

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 oktober 2010

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

Datum: woensdag 6 oktober 2010
Aanvang: 16:30
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: Mevr. A. Postma
Griffier: Mevr. M. Wechgelaer
Documenten: [verslag R&W 6 oktober](#) (pdf)

A. Algemeen deel

A.1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

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

A.4. Conformstukken

- Raadsvoorstel: Laagrentende onderhoudslening gem. monumenten. (Verordening tot wijziging van de Algemene Subsidieverordening gemeente Groningen 2002).
- Raadsvoorstel: Herziene grondexploitatie Oosterparkstadion (De Velden) 2010.
- Raadsvoorstel: Vervolg aankooptraject Suiker Unie.

[Raadsvoorstel - gr10.2370502](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - gr10.2380727.pdf](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

B.1. - Raadsvoorstel: Nota Grondbeleid 2010-2014.

[Raadsvoorstel - gr10.2406441.pdf](#) (pdf)

B.2. - Collegebrief: Sleutelrapportage januari-april 2010.

[Collegebrief - gr10.2380773.pdf](#) (pdf)

B.3. - Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh.

[Raadsvoorstel - gr10.2406438.pdf](#) (pdf)

B.4. - Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Helpman.

[Raadsvoorstel - gr10.2406439.pdf](#) (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 6 oktober 2010

B.5. - Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Hoogeweg hoek prof. Uilkensweg (school Reitdiep) en exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV.

[Raadsvoorstel - gr10.2407204.pdf](#) (pdf)

C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken

C.2. Vaststelling verslag commissievergadering R&W 8 september 2010. En vaststelling verslag vertrouwelijk gedeelte commissievergadering R&W 8 september 2010.

[verslag R&W](#) (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 een onderwerp denkt. Voor aanmelding en informatie kunt u terecht bij de commissiegriffier. De agenda's zijn onder voorbehoud. De definitieve agenda's worden in de vergadering vastgesteld.

verslag R&W 6 oktober

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 oktober 2010
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.00 uur

Aanwezig: A. Postma voorzitter (GL), B. Baldew (PvdA), E. van Lente (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), S.A. Koebrugge (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks), B. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), H.J.M. Akkermans (D66), P.S. de Rook (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), M. Wechgelaer (commissiegriffier), J. Bosma, notulist (Notuleerservice Nederland)

Met kennisgeving afwezig: K. Dekker (wethouder), T. Schroor (wethouder)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Meldt dat mevrouw Van Gijlswijk de heer Verschuren opvolgt als commissielid.
- Wijst op een mee te nemen stapel handouts van de bijeenkomst over het NLA.

Wethouder De Vries:

- Betreurt het uitstellen van de discussie over jongerenhuisvesting van oktober naar november. Het college bespreekt volgende week de verbeterde nota, afronding kan nog steeds in december. Vertraging is niet aan de orde, zo bouwt Nijestee 348 extra appartementen aan de Antillenstraat. De groei van het aantal studenten neemt af.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor op 1 november 2010 van 18.00 - 20.00 uur een bijeenkomst over de van de agenda afgevoerde nota Grondbeleid (B1) te houden.
- Verplaatst op verzoek van de Stadspartij de conformstukken 'Laagrentende onderhoudslening gemeentelijke monumenten' en 'Vervolg aankooptraject SuikerUnie' naar respectievelijk B.1 en B.6.
- Kondigt een vertrouwelijk deel aan met een mededeling van wethouder De Vries en vragen over De Velden.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3 Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen

Geen opmerkingen.

A.4 Conformstukken

Niet van toepassing.

A.5 Rondvraag

verslag R&W 6 oktober

De heer J. Kamps (inspreker, vaste bewoner Bruilweering):

- Noemt de liquidatie van Bruilweering sinds 2006 een 'horrorsoap'.
- Stelt dat de uitgangspunten van de raad van maatwerk en een behoedzame aanpak door medewerkers van de dienst RO/EZ met voeten zijn getreden.
- Verzoekt de begeleidingscommissie Bruilweering te wraken. De voorzitter is in 2008 door de Ombudsman berispt en de commissie houdt bewust geen rekening met door bewoners aangedragen bewijzen van duur en aard van bewoning.
- Hekelt het al twaalf jaar uitblijven van riolering. De gemeente wil alleen de lusten en niet de lasten van Bruilweering. Dankzij RO/EZ gaat er niets onder Groningen.

De heer P. Veentjer (inspreker, vaste bewoner Bruilweering):

- Herinnert zich dat bewoners een simpele brief of foto aan de gemeente moesten overhandigen voor de bewoning. Helaas keurt de gemeente alles af.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Agendeert het onderwerp graag voor november en dient haar vragen vooraf in.
- Verifieert graag of en waarom vijf huishoudens geen beschikking hebben gekregen.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Vraagt of gehoor is gegeven aan de oproep tot coulance in een aantal gevallen.

Wethouder De Vries:

- Betrekt wethouder Visscher bij de bespreking in november voor gezondheidsaspecten en komt terug op de vraag over coulance.
- Zoekt na of vijf huishoudens inderdaad geen bericht hebben gekregen.

De voorzitter:

- Concludeert brede steun voor agendering van het onderwerp Bruilweering.

De heer P.J.E. Bootsma (inspreker, werkgroep Platform Cultureel Erfgoed Groningen):

- Spreekt zijn zorg uit over de nieuwbouwplannen op de percelen Hoge der A 3 en 4, waaronder een penthouse met petachtige bekroning.
- Verbaast zich over het oordeel van de welstandscommissie dat het plan past binnen de historische bebouwing en een positieve bijdrage levert.
- Wijst op de second opinion van het Drents plateau, die de nieuwe gebouwen een ernstige dissonant in de omgeving noemt.
- Stelt dat het bestaande bestemmingsplan met 260 vierkante meter wordt overschreden.
- Roept commissieleden op de zaak grondig te bekijken en deelt een artikel rond.

De voorzitter:

- Concludeert dat de commissie agendering van het beschermd stadsgezicht steunt en daarbij de voorzitter van de welstandscommissie wenst uit te nodigen.

De heer J. Meinema (inspreker, ex-bouwwakker):

- Adviseert een metro aan te leggen in de Oosterstraat in plaats van een tram om verzakking van gebouwen te voorkomen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt of de raad de plannen van het Meerschop Paterswoldsemeer te zien krijgt om het Hoornse Meer aantrekkelijker te maken.

Wethouder De Vries:

verslag R&W 6 oktober

- Antwoordt dat er raadsleden in het Meerschapp zitten, dat in februari en maart al een EFRO-aanvraag deed om te investeren in de recreatieve en ecologische kwaliteiten van het Hoornse Meer.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Raadsvoorstel: Laagrentende onderhoudslening gemeentelijke monumenten

De heer Copinga (Stadspartij):

- Vraagt of het een algemene of nieuwe regeling betreft en of particulieren gebruik kunnen maken van subsidie.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat het een nieuwe regeling betreft en dat subsidieaanvragen, ook van particulieren, op volgorde van ontvangst worden behandeld.

B.2 Collegebrief: Sleutelrapportage januari-april 2010

De heer V. van der Veen (inspreker):

- Vraagt duidelijkheid over het evaluatieprogramma naar effecten van het tracébesluit Langman op de geluidsbelasting en luchtkwaliteit langs de Zuidelijke Ringweg.
- Noemt het onrealistisch dat een bovengrondse A7 aan de strenge Europese normen zal kunnen voldoen en bepleit een tunnel of een omweg over de Zeedijk.
- Mist in de Sleutelrapportage een begroting van nadeelcompensatie en vergoeding planschade, waaronder ook een waardedaling onroerend goed van 1,7% per dB.

