations.

5. Algemene onderwerpen

De volgende onderwerpen zijn meer algemeen van aard.

Wet ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Wro per 1 juli 2008 is ook afdeling 6.4 over grondexploitatie in werking getreden. Deze afdeling, in de wet ingevoegd via de Grondexploitatiewet, regelt onder meer het fenomeen exploitatieplan. Met het exploitatieplan worden verschillende doelen gediend:

- a) het verhalen van kosten conform de kostensoortenlijst van het Bro;
- b) het verevenen van kosten;
- c) het stellen van locatie-eisen.

Het vaststellen van exploitatieplannen is verplicht bij de vaststellingen van ruimtelijke plannen (zoals bestemmingsplannen), indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd en indien het nodig is locatie-eisen te stellen (artikel 6.12, lid 2 Wro).

Indien een exploitatieplan moet worden vastgesteld, dient ook het één en ander te worden bepaald over uitgifteprijs. Daardoor ontstaat er een verbinding met de gemeentelijke Nota grondprijsbeleid.

In de nota grondprijzenbeleid is dit onderwerp nader uitgewerkt, waarbij het draagkrachtbeginsel uitgangspunt is bij kostenverhaal. Dit betekent dat de gronden die het meeste opleveren bij verkoop ook het meeste bijdragen aan de te maken kosten.

Parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid en de gemeentelijke parkeernormen zijn uiteraard uitgangspunt bij nieuwbouw. In beginsel dient het parkeren door de afnemer van grond derhalve op eigen terrein te worden opgelost. Gebouwde parkeervoorzieningen worden soms solitair gerealiseerd, maar vaker ten behoeve van een specifieke functie of een mix van functies in, en als onderdeel van een project.

Collegedebrief - GR09.2117474

Uitgangspunt is dat het bouwen van een parkeervoorziening de grondopbrengst van het totale project niet negatief mag beïnvloeden. De dekking van een eventueel onrendabele top op de parkeervoorziening kan alsdan niet zonder meer worden afgewenteld op de grondprijs. Indien zich een onrendabele top op de te bouwen parkeervoorziening voordoet, zal de dekking hiervan dan ook bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet moeten worden aangegeven.

Minimale transactieprijs

Kleine gronduitgiftes zijn naar verhouding zeer bewerkelijk voor de gemeente, wat leidt tot een hoge kostprijs. Teneinde deze kosten zoveel mogelijk te dekken geldt in verband daarmee, evenals in de vorige nota, een minimum transactieprijs van € 1.000,--.

Verhuur van grond

Het komt voor dat bouwterrein tijdelijk wordt verhuurd. In een dergelijk geval zal de huurprijs worden gerelateerd aan de grondwaarde, die in geval van verkoop van toepassing zou zijn geweest. De huurprijs per jaar komt tot stand door de grondwaarde te vermenigvuldigen met een percentage van 7 tot 12%.

Het percentage is binnen deze bandbreedte afhankelijk van de locatie, de functie en de omstandigheden en dient ter afdekking van de rentekosten, de exploitatielasten en de administratieve kosten van de verhuur.

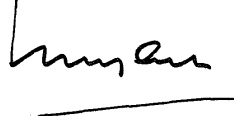
Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegebrief - GR09.2121988

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 81 11/ mw. L. Peuscher
Onderwerp Bouwplannen Helperplein e.o.

De leden van de raad van de
gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum 2 3 DEC 2009

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO09.2106266

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Al sinds geruime tijd is duidelijk dat de verkeerssituatie en de beschikbare parkeercapaciteit rondom het Helperplein te wensen overlaat. Niet alleen winkelend publiek en omwonenden, maar ook de winkeliers klagen over een hoge verkeersdruk en beperkte parkeerruimte. Deze situatie is van invloed op de aantrekkelijkheid van de zone langs de Verlengde Hereweg en het Helperplein als winkelgebied.