De heer Baldew (PvdA):

- Betreurt de kleine kredietoverschrijding bij Oosterhamrikzone en vraagt naar oorzaken en preventie in de toekomst.
- Vindt dat de sturing op kredietbewaking verbetert door ook verplichtingen te noemen.
- Vraagt hoe groot het risico van subsidiebeheer is en hoe dit beheerst kan worden.
- Mist de effecten van de lage rente op de grondexploitatie en de boekwaarde.
- Vraagt of het risico van verwerving voor de Grote Markt gekwantificeerd kan worden.
- Wil weten of de gemeente de rentederving als gevolg van gefaseerde uitgekeerde RSP-gelden kan verhalen op de provincie.
- Vraagt wanneer het gesprek tussen de politie en FC Groningen plaats zal vinden over de bereikbaarheid van het stadion tijdens voetbalwedstrijden.
- Meent dat residuele grondwaarden redelijk resistent zijn tegen de recessie. Klopt dat?

De heer De Rook (D66):

- Hoopt dat het woonrijp maken van Europapark de levendigheid vergroot.
- Vraagt wat betreft de Grote Markt naar het verloop en mogelijk risico van de gesprekken met Vindicat en de uitvoering van de motie bewoners te betrekken bij invulling van het beeldkwaliteitplan.
- Wil weten of de promotie en verkoopstrategie van Westpoort in verband met de crisis zijn aangepast.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Pleit voor het actualiseren van de rapportage voor de bespreking. Zo is het Stadsstrand pas recent geopend en komt de Friedemalaan niet in oktober gereed.
- Is voor het instandhouden van een korte fietsroute naar de stad via de A. Deusinglaan.
- Is verheugd met de 300 tijdelijke studio's voor jongeren voor het eind van het jaar en het opknappen op korte termijn van de woonschepenhaven in de Eemskanaalzone.
- Noemt als mogelijke tijdelijke invulling voor het Europapark natuur.

verslag R&W 6 oktober

- Is benieuwd naar de overwegingen al dan niet waterwoningen te bouwen.
- Vraagt hoe het staat met de bouwplannen aan de zuidzijde van het Oosterhamrikkanaal en welke gevolgen de tracékeuze van de tram heeft.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Informeert of het niet verder bouwen bij de Kop van Oost gevolgen heeft voor het aantal parkeerplaatsen per bewoner.

Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):

- Stemt ermee in het Martiniziekenhuis van de lijst af te voeren.
- Ziet graag toegelicht welke impact grondverwervingen aan de Grote Markt kunnen hebben voor de haalbaarheid van het project.
- Is bezorgd over het budget voor de Zuidelijke Ringweg, dat onvoldoende blijkt te zijn om de ambities te realiseren.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Vraagt zich af hoe voor Meerstad via regionale contingenten gestuurd kan worden. De Regio wil zelf toch ook leegstand tegengaan?
- Is benieuwd welke risico's van Dashboard inmiddels zijn uitgekomen.
- Mist 35 miljoen euro dekking voor de Regiotram: gemeente, provincie en Regiovisie investeren 109 miljoen euro op een totaal van 144 miljoen euro.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Noemt de financiële onderbouwing van de tram drijfzand en te rooskleurig.
- Vraagt of het beheer van sleutelprojecten mogelijk blijft met een kleinere organisatie.
- Ziet de grote afhankelijkheid van subsidies als risico.
- Wil weten welke kosten en risico's voortvloeien uit de gefaseerde uitbetaling van RSP-gelden voor de Grote Markt en de door de raad gevraagde extra kwaliteit.
- Vraagt of niet bestede SNN-subsidie voor Westpoort terugbetaald moet worden.
- Adviseert het tramplan te schrappen en met die middelen de dreigende milieuramp aan de Zuidelijke Ringweg te voorkomen.

De heer Eikenaar (SP):

- Sluit zich aan bij de vraag van de ChristenUnie over de Grote Markt.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt of met het UMCG contact is geweest over de geplande partikelfaciliteit in relatie tot trillingen van de toekomstige tram. Is de invloed van trillingen op apparatuur bekend?
- Wil graag duidelijkheid over de toegezegde FES-bijdrage voor de Eemskanaalzone.
- Mist de ondergrondse fietskelder op het Europapark, die komt er toch?
- Hoort graag hoe het college renteverlies door fasering van RSP-gelden op wil vangen.
- Betreurt dat het Zernike Science Park niet van de grond komt.
- Vraagt wat het college doet met risico's van afnemende woonbehoefte voor Meerstad.
- Verbaast zich erover dat de oplossing voor de Zuidelijke Ringweg nog niet is doorgerekend in het dynamisch verkeersmodel en mogelijk aanpassing behoeft.

Wethouder De Vries:

- Bevestigt dat de residuele grondwaardeberekening crisisbestendig zou moeten zijn.
- Staat open voor alternatieve raadsvoorstellen die bespreking van zo actueel mogelijke rapportages behelzen.
- Meldt dat inmiddels gesprekken met geïnteresseerde bedrijven voor Westpoort lopen. De komende weken volgt een voorstel over de crisisgevolgen en de exploitatie.

verslag R&W 6 oktober

- Pleit ervoor gezien de verwachte daling in subsidies toegekende middelen juist nu in te zetten. Roept op te lobbyen tegen het afschaffen van ISV-gelden na 2014.
- De FES-middelen voor de Eemskanaalzone zijn beschikt, de middelen moeten voor 2016 besteed worden.
- Verwijst naar de bespreking over de Zuidelijke Ringweg volgende week.
- Vermoedt dat de 'ontbrekende' 35 miljoen euro voor de tram de bijdrage vanuit de Regiovisie aan het project Regionaal betreft.
- Wil dat aanpassingen van Meerstad een gezond bedrijf maken zonder kwaliteitsverlies. De woningmarkt in het kwalitatieve segment is kansrijk. De Regiovisie bepaalt de aantallen en locaties van bouwprojecten.
- Meldt dat besprekingen met Vindicat goed verlopen. De koop van Images is ook nog niet rond, formeel gezien is dat een risico. Folker Wessels zoekt een inspirerende vorm om burgers te betrekken bij invulling van het beeldkwaliteitplan Grote Markt.
- Antwoordt dat voetgangers en fietsers in december de Friedemalaan kunnen gaan gebruiken, auto's pas later.
- Is verheugd over het UMCG-project partikeltherapie en gaat ervan uit dat het gebouw bestand is tegen eventuele trillingen.
- Meldt dat een onderzoek bezig is hoe om te gaan met Europapark en de verlevendiging van het gebied in tijden van crisis. Noorderpoort overweegt haar automotieve-opleidingen aan de andere kant van de snelweg te plaatsen.
- Antwoordt dat er geen consequenties voor parkeren zijn rond de Kop van Oost; besluitvorming is een kwestie van maanden.
- Denkt dat de politie en FC Groningen voortdurend met elkaar in gesprek zijn.
- Zegt toe schriftelijk terug te komen op de oorzaken van de kredietoverschrijding bij de Oosterhamrikzone.

De voorzitter:

- Adviseert commissieleden meer vragen aan ambtenaren te stellen in de voorbereiding om zich in de commissie toe te leggen op standpuntbepaling.

B.3 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De Hunze/Van Starkenborgh

De heer De Rook (D66):

- Vraagt hoe belangen van burgers die net buiten een bestemmingsplangebied wonen, tot hun recht komen. Is er voldoende samenhang tussen de bestemmingsplannen?

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Bepleit de argumenten om de Brugwachterplannen af te keuren ook te gebruiken bij toekomstige aanvragen op die locatie.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Benadrukt de afspraak in elk bestemmingsplan 3% te reserveren voor sport en spel.
- Wijst erop dat de gemeente – ondanks de verzelfstandiging van het openbaar onderwijs – wel verantwoordelijk is voor spreidingsbeleid van scholen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Hoopt dat de ecologische zones volledig verbonden zullen worden in eventuele toekomstige ontwikkeling van de Brugwachterlocatie.

Wethouder De Vries:

- Ziet voldoende waarborg voor samenhang in bestemmingsplannen, die immers voortvloeien uit de structuurvisie en visies op wijken en stadsdelen.
- Verduidelijkt dat de Brugwachter niet is afgekeurd, maar vanwege de impasse met burgers van de agenda is gehaald. Daardoor gaat het verbinden van de ecologische zones helaas ook

verslag R&W 6 oktober

niet door. Een Brugwachter-II zou een nieuw bestemmingsplan vereisen. Bij toekomstige ontwikkelingen moet de participatie beter.

- Vindt het een terecht punt dat de gemeente verantwoordelijk blijft voor spreiding van onderwijs.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.4 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Helpman

De heer Oosterveld (inspreker):

- Ageert als bewoner van de Hora Siccamasingel (vierde etage) tegen de bouwplannen voor 15 meter hoge flats pal op de erfscheiding 10 meter van de woning.
- Vraagt de gemeente en de commissieleden deze bouwplannen te herzien.
- Bestrijdt dat goed is overlegd met bewoners van de H. Siccamasingel, zoals in het bestemmingsplan vermeld staat.

De heer Aanstoot (inspreker namens bewoners Verlengde Hereweg):

- Strijdt al zeven jaar tegen illegale reclame-uitingen, onder meer via vlaggenmasten.
- Wijst op de bijzondere stedenbouwkundige waarde die aan het gebied is toegekend. Het is dus niet discriminerend reclame-uitingen juist hier te beperken.
- Vraagt of vlaggenmasten – die dag en nacht overlast veroorzaken – volgens de Wabo vergunningvrij zijn. Handelsreclame is volgens de APVG (art. 2.24) wél vergunningplichtig.
- Verzoekt de gemeente reclame-uitingen tegen te houden.

De heer De Rook (D66):

- Verzoekt het college meer invoelend te reageren op zienswijzen door niet alleen te stellen dat de bouwhoogte bij de H. Siccamasingel nog hoger had gemogen, maar ook te motiveren waarom het van belang is de huidige bouwhoogte überhaupt te verhogen.
- Is benieuwd hoe omwonenden nog kunnen reageren op zienswijzen die de gemeente overneemt. Dergelijke bestemmingsplanwijzigingen gaan niet weer de inspraak in.
- Gaat ervan uit dat het college een reclameonthefing aan de Verlengde Hereweg pas verleent wanneer voldaan is aan de criteria (geen onevenredige aantasting).

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Betreurt dat uitingen van een meter hoog en vlaggenmasten van zes meter hoog volgens de Wabo vergunningvrij geplaatst mogen worden.
- Bepleit terughoudendheid bij het verlenen van ontheffing voor reclame-uitingen aan de Verlengde Hereweg.
- Wijst erop dat de bouwhoogtes bij de H. Siccamasingel niet verruimd zijn. Plannen die te ver gingen, zijn ook afgewezen.
- Is tevreden dat de bebouwing niet meer zo dicht op het Helperdiep mag, al had de marge nog ruimer mogen zijn.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Herinnert zich de discussie over bebouwing naast het Helperdiep; eindelijk zijn de eisen aangepast.
- Vraagt of vergunningplicht voor reclame in de APV nog geldt naast de Wabo.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Hoopt dat burgers meer driedimensionaal inzicht zullen krijgen in bouwhoogtes.
- Noemt de verhouding tussen Wabo en APV complex en verzoekt op de website van bestemmingsplannen te verwijzen naar andere relevante bepalingen en wetgeving.
- Sluit aan bij de laatste opmerking van D66.

verslag R&W 6 oktober

De heer Prummel (Stadspartij):

- Vraagt of het beleidsdocument over de kwaliteit van de Hereweg geen bescherming biedt tegen reclame-uitingen.

Wethouder De Vries:

- Wijst erop dat verlagen van de toegestane bouwhoogte tot planschadeclaims leidt.
- Stelt dat het opvolgen van een zienswijze inzichtelijk is als publieke besluitvorming.
- Komt schriftelijk terug op de verhouding tussen Wabo, APV en bestemmingsplannen. Koppelt hieraan de vraag van de Stadspartij over het beleidsdocument Hereweg.
- Zegt toe te proberen de website met bestemmingsplannen maximaal transparant te maken, zonder allerlei potentieel van toepassing zijnde regelgeving aan te haken.
- Is gehouden de bestaande regelgeving, waaronder de Wabo, uit te voeren, maar zal dat doen op goede gronden en criteria.
- Praat graag met burgers, maar inlevende reacties veranderen de realiteit van een bestemmingsplan niet.
- Gaat langs bij de heer Aanstoot voor een gesprek.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.5 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan Hoogeweg hoek Prof. Uilkensweg (school Reitdiep) en exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Vraagt of vanwege het vervoersprobleem niet voor een sporthal is gekozen.
- Pleit voor een halve meter hogere zaal om competitiesport mogelijk te maken.

Mevrouw Jongman-Mollema (ChristenUnie):

- Hooft graag wat het college onderneemt om bewoners tegemoet te komen die ontevreden zijn omdat het – ondanks eerdere berichten – toch een stadsvoorziening betreft en omdat de inspraak deels in de zomervakantie plaatsvond.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de ChristenUnie.

De heer De Rook (D66):

- Betreurt de miscommunicatie over openingstijden en het bedieningsgebied, maar stelt dat het besluit wel redelijk is en in een behoefte voorziet.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Ontvangt graag nadere informatie over hoe om te gaan met weidevogels die verdrongen worden door uitbreiding van het stadsdeel.

De heer Eikenaar (SP):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van D66.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Sluit zich gedeeltelijk aan bij de bijdrage van D66.
- Hoopt op een snelle bouwstart en voortdurend overleg over de verkeersveiligheid.

De heer Blom (VVD):

- Steunt openstelling voor andere wijken.

verslag R&W 6 oktober

- Noemt de term 'miscommunicatie' verzachtend wanneer telkens de avondopenstelling ontkend is.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat alle inspraakbijeenkomsten buiten de schoolvakantie vielen, slechts twee weken van de inspraaktermijn vielen in de vakantie. Bewoners zijn op tijd hierover geïnformeerd.
- Stelt dat de avondopenstelling duidelijk is gecommuniceerd, bijvoorbeeld op de informatiebijeenkomst van 14 mei 2009. Zegt een kopie van het verslag toe.
- Constateert geen behoefte aan een grotere hal, die is te vinden in het nabije Zernike.
- Wijst op de Groene Enclave en het pure buurtproject, waarbij de gemeente achter de dorpen om strategisch gronden aankoopt voor langdurige natuurbescherming.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

B.6 Raadsvoorstel: Vervolg aankooptraject SuikerUnie

De heer Prummel (Stadspartij):

- Informeert naar de onderhoudskosten van de grote schoorsteen.
- Vraagt of het klopt dat de grond sterk vervuild en dus onbewoonbaar is.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Stelt voor de pulpbrokjesloods eerst kosteloos te laten staan om later te beslissen over eventuele sloop.

Wethouder De Vries:

- Wijst op de lopende rechtszaak over de schoorsteen. De onderhoudskosten zullen meevallen gezien de goede staat, na een juridische uitspraak komen die echt in beeld.
- Voorziet geen probleem de loods al dan niet te slopen; het gaat om de grond.
- Verwijst naar de uitgebreide informatie die tijdens de transactie ter visie heeft gelegen over vervuiling van de grond en zal dit nogmaals ter visie leggen. Het grootste deel is schoon, maar niet meteen bewoonbaar wegens vocht. Eventueel saneren volgt pas na levering van de grond.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 20 oktober 2010.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt of het college het toetsingsadvies opvolgt van de commissie die adviseerde aan de MER Grote Markt Oostzijde een visualisatie van de effecten op het beschermde stadsgezicht toe te voegen.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Agendeert graag de MER Grote Markt Oostzijde voor de volgende vergadering.

Wethouder De Vries:

- Zoekt na welke follow-up het college geeft aan het toetsingsadvies MER Grote Markt Oostzijde.

De voorzitter:

verslag R&W 6 oktober

- Agendeert de MER Grote Markt Oostzijde in deze commissie of in de commissie Onderwijs en Welzijn.