Achtergrondinformatie

Bij de ontwikkeling van het Helperplein is indertijd de parkeerbehoefte van de winkels langs de Verlengde Hereweg meegenomen en is langs de Verlengde Hereweg een parkeerverbod ingesteld. Inmiddels is duidelijk dat het winkelgebied een grote verkeersaantrekkende werking heeft en een hoge parkeerdruk kent. Hierover hebben wij reeds met winkeliers gesproken. Hoewel door winkeliers wordt nagedacht over mogelijke parkeeroplossingen in de omgeving, is het uitermate lastig een structurele oplossing te realiseren voor de beperkte parkeercapaciteit op het Helperplein en de hoge verkeersdruk op de omgeving. Dit heeft onder meer te maken met verschillende eigendomsposities en met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Enige tijd geleden is door enkele eigenaren een ontwikkelingsvoorstel voor het gebied Helperplein en directe omgeving gemaakt, met daarin onder meer een structurele parkeeroplossing in de vorm van een ondergrondse parkeergarage onder het Helperplein. Tot daadwerkelijke planontwikkeling heeft dit nog niet geleid. De verwachting is dat dit nog geruime tijd zal duren.

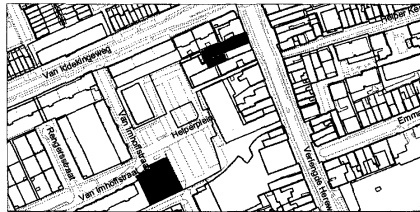
Wat speelt er nu?

Er is een tweetal bouwaanvragen ingediend waarbij de huidige parkeersituatie op het Helperplein een prominente rol speelt. Het betreft de locaties Van Imhoffstraat 12 en de Verlengde Hereweg 57-59. Zie de plattegrond hieronder.

SE.4.C

Collegedebat - GR09.2121988

Volgvel 1



Ten behoeve van de bouwaanvraag voor Van Imhoffstraat 12 is een tijdelijke functiewijziging en een kapvergunning vereist. Een bouwvergunning voor de Verlengde Hereweg 57-59 kan niet worden verleend zonder een ontheffing voor het oplossen van het parkeren in de openbare ruimte. Wij hebben besloten medewerking te verlenen aan deze beide bouwaanvragen. Hieronder zullen wij ons besluit toelichten.

Van Imhoffstraat 12

Het bestemmingsplan 'Helpman' laat voor het voormalige kerkgebouw aan de Van Imhoffstraat 12 uitsluitend 'maatschappelijke doeleinden' toe. Het kerkgebouw staat inmiddels leeg. Ten behoeve van een bouwaanvraag is verzocht medewerking te verlenen aan een functiewijziging naar detailhandel.

Indien op termijn een gebiedsontwikkeling voor het Helperplein en directe omgeving tot stand kan komen, dan is de kans erg groot dat het voormalige kerkgebouw vanwege diens ligging aan het plein hierbij betrokken zal worden. Om enerzijds voor in de toekomst een gebiedsontwikkeling niet te dwarsbomen, en anderzijds op dit moment leegstand met een daarmee gepaard gaande negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, vinden wij een tijdelijke functiewijziging naar detailhandel passend en wenselijk voor deze situatie. Om de tijdelijkheid van deze functiewijziging te waarborgen zal hieraan een instandhoudingstermijn worden gekoppeld.

Omdat ten opzichte van het bestemmingsplan Helpman een detailhandelsfunctie wordt toegevoegd, stellen wij als randvoorwaarde dat de benodigde parkeerplaatsen geheel op het eigen terrein moeten worden opgelost. Voorliggende bouwaanvraag voldoet hier aan door een aanzienlijk deel van het gebouw te slopen. Deze parkeerplaatsen kunnen echter alleen worden verwezenlijkt indien drie min of meer als waardevol beschouwde berkenbomen op eigen terrein worden gekapt. Omdat wij groot belang hechten aan het mogelijk maken van deze tijdelijke detailhandelsfunctie beschouwen wij het realiseren van de daarbij benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein een dringende reden voor een kapvergunning voor de drie berkenbomen. Een herplantplicht van drie bomen zal binnen dit plan of in de directe nabijheid van dit plan verplicht worden gesteld. Er wordt nog een vierde boom, die in slechte staat verkeert, gekapt.

Collegedebrief - GR09.2121988

Volgvel 2

Verlengde Hereweg 57-59

De bouw aanvraag voor de locatie Verlengde Hereweg 57-59 betreft de realisatie van een winkel op de begane grond, met opslagruimte en twee appartementen op de verdieping. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de winkelruimte op de begane grond flink vergroot. Dit bouwplan past nagenoeg in het bestemmingsplan 'Helpman' en kan met één binnenplanse ontheffing worden vergund, mits daarbij een ontheffing voor het parkeren in de openbare ruimte wordt verleend. Het bouwplan kent namelijk een tekort van 11 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van dit bouwplan bedraagt 18 parkeerplaatsen, waarvan wordt voorgesteld een deel van deze parkeerplaatsen elders in de omgeving op te lossen.