C.2 Vaststelling verslag vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 8 september 2010

Mevrouw Van Lente (PvdA):

Ziet haar woordvoering over Intense Laagbouw (pagina 8) graag vervangen door de volgende:

- Zegt dat haar fractie enthousiast is over het project. Het is een innovatief project, waarin het belangrijk is dat de gemeente het voortouw neemt. De fractie is blij dat door dit project gezinnen betaalbaar dichtbij het centrum kunnen wonen.
- Plaatst een kritische noot ten aanzien van geluids- en luchtkwaliteitsnormen, naar aanleiding van het verhaal van de spreker en verzoekt dit nader te laten onderzoeken, in samenwerking met de werkgroep De Meeuwen.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

Voegt bij haar twee opmerkingen over het bestemmingsplan Korrewegwijk – De Hoogte de volgende opmerkingen toe:

- Is het eens met beperking van het dicht bouwen van achtertuinen.
- Hoopt dat het college bij andere bestemmingsplannen iets opneemt om te proberen de negatieve gevolgen van de Wabo zoveel mogelijk tegen te gaan.

Het verslag wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 19.00 uur onder dankzegging.

verslag R&W 6 oktober

Toezeggingen namens wethouder De Vries:

- zegt toe uit te zoeken of alle betrokken bewoners op Bruilweering daadwerkelijk een gedoogbeschikking en/of informerende brief hebben ontvangen. En zo niet, dit alsnog in orde te maken.
- stelt een schriftelijke reactie op over de kredietoverschrijding van de Oosterhamrikzone voor de raadsvergadering van 20 oktober 2010.
- neemt contact op met inspreker dhr. Aanstoot over zijn vraag over de Wabo.
- zet de implicaties van de Wabo op een rij voor de raadsvergadering van 20 oktober 2010 en gaat in dezelfde brief in op de vraag of het beleidsdocument dat bestaat voor de algehele kwaliteit van de Hereweg bescherming kan bieden tegen reclame-uitingen.
- stuurt kopie van het verslag van 14 mei 2010 over de school in het Reitdiep.
- legt de schoongrondverklaring van het Suiker Unie terrein in de visietrommel.
- zoekt uit of het college het advies van de Commissie voor de MER over de Grote Markt Oostzijde t.a.v. de ontbrekende visualisaties van de effecten op het beschermd stadsgezicht overneemt of niet.

Raadsvoorstel - gr10.2370502

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2336299

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Laagrentende onderhoudslening gem. monumenten. (Verordening tot wijziging van de Algemene Subsidieverordening gemeente Groningen 2002)

Groningen, **26 AUG 2010**

Aan de raad,

In 2001 heeft uw raad het Stimuleringsfonds wonen en monumenten (Swm) ingesteld. Sinds die tijd is een groot aantal monumenten, met name gemeentelijke Kanjers, hersteld met een lening met lage rente uit dit fonds. Nu het kanjerplan ten einde loopt en gedurende de afgelopen jaren bijna 350 gemeentelijke monumenten zijn aangewezen, is het hoog tijd de bakens voor het gebruik van het Swm te verzetten. In de besluitnota bij de aanwijzing van bijna 200 gemeentelijke monumenten in 2008 en in de recente bestedingsprogramma's voor monumenten is de koerswijziging al aangekondigd: het Swm moet primair een aantrekkelijke leningfaciliteit worden voor onderhoud voor alle eigenaren van gemeentelijke monumenten.

Voor eigenaren/bewoners van rijksmonumenten geldt de fiscale aftrekbaarheid van onderhoudskosten. Daarbovenop kunnen zij een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) afsluiten. In de praktijk komt dit neer op een "onderhoudssubsidie" van 30 tot 50% van de kosten en een lening over het overige deel. Deze regeling is zeer aantrekkelijk en als gevolg daarvan is de financiering van onderhoudswerkzaamheden bij dergelijke eigenaren van rijksmonumenten in de meeste gevallen geen enkel probleem meer.

Voor gemeentelijke monumenten ligt dit heel anders. Hiervoor gelden (met uitzondering van bedrijfspanden) geen fiscale voordelen voor onderhoud. In de huidige situatie kunnen eigenaren van gemeentelijke monumenten alleen in aanmerking komen voor een bescheiden subsidie in het kader van "beter verbeteren", voor herstel van cultuurhistorische ornametiek.

Op grond van deze regeling kan een bijdrage worden verkregen van 40% van de subsidiabele kosten met op dit moment een maximum van € 2.500,- per pand. Laatstgenoemde bedrag biedt in de praktijk onvoldoende ruimte om de gewenste werkzaamheden uit te kunnen voeren. Wij stellen u daarom voor de maximumbijdrage op te hogen naar € 5.000,-.

Raadsvoorstel - gr10.2370502

2

Van de in totaal bijna 350 nieuwe gemeentelijke monumenten die worden aangewezen, heeft het merendeel een onderhoudsbeurt nodig. Daarom willen we de eigenaren een aantrekkelijke financiële ondersteuning aanbieden om hen tot het uitvoeren van dit onderhoud te verleiden. Fiscale aftrek van onderhoudskosten kunnen wij niet organiseren, of het zou de kwijtschelding van de OZB moeten zijn. Geld voor subsidie op onderhoud is er niet. Blijft over, de laagrentende onderhoudslening uit het Swm, naar analogie van die van het NRF voor rijksmonumenten. De laagrentende onderhoudslening is een redelijk alternatief voor fiscale aftrek en subsidie, mits de voorwaarden voor de lening voldoende aantrekkelijk zijn.

Dat betekent dat de onderhoudslening voor gemeentelijke monumenten:

- 100% van de onderhoudskosten moet dekken;
- zo eenvoudig mogelijk van opzet, afhandelingstijd en procedure moet zijn;
- zo min mogelijk voorwaarden moet hebben;
- de grens voor hypotheekvestiging zo hoog mogelijk moet worden gesteld (tot € 25.000,-);
- de rente zo laag mogelijk moet zijn (5% onder de marktrente met een minimum van 0,5%);
- de looptijd in relatie tot de onderhoudscyclus redelijk moet zijn;
- de gemeente als "aanbieder" een aantal kostenposten voor haar rekening moet nemen.

De aanvrager laat bij de Monumenten Wacht een 0-meting verrichten en laat aan de hand van het onderhoudsrapport een onderhoudsplan opstellen. Met dit plan worden de totale kosten duidelijk. De maximale onderhoudslening is € 250.000,- en het minimum is € 5.000,-. Voor grote gemeentelijke monumenten zoals bijvoorbeeld kerken kan een hoger bedrag worden vastgesteld. Zodra het onderhoudsplan is vastgesteld en goedgekeurd wordt de aanvraag doorgestuurd naar de SVn waar getoetst wordt of de lening qua inkomen van de aanvrager gedragen kan worden. Tijdens de looptijd is een periodieke inspectie van de Monumenten Wacht verplicht. De inspectie is voor de eigenaar en de gemeente belangrijk om de bouwkundige staat van het monument goed te kunnen volgen en op tijd eventuele maatregelen te kunnen treffen om hogere kosten door nalatigheid te voorkomen.

Om het voorgaande te kunnen realiseren moet de Algemene Subsidieverordening Gemeente Groningen 2002 op enkele punten worden aangepast:

- voor de "Laagrentende onderhoudslening voor gemeentelijke monumenten" moet de mogelijkheid van het financieren van onderhoud in Hoofdstuk 5, Afdeling 1, artikel 2, lid 1 en artikel 3 lid 2 worden toegevoegd;
- met betrekking tot de regeling "Beter verbeteren" moet in Hoofdstuk 5, Afdeling 4, artikel 3, lid 5 de maximumbijdrage worden verhoogd van € 2.500,- naar € 5.000,-.

Via de door ons jaarlijks vast te stellen bestedingsprogramma's regelen wij de verdere details voor deze regelingen.

Raadsvoorstel - gr10.2370502

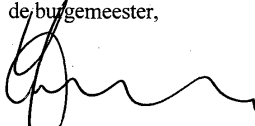
3

Gelet op vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de Verordening tot wijziging van de Algemene Subsidieverordening Gemeente Groningen 2002 Hoofdstuk 5, Afdelingen 1 en 4, vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

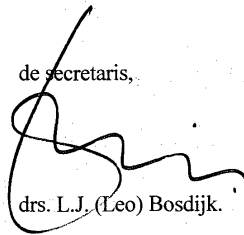
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Raadsvoorstel - gr10.2370502

- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Groningen van ...
(bijlage raadsverslag nr. ...);

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

HEEFT BESLOTEN:

Vast te stellen de verordening tot wijziging van de Algemene Subsidieverordening Gemeente Groningen 2002

Artikel I Wijziging verordening

De Algemene Subsidieverordening Gemeente Groningen 2002 wordt als volgt gewijzigd:

- Hoofdstuk 5, Afdeling 1, artikel 2, lid 1: aan dit artikel wordt een nieuw sublid toegevoegd: "*g. onderhoud van aangewezen of genomineerde rijks- of gemeentelijke monumenten.*"
- Hoofdstuk 5, Afdeling 1, artikel 3, lid 2: aan dit artikel wordt een nieuw sublid toegevoegd: "*f. onderhoud van aangewezen of genomineerde rijks- of gemeentelijke monumenten.*"
- Hoofdstuk 5, Afdeling 4, artikel 3, lid 5: de zinsnede "maximaal € 2.500,-- per pand" wordt vervangen door "*maximaal € 5.000,-- per pand*".

Artikel II Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Datum bekendmaking ...

Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

D.H. Vrieling.

Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2370202

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vervolg aankooptraject Suiker Unie

Groningen, 10 SEP 2010

Aan de raad,

Op 29 september 2009 heeft uw raad het voorstel tot aankoop van het Suiker Unie-terrein goedgekeurd. U heeft het college toen ook gevraagd om al het mogelijke te doen om oude gebouwen die op het terrein staan te behouden. Eind november 2009 hebben wij u een brief gestuurd met informatie over het behoud van gebouwen en over het proces van de tijdelijke invulling. In raadscommissievergaderingen heeft de wethouder u regelmatig mondeling op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Met dit raadsvoorstel informeren wij u over de resultaten van de inspanningen om gebouwen te behouden en vragen wij u om middelen ter beschikking te stellen om enkele onderdelen van de suikerfabriek te kunnen laten staan. Ten aanzien van de tijdelijke invulling van het gebied informeren wij u over de plannen.

Behoud van gebouwen op het Suiker Unie-terrein.

Wij vinden het belangrijk om vanuit het oogpunt van cultureel erfgoed iets van de onderdelen van de suikerfabriek te behouden en deze een nieuwe invulling te geven in het te ontwikkelen gebied. Dit gebied is meer dan honderd jaar verbonden geweest aan de productie van suiker en de omgeving werd daar in de herfst steeds aan herinnerd door de zoete geur die over de stad hing.

Reeds voordat u het verzoek tot behoud van gebouwen deed, zijn wij begonnen met het ondernemen van acties om gebouwen te mogen behouden. Dat heeft ertoe geleid dat wij in samenwerking met het College van Rijksadviseurs een lobbytraject hebben georganiseerd richting de Europese Commissie en het Ministerie van LNV. En wij hebben een brief naar minister Verburg gestuurd met het formele verzoek tot behoud van gebouwen.

Het bleek dat de Europese regels op geen enkele manier aanknopingspunten boden om het landelijke beleid tot in stand houden van cultureel erfgoed gestalte te geven. Alleen het feit dat er elders in Europa een vergelijkbaar geval aan het licht kwam waarbij toestemming was gegeven om oude gebouwen, mits ontdaan van de productie-installaties, te laten staan, was de reden voor de minister om toestemming te geven tot behoud van het entrepot/zeefgebouw, de oude werkplaats en de oude (afgetopte, gemetselde) schoorsteen. Wij zijn verheugd u dit te kunnen melden dat dit uiteindelijk toch gelukt is.

Op ons verlanglijstje staan ook nog de betonnen schoorsteen en de pulpbrokjesloods. In de bijlage kunt u op de fotomontage zien welke gebouwen het zijn. Suiker Unie heeft deze onderdelen meegenomen in hun rechtszaak tegen LNV. Wij verwachten dat de rechter rond 1 oktober 2010 uitspraak doet. Wij zullen u hiervan op de hoogte brengen zodra de uitspraak bij ons bekend is¹.

Kosten behoud gebouwen.

Suiker Unie heeft haar sloopbedrijf Jager uit Midwolda opdracht gegeven de hele fabriek te slopen.

Om het entrepot/zeefgebouw te behouden, moet Suiker Unie extra kosten maken qua sloopwerk. Want de silo's die er vlak naast staan mogen niet op het gebouw vallen. Verder moeten belendende gebouwen voorzichtig losgemaakt worden van de te behouden gebouwen en dat moet echt voorzichtig gebeuren. De Europese Commissie eist dat alle productieinstallaties uit het gebouw verwijderd worden. Omdat het entrepot/zeefgebouw voor een groot deel volgebouwd is met bunkers, meerdere zeefinstallaties, transportbanden e.d. is het verwijderen van deze installaties een omzichtige klus, als het gebouw onbeschadigd in stand moet blijven. De meerkosten van behoud van het entrepot/zeefgebouw is € 500.000,--.

Als het gebouw is ontdaan van de productieinstallaties moet een groot gat in het dak worden dichtgemaakt en moeten technische installaties worden hersteld om het gebouw in cascostaat terug te brengen. Deze kosten ramen wij op € 300.000,--.

De meerkosten voor het behoud van de oude werkplaats bestaan uit het dichtmaken van een stuk gevel dat toegang gaf tot een naastgelegen gebouw. Om de oude gemetselde (in 1988 afgetopte) schoorsteen te behouden moeten de omliggende gebouwen voorzichtig worden gesloopt.

De totale kosten van deze twee onderdelen bedragen € 20.000,--.

Als de rechter toestaat om ook de betonnen schoorsteen te behouden komen de extra kosten van € 20.000,-- voor rekening van de gemeente. Als de rechter toestaat om de pulpbrokjesloods te laten staan zijn daaraan geen meerkosten verbonden.

Op dit moment is de fabriek, met uitzondering van de onderdelen waarvan behoud gewenst is, gesloopt. De besluitvorming over het behoud hangt deels af van de beslissing van de rechter en behoeft de goedkeuring van de raad. De rechter zal rond 1 oktober 2010 uitspraak doen en wij vragen uw raad om ons voorstel goed te keuren en de benodigde middelen ter beschikking te stellen. Dan kan de eindfase van de sloop ingezet worden.

Tijdelijke invulling van het gebied.

Wij zullen in november 2010 een manifestatie organiseren waarbij we partijen willen stimuleren om ideeën aan te dragen voor de tijdelijke invulling van het gebied. Uiteraard zullen wij uw raad daarvoor uitnodigen. Tijdens deze manifestatie zullen inleiders prikkelende bijdragen leveren en zullen de randvoorwaarden waaraan de ideeën moeten voldoen worden toegelicht. Alle partijen die ons in de afgelopen tijd hebben benaderd met een idee zullen voor de manifestatie worden uitgenodigd.

¹ Zodra de uitspraak van de rechter bekend is, worden de consequenties in deze brief verwerkt.

Kort na de manifestatie zal een onafhankelijke jury de inzendingen beoordelen. Daarna gaan we in gesprek met de inzenders van de beste ideeën. De ideeën worden opgenomen in het Masterplan voor de ontwikkeling van het gebied.

Financiële samenvatting.