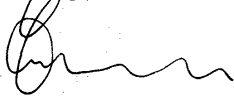
Het bouwplan sluit aan op onze inzet voor de zone langs de Verlengde Hereweg, zoals dat in het bestemmingsplan 'Helpman' is vastgelegd. Hierin is deze zone specifiek bestemd als concentratiegebied voor detailhandel / horeca. Ook heeft de Verlengde Hereweg als winkelzone baat bij een versterking van de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid. Een nieuwe detailhandelsvestiging zal de aantrekkelijkheid van deze zone kunnen versterken.

Hoewel de parkeercapaciteit op het Helperplein zijn grenzen lijkt te hebben bereikt, zijn wij van mening dat het van groot economisch belang is de winkelzone langs de Verlengde Hereweg te versterken door conform het bestemmingsplan hier een detailhandelsfunctie toe te staan. Het bouwplan voor de Verlengde Hereweg 57-59 kan daar een positieve bijdrage aan leveren. Om die reden hebben wij besloten een ontheffing te verlenen voor het parkeren in het openbare gebied ten behoeve van dit bouwplan.

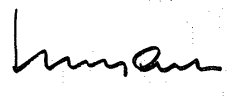
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegebrief - GR09.2122641

Bestuursdienst



Directie BST/BA/Stol

Toezegging raad van 16 december 2009:

Onderwerp Erfgoedverordening

Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 09.2119481

Datum 24 DEC 2009

Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de raadsvergadering van woensdag 16 december 2009 werd naar aanleiding van de besluitvorming omtrent de Erfgoedverordening door de heer. S. Huisman van de Christen Unie de volgende kanttekening gemaakt: enkel belanghebbenden werden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze te geven, terwijl het gaat om de vaststelling van een verordening, zodat een ieder daartoe de gelegenheid zou moeten hebben.

Artikel 38, lid 1 van de Monumentenwet schrijft voor dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden. In deze afdeling geldt als hoofdregel dat *belanghebbenden* hun zienswijzen kunnen geven gedurende een termijn van 6 weken. Er is voor gekozen om in dit geval de hoofdregel aan te houden.

Dit betekent in de praktijk dat iedere inwoner van Groningen zijn zienswijze kan geven, aangezien deze allen belanghebbend zijn, al was het maar omdat het gaat om een verordening van deze gemeente. Bovendien zullen ook veel niet-inwoners als belanghebbend zijn aan te merken, bijvoorbeeld omdat iemand eigenaar is van een perceel of een pand, of een ander financieel belang heeft. Het zal duidelijk zijn dat in dit geval de kring der belanghebbenden uitermate ruim is.

Er is voor gekozen om toch vast te houden aan de hoofdregel van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, om zo diegenen uit te kunnen sluiten die geen enkel objectief bepaalbaar belang hebben bij de vaststelling van de Erfgoedverordening. Te denken valt aan een stichting ter behoud van het cultureel erfgoed uit Zutphen. Duidelijk is dat het hier gaat om een tamelijk hypothetische kwestie, aangezien niet valt te verwachten dat een dergelijke stichting zich zal willen bemoeien met het cultureel erfgoed binnen de grenzen van de gemeente Groningen.

Collegebrief - GR09.2122641

Volgvel 1 van 2
Onderwerp Toezegging raad van 16 december 2009:
Erfgoedverordening



Tot slot past nog de opmerking dat ruimhartig bekeken zal worden of iemand als belanghebbende valt aan te merken, vanwege het feit dat het hier om een algemeen verbindend voorschrift in de vorm van een verordening gaat.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Collegedrief - GR09.2122925

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 87 25/ Erwin Lucas
Onderwerp Aankoop Naberpassage

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 28 DEC 2009

Bijlage(n) -

Ons RO.09.2116654

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij delen wij u mede, dat wij in onze vergadering van 22-12-2009 hebben ingestemd met de aankoop van de onroerende zaak, plaatselijk bekend Naberpassage 1, 2, 3, 4, 6, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, en 27 te Groningen, kadastraal bekend gemeente Groningen, sectie G nummer 6039. Deze aankoop geschiedt vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde en zal ten laste worden gebracht van de totale investeringskosten voor deze ontwikkeling.