Meerkosten behoud oude werkplaats/oude schoorsteen	€ 20.000,--
Behoud entrepot/zeefgebouw (nog afstemmen met Remco)	€ 500.000,--
Kosten dichtmaken gaten en installatiekosten	€ 300.000,--
Kosten betonnen schoorsteen (eventueel)	€ 20.000,--
Planontwikkelingskosten (behoud en manifestatie)	<u>€ 160.000,--</u>
Totaalkosten	€1.000.000,--

Wij stellen voor deze kosten te dekken uit ISV jaarschijf 2011. Begin 2011 wordt een uitvoeringskrediet aangevraagd.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

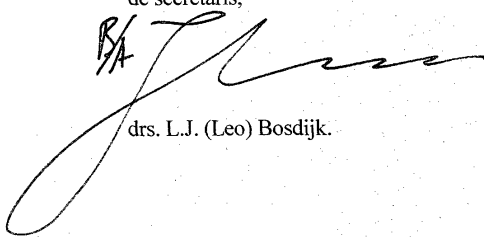
- I. in te stemmen met het behouden van het entrepot/zeefgebouw, de oude werkplaats en de oude schoorsteen;
- II. in te stemmen met behouden van de nieuwe schoorsteen en de pulpbrokjesloods te behouden, mits dat is toegestaan door de rechter;
- III. het totale budget voor het behoud van de gebouwen te bepalen op € 1.000.000,--;
- IV. het budget te dekken uit ISV jaarschijf 2011.

Burgemeester en wethouders
van Groningen.

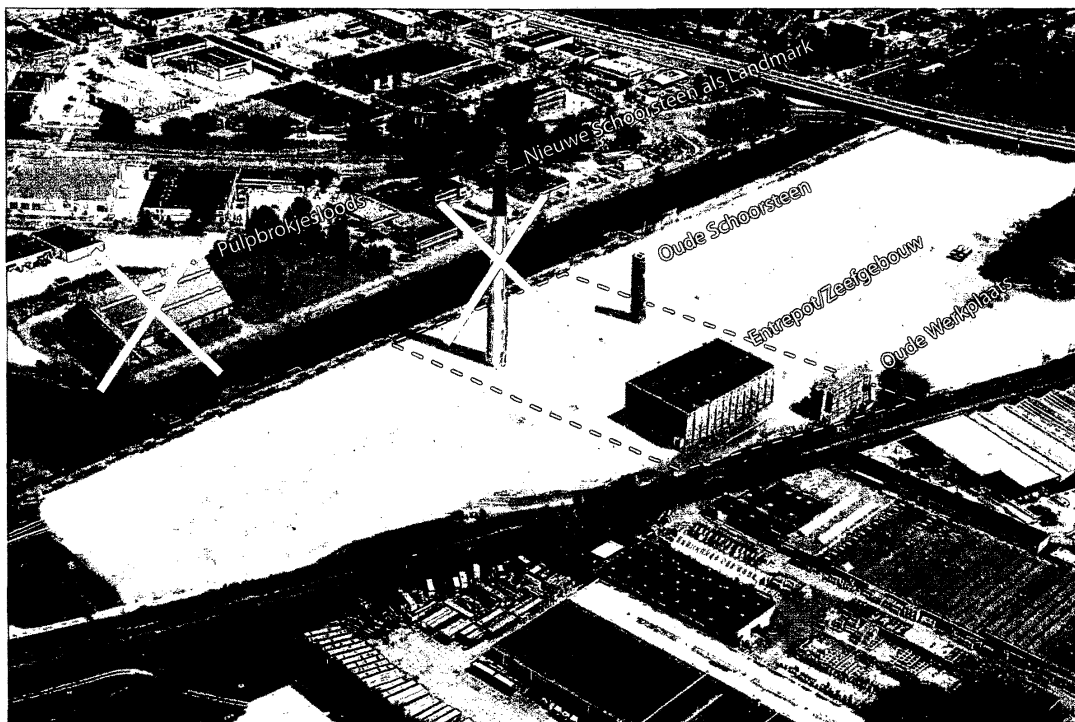
de burgemeester,

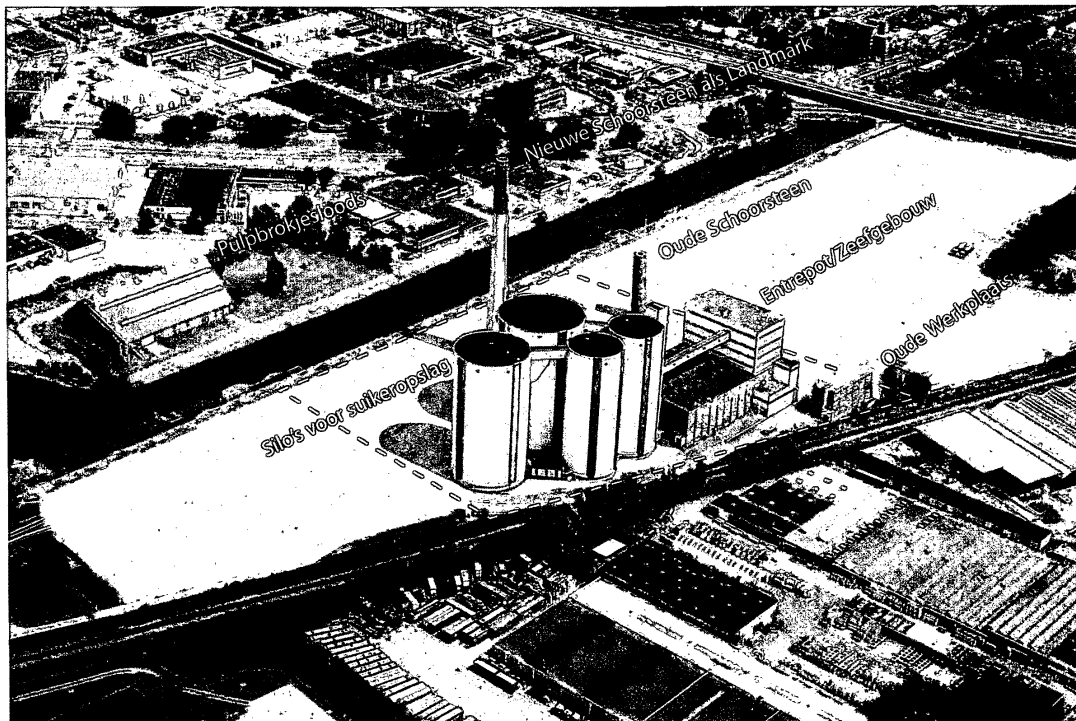
 Lb
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Te behouden Industrieel Erfgoed Suikerfabriek, Groningen (NL)





Bestuursdienst



RAADSVoorSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2378419

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Nota Grondbeleid 2010-2014

Groningen, **16 SEP 2010**

Aan de raad,

Ter besluitvorming ligt de nieuwe Nota Grondbeleid 2010 – 2014 voor. Grondbeleid speelt een belangrijke rol bij het realiseren van de ambities van de stad. De centrale doelstelling hierbij is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee ruimtelijke en sectorale doelstellingen (bijvoorbeeld ten aanzien van wonen, werken, natuur, recreatie, zorg en onderwijs) kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is daarmee ondersteunend aan andere sectoren en staat niet op zichzelf.

Sinds de vorige Nota Grondbeleid, die in 2004 werd vastgesteld, zijn alweer 6 jaar verstreken. Deze nota is destijds opgesteld vanuit de constatering dat de private-sector in de uitleggebieden sterk aanwezig is en dat specifiek beleid nodig is om binnenstedelijke herontwikkelingen mogelijk te maken. De onrendabele toppen hiervan kwamen en komen vaak voor rekening van de gemeente en werden meestal deels gedekt uit meeropbrengsten bij uitleglocaties. Ook werd toen een grote vraag naar nieuwbouwwoningen en een aanzienlijke stijging van grondprijzen geconstateerd. Ingestoken werd op een actief grondbeleid, waarbij de gemeente kiest voor een initiërende en regisserende rol en waar mogelijk middelen genereert om de tekorten in de binnenstedelijke herontwikkelingsgebieden te compenseren.

Aan dit uitgangspunt is sindsdien niet veel veranderd. Om de doelstellingen van de gemeente maximaal te realiseren en waar mogelijk meeropbrengsten te (blijven) genereren, wil de gemeente zich in specifieke gebieden en ontwikkelingszones blijven inzetten op actief grondbeleid. Hierbij moet wel de kanttekening worden geplaatst dat de verdien capaciteit van uitleggebieden fors is afgenomen onder invloed van een aantal externe factoren. Het grondbezit van derden, die zelf kunnen ontwikkelen, is één van die factoren. Gezocht zal moeten worden naar structurele alternatieve inkomstenbronnen, die de continuïteit van het huidige stedelijke en economische beleid waarborgen. In dat kader wordt momenteel nagedacht over het opzetten van een gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf, waarover later in dit voorstel meer.

Hoewel aan het belangrijkste uitgangspunt niet veel is veranderd, is er toch de noodzaak om de nota uit 2004 te herzien. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 met daarin opgenomen de Grondexploitatiewet. De invoering van deze wet heeft grote gevolgen voor de werkwijze van de gemeente op het gebied van faciliterend grondbeleid en biedt tegelijkertijd kansen om bepaalde regietaken krachtiger ter hand te nemen, zonder zelf per definitie ondernemer te zijn in de productie van bouwgrond. Om de kansen op een goede manier te benutten is een zeer actieve opstelling en zorgvuldigheid van de gemeente vereist met name in de beginfase van de planontwikkeling;
- de vaststelling van diverse nieuwe beleidskaders door gemeente, provincie en Rijk, die alle hun invloed hebben op het grondbeleid (zoals bijvoorbeeld de Structuurvisie, het Provinciaal Omgevingsplan en de Omgevingsverordening);
- de uitkomsten van de diverse onderzoeken van onder meer de rekenkamer-commissie op het gebied van het grondbeleid.

De opzet van de nieuwe nota is om in een 27-tal beleidsuitgangspunten duidelijke regels neer te leggen, die de werking van het grondbeleid binnen de gemeente kernachtig weergeven en die uniform en transparant gemeentelijk handelen bevorderen. De helft van de beleidsuitgangspunten bestaat uit bevestiging van bestaand beleid en/of werkwijze. Daarnaast zijn er 8 uitgangspunten nieuw, die betrekking hebben op de bedrijfsvoering. Tenslotte zijn er 3 punten beleidsmatig nieuw.

Het betreft de volgende uitgangspunten.

Beleidsuitgangspunt 5.

De systematiek van grondbanken wordt herzien, waarbij het mandaat van het college ook aan de orde zal komen. Voorstellen hierover zullen nog nader door het college worden uitgewerkt. (H.5)

Toelichting.

De grondbank is een administratief instrument bij de administratie van gronden die nodig zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Gronden worden in eerste instantie aangekocht en geadmistreerd in de grondbank om vervolgens uitgenomen te worden ten behoeve van een specifieke exploitatie. Planologische wijzigingen in de plannen kunnen echter tot gevolg hebben dat gronden niet worden uitgenomen uit de grondbank.

Met betrekking tot het kunnen doen van strategische aankopen wordt tegen de grenzen van een snel en adequaat handelen aangelopen. Nadeel van de huidige systematiek is dat gronden vaak in een vroegtijdig stadium worden aangekocht en pas jaren later tot ontwikkeling worden gebracht. Hierdoor ontstaat een grote rentedruk op de grondbank, en in geval van grondbank I, op de egalisatiereserve. Een ander nadeel is dat de aangewezen gebieden onvoldoende dekking geven (strategische aankopen in uitleggegebieden komen zelden nog voor). Voorgesteld wordt dan ook om de mogelijkheden van strategische aankopen te verruimen en de systematiek van grondbanken te herzien. Nadere voorstellen hierover zullen aan de raad worden voorgelegd.

Beleidsuitgangspunt 16.

Kostenverhaal (verhaal van kosten op derden) vindt primair plaats op grond van een anterieure overeenkomst, tenzij een strategische keuze wordt gemaakt voor kostenverhaal middels een exploitatieplan. (H.6)

Toelichting.

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening biedt op het gebied van kostenverhaal twee mogelijkheden, namelijk:

- 1) privaatrechtelijk door het opstellen van een anterieure overeenkomst; die overeenkomst wordt aangegaan door het college;
- 2) publiekrechtelijk door het opstellen van een exploitatieplan; dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad (samen met het bestemmingsplan).

Het staat de gemeente in principe vrij om een keuze hierin te maken. Het voorstel is om primair te kiezen voor de privaatrechtelijke weg. Dit sluit aan bij de bestaande werkwijze van de gemeente. Bovendien is een overeenkomst vormvrij (onderhandelingsruimte) en zit er geen publiekrechtelijk kader (bezwaar/beroep/jaarlijkse actualiseringsverplichting) aan vast. Toch is het denkbaar dat in bepaalde situaties direct wordt gekozen voor kostenverhaal via een exploitatieplan. Bijvoorbeeld als er erg veel eigenaren betrokken zijn in de ontwikkeling.

Beleidsuitgangspunt 20.

Met betrekking tot planschade veroorzaakt door derden wordt het principe "*de initiatiefnemer betaalt*" gevolgd. Indien kostenverhaal plaatsvindt op grond van een exploitatieplan wordt het principe "*de locatie betaalt*" gevolgd. (H.6)

Toelichting.

Afspraken met betrekking tot planschade kunnen bij afzonderlijke overeenkomst worden geregeld, maar kunnen ook deel uitmaken van een anterieure overeenkomst of worden opgenomen in een exploitatieplan. Bij het verhalen van planschade, veroorzaakt door derden, kan de gemeente kiezen voor twee systematieken. Zij kan planschade per eigendom bepalen, waarbij iedere particuliere eigenaar de planschadekosten draagt die hij zelf met zijn bouwproject veroorzaakt, "*de initiatiefnemer betaalt*". De gemeente kan echter ook de planschade voor de totale locatie bepalen, waarbij de totale planschadekosten worden omgeslagen over alle eigendommen met grondopbrengsten, "*de locatie betaalt*". Dit kan tot verschillende uitkomsten leiden. Voorgesteld wordt om bij anterieure overeenkomsten of planschadeovereenkomsten uit te gaan van het principe "*de initiatiefnemer betaalt*". Indien wordt gewerkt met een exploitatieplan (en er zeer waarschijnlijk sprake is van een veelvoud aan eigenaren) wordt uitgegaan van het principe "*de locatie betaalt*".

Naast het neerleggen van de belangrijkste beleidsuitgangspunten is de nota zodanig geschreven dat het als (intern) handboek kan worden gebruikt. Om die reden worden een aantal aspecten vrij uitgebreid behandeld, zoals bijvoorbeeld het onderwerp staatssteun- en aanbestedingsaspecten.

Speciale aandacht vragen wij u voor beleidsuitgangspunt 11. De Nota Grondprijzenbeleid is in februari 2010 vastgesteld voor een periode van 3 jaar. Het college heeft besloten om de vaststelling van de nauw met elkaar verbonden Nota Grondbeleid en Nota Grondprijzenbeleid in hetzelfde jaar te laten plaatsvinden. Indien nodig kan de Nota Grondprijzenbeleid tussentijds worden geactualiseerd. Maar de eerste algehele herziening zal pas in 2014 plaatsvinden. Met dit voorstel wordt de werkingsduur van de reeds vastgestelde Nota Grondprijzenbeleid feitelijk met 1,5 jaar verlengd.

Ontwikkelingsbedrijf.

Zoals hiervoor reeds kort aangegeven hebben teruglopende grondposities onder andere een verminderde invloed op het ruimtelijke ordeningsbeleid tot gevolg. Deze verminderde sturingsmogelijkheid heeft eveneens negatieve effecten op de mogelijkheid om de gewenste kwaliteit en duurzaamheid te kunnen realiseren. Bovendien heeft deze situatie er toe geleid dat de mogelijkheid om meer-opbrengsten te kunnen realiseren verre van ideaal is.