Wij vertrouwen erop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Collegebrief - GR09.2122926

Bestuursdienst

Dienst/Afd. RO/EZ RO/W&M/Anbeek
Voortgang woningbouwprojecten
Onderwerp stimuleringssubsidie Woningbouw



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Wij zijn met het openbaar
vervoer bereikbaar,
buslijnen
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Telefoon 050 367 81 88

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 09.2116670

Datum 28 DEC 2009 Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Inleiding.

Naar aanleiding van de economische ontwikkelingen en de verslechterde omstandigheden op de woningmarkt heeft de minister van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) de "tijdelijke stimuleringsregeling woningbouwprojecten 2009" in het leven geroepen. Voor de inzet van het stimuleringsfonds zijn de gemeenten aanvrager en ontvanger van de subsidies.

De eerste tranche is halverwege augustus 2009 toegekend, de tweede tranche medio december 2009. In het voorjaar van 2010 volgt nog een derde tranche. Doel van de regeling is het aanjagen van de woningbouwproductie en het stimuleren van werkgelegenheid in de bouwsector. Voor de regeling komen alleen koopwoningen en huurwoningen boven de liberalisatiegrens in aanmerking. Per woning kan maximaal € 10.000,- aan subsidie worden verkregen. De ontwikkelaar blijft verantwoordelijk voor de bouw van de woningen. Bij de eerste tranche moest de bouw vóór 1 januari 2010 worden gestart.

Aan de gemeente Groningen is in de eerste tranche voor een bedrag van € 2.230.000,- - subsidie verleend aan de volgende projecten:

- Het Blauwe Dorp (90 woningen).
- De Stadswerf (68 woningen).
- De Sterrenhof (39 woningen).
- Grunobuurt blok 7 (34 woningen).
- De Velden (31 woningen).
- Boerhoflocatie (28 woningen).
- Semmelweis fase 1 (24 woningen).

Collegebrief - GR09.2122926

Volgvel 1 van 3
Onderwerp Voortgang woningbouwprojecten
stimuleringsubsidie Woningbouw

Projecten eerste tranche.

We zullen nu nader ingaan op de voortgang van de zeven projecten in de eerste tranche en de besteding van het subsidiegeld. Omdat geen sprake mag zijn van staatssteun, zullen de subsidies niet rechtstreeks worden uitgekeerd aan de ontwikkelaar. In plaats daarvan zal het geld worden besteed aan de inrichting van openbare ruimte en infrastructuur.

Het Blauwe Dorp.

De verbouw van de woningen is inmiddels gestart en de eerste fase nadert zijn afronding. Voor het Blauwe Dorp is € 450.000,- gereserveerd aan subsidie. Dit bedrag wordt 50-50 verdeeld tussen Nijestee en de gemeente. Het gemeentelijk deel zal worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimte in het gebied.

De Stadswerf.

Voor de Stadswerf (Paradijsvogelstraat) is al een bouwvergunning afgegeven. De kosten voor de aanleg van een parkeervoorziening en de daaraan gekoppelde V.O.N.-prijs per woning, hebben er voorsnog voor gezorgd dat exploitatie niet sluitend kon worden gemaakt. Voor de Stadswerf is € 550.800,- aan subsidie gereserveerd. De bouw kon niet vóór 1 januari 2010 worden gestart. Daarom is de aanvraag ingetrokken en is het project ingediend voor de tweede tranche. Deze aanvraag is inmiddels gehonoreerd.

De Sterrenhof.

De Sterrenhof (Spicastraat) heeft wel een sluitende exploitatie en de bouwvergunning is verleend. Tot op heden zijn nog geen woningen verkocht, maar Nijestee gaat bij deze woningen een KoopGarant-regeling aanbieden. Hiervoor loopt nog een aanvraag. Voor de Sterrenhof is € 269.100,- gereserveerd. Hiermee kan een gedeelte van de kosten voor de aanleg van infrastructuur worden gedekt. De bouw is gestart op 16 december 2009.

Grunobuurt blok 7.

Voor de Grunobuurt blok 7 is een bedrag € 272.000,- gereserveerd. Met de bouw zal snel worden gestart wanneer de bouwvergunning is verstrekt. Hiervoor is een voorlopige voorziening aangevraagd, die nog steeds in behandeling is. Op 16 december 2009 is begonnen met het slaan van een damwand voor de parkeergarage.

De Velden.

De bouwvergunning voor de middenveldwoningen van De Velden is inmiddels verleend. Voor De Velden is een bedrag van € 232.500,- gereserveerd. Dit bedrag kan besteed worden aan een kunstvoorziening in de openbare ruimte. De bouw is gestart op 14 december 2009.

Collegebrief - GR09.2122926

Volgvet 2 van 3
Onderwerp Voortgang woningbouwprojecten
stimuleringsubsidie Woningbouw

Boerhoflocatie.

De bouwvergunning voor de Boerhoflocatie is verstrekt en de verkoop van de woningen verloopt voorspoedig. Voor de Boerhoflocatie is een bedrag van € 266.000,-- gereserveerd. Dit zal besteed worden aan de aanleg van infrastructurele voorzieningen. De bouw is gestart op 12 november 2009.

Semmelweis fase 1.

De complexiteit van het project Semmelweis is dermate groot dat de grondexploitatie nog altijd niet rond is. Tevens is de bouwvergunning aangehouden. Voor het project is € 189.600,-- gereserveerd. Thans is men bezig met de herontwikkeling van het gehele project. Omdat de bouwvergunning van fase 1 al is verleend, zullen daar vooral aanpassingen moeten worden gezocht binnen de bestaande vergunning. Dit wordt gezocht in een oplossing voor het parkeren. Vóór 1 januari 2010 kon de bouw niet starten en waarschijnlijk ook niet vóór 1 juli 2010. De aanvraag is daarom ingetrokken en niet opnieuw ingediend voor de tweede tranche.

Verdere ontwikkeling eerste tranche.

Zoals hierboven vermeld, is de bouw van het merendeel van de projecten inmiddels gestart. Bij twee projecten (de Stadswerf en Semmelweis) is dit niet het geval. De subsidieaanvragen van deze projecten zijn formeel ingetrokken. Op die manier konden de projecten eventueel opnieuw worden ingediend voor de tweede tranche, hetgeen bij de Stadswerf ook is gebeurd. Op 19 januari 2010 voert SenterNovem een inspectie uit om te controleren of de bouw van de overige vijf projecten ook daadwerkelijk is begonnen.


Tweede tranche.

Inmiddels zijn negen projecten gehonoreerd voor de tweede tranche van de stimuleringsregeling, waaronder de Stadswerf. In totaal betreft het een subsidiebedrag van € 1.681.986,--. In tegenstelling tot de eerste tranche is ook een aanzienlijk aantal projecten van particuliere ontwikkelaars gehonoreerd. De bouw van deze projecten moet starten vóór 1 juli 2010. Het totale overzicht van gehonoreerde projecten bevindt zich in de bijlage.

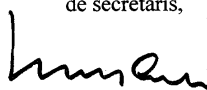
Wij vertrouwen erop u met deze informatie van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



Collegedebrief - GR09.2122926

Bijlage

Projecten tweede tranche Stimuleringsubsidie woningbouw

Naam Project	Ontwikkelaar	Totaal aantal Woningen	Aantal Koop	Aantal Vrije Sector Huur	Aantal woningen Aanvraag	Gevraagd bedrag	Bedrag per Woning
Stadswerf	Nijestee	95	54	14	68	€ 550.800	€ 8.100
De Vorst	Woonstade	16	16	0	16	€ 72.000	€ 4.500
Park Reisdijk	Jurriens	20	20	0	20	€ 150.000	€ 7.500
Ceres	Walsma Ontwikkeling	13	13	0	13	€ 91.000	€ 7.000
Aurora	SHP	9	9	0	9	€ 72.000	€ 8.000
Ciboga Schots 4	AM	20	20	0	20	€ 149.000	€ 7.450
Grote Beerstraat	Lefier	11	11	0	11	€ 101.750	€ 9.250
Wielewaalplein	Lefier	150	50	0	50	€ 305.900	€ 6.118
Chopinlaan	Lefier	62	32	0	32	€ 189.536	€ 5.923
Totaal		396	225	14	239	€ 1.681.986	

Verslag 2009-12-09

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. Ceton (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 2009-12-09

- 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 Reijdijk.

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 Ceton (CDA):

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

De heer Miedema:

Verslag 2009-12-09

- 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 toezichhoudende 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 Ceton) 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 2009-12-09

De heer Ceton (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 2009-12-09

- 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 (Stadsparij):

- 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 2009-12-09

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 2009-12-09

- 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 2009-12-09

- 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 m² 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 2009-12-09

- 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. HUISHOUELIJK 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 Ceton, CDA)
- Informatie over de verhuizing van de NOVO-vestiging (vraag van de heer Ceton, 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.