Daarom wil het college - daar waar het enigszins mogelijk en wenselijk is - ontwikkelingen van locaties zelfstandig uitvoeren. Om hiermee ervaring op te doen, is zoals bekend de pilot Achter de Reitdijk gestart. Deze pilot is inmiddels met succes afgerond en zijn onder regie van de gemeente Groningen 35 eengezinswoningen gerealiseerd. Deze pilot heeft zijn vervolg gekregen door binnen het plangebied Meerstad voor eigen rekening en risico 18 waterwoningen te realiseren. Volgens de huidige planning zal de verkoop hiervan 1 oktober van dit jaar starten. Daarnaast vindt de realisering van een gedeelte woningbouw in fase I onder opdrachtgeverschap van de gemeente Groningen plaats.

Naast bovengenoemde ontwikkelingen is ter voorbereiding op de verdere gedachtevorming rondom een mogelijk ontwikkelbedrijf een inventarisatie uitgevoerd naar andere gemeentelijke ontwikkelingsbedrijven. De resultaten van deze inventarisatie zijn inmiddels bekend en zullen betrokken worden bij de vraag hoe de organisatie rondom het gemeentelijk strategisch vastgoed in de toekomst het beste kan worden vorm gegeven.

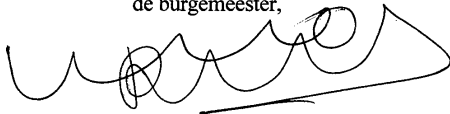
Gelet op het marktfalen en de problemen die (markt-)partijen momenteel ondervinden bij het zelf kunnen financieren van ontwikkelingen, is ons college van mening dat het zelfstandig kunnen ontwikkelen van locaties structureel tot de mogelijkheid moet kunnen gaan behoren. Op dit vraagstuk met betrekking tot de organisatie, taken en verantwoordelijkheden van het vastgoedmanagement komen wij bij uw raad terug. Ons college wil graag met u in discussie komen over de visie van de raad op dit belangrijke thema.

Gelet op het vorenstaande stellen wij voor te besluiten:

- I. de Nota Grondbeleid 2010 – 2014 vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken door plaatsing in het gemeentebblad en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

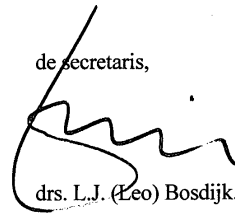
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

.
. .
Bestuursdienst



Telefoon (050) 367 83 07/ Jeroen Berends
Onderwerp Sleutelrapportage januari-april 2010

De leden van de gemeenteraad van Groningen
te
GRONINGEN

Datum **10 SEP 2010**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO10.2366774

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Hierbij ontvangt u Voortgangsrapportage Sleutelprojecten over de periode januari – april 2010. Gezien het tijdstip van behandeling in de raadscommissies zijn de teksten zoveel als mogelijk geactualiseerd tot en met juni 2010.

Volgens vast format beschrijft deze rapportage de voortgang van de dertien door uw raad vastgestelde sleutelprojecten. Bij de bespreking ervan besluit de raad welke projecten aan de lijst van sleutelprojecten kunnen worden toegevoegd dan wel worden afgevoerd. Wijzigingen en actuele ontwikkelingen ten opzichte van de vorige rapportage zijn gearceerd weergegeven. Puntsgewijs worden hieronder de belangrijkste aangehaald.

Gasfabriek en Bodenterrein

- De bouw van woningbouwproject De Touwbaan op schotsen 4a en 4b is op tijd gestart om de toegekende stimuleringsbijdrage van VROM te kunnen inzetten.
- Groninger Monumenten is begonnen met de restauratie van de silo en loods met als bestemming: horeca en entreegebouw voor de Boterdiep-parkeergarage.
- De bouw van de Open Lab Ebbinge paviljoens start in september 2010.
- Zodra het bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG definitief is geworden, start de bouw van 300 tijdelijke studio's voor studenten. Verwachte oplevering: eind 2010.
- De Vrydemalaan is in oktober 2010 gereed voor gebruik.

Damsterdiep parkeergarage

- De verwachte bouwkundige oplevering is medio 2011 (in gebruikname van de garage oktober 2011).

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

Volgvel 1

- Voor de vastgoedexploitatie wordt een aanvullende kredietaanvraag voorbereid.
- Het inrichtingsplan voor het plein is gereed en doorgerekend.
- Het eerste compartiment is zo goed als gereed. De werkzaamheden voor de andere twee compartimenten verlopen naar wens.

Eemskanaalzone

- De resultaten van het onderzoek in het kader van de heroriëntatie van de ontwerpuitingangspunten voor de Sontbrug, willen wij u in het derde kwartaal van 2010 voorleggen.
- De werkzaamheden aan het Berlagetracé gaan volgens planning, eind 2010 kan het tracé opengesteld worden voor verkeer.
- Eerst nadat het opknappen van de woonschepenhaven is gerealiseerd, zal de woningbouwontwikkeling voor het gebied (gekoppeld aan de Sontbrug) in beeld komen.
- Voor de continuering van 216 studentenstudio's aan het Damsterdiep is een bestemmingsplanprocedure in gang gezet.

Europapark

- Euroborg: het woonrijpmaken van het gebied rondom de Stoker en Brander (oplevering eind 2010) is in voorbereiding. Vervolgens resteren nog de bouwplannen voor het Alfacollege en twee te ontwikkelen horecalocaties.
- In samenspraak met FC Groningen en de politie zal gekeken worden naar de bereikbaarheidsproblematiek van het stadion tijdens voetbalwedstrijden.
- Voor de aansluiting van het P+R terrein op de Europaweg en de Boumaboulevard zal dit najaar een afzonderlijk krediet aangevraagd worden.
- We verwachten u eind 2010/begin 2011 de resultaten te kunnen presenteren van het gebiedsconcept voor het Helperpark dat een extern bureau in samenspraak met omwonenden, potentiële investeerders en andere betrokkenen opstelt.

Grote Markt

- De voorbereidende werkzaamheden op de Grote Markt en het Martiniekerkhof zijn gecontinueerd.
- De voormalige Camerabioscoop wordt verbouwd voor de tijdelijke huisvesting van Images en Forum die in september daar hun intrek nemen.

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

Volgvel 2

Zernike

- De stuurgroep Zernike heeft een bidbook opgesteld en aan de hand daarvan gesprekken gevoerd met beleggers en ontwikkelende beleggers. Afhankelijk van de resultaten besluit de stuurgroep hoe het visietraject een vervolg krijgt.
- In de tweede helft van 2010 wordt een herziene grondexploitatie opgesteld.

Meerstad

- De eerste woningen van Meeroevers kunnen gebouwd worden, als de kavels volgens planning in oktober bouwrijp zijn opgeleverd. Gesprekken met potentiële ontwikkelaars voor de ontwikkeling van de hier geplande energieneutrale woningen lopen.
- Eind 2010 wordt de oplevering van de verbrede Driebondsweg en het vrijliggende fietspad verwacht.
- De aanvraag voor de groenverklaring is behandeld in Brussel en ligt ter besluitvorming voor bij het Ministerie van VROM.

Oosterhamrikzone

- In de loop van 2010 wordt een herziene grondexploitatie opgesteld, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het gebied worden meegenomen.
- Voor de deelgebieden van het Nieuw Front aan de Oosterhamrikkade is een projectplan gemaakt. Drie ontwikkelaars zijn bereid gevonden het gebied in ontwikkeling te nemen.
- Woningbouwprojecten De Stadswerf en Wielewaalplein hebben een stimuleringsbijdrage van het ministerie van VROM gekregen en zijn inmiddels in aanbouw.

Westpoort

- Hoewel er belangstelling is voor kavels, blijven opties uit. Het huidige economische klimaat is hier debet aan.

Zuidelijke Ringweg

- Het plan van aanpak voor de planprocedure en de daarbij behorende projectorganisatie dient eind 2010 door het ministerie te worden vastgesteld.

Volgvel 3

Regiotram

- De inspraakreacties op het voorlopig ontwerp van lijn 1, het voorkeustracé van lijn 2 en de koppelingsvariant zijn aan de raad voorgelegd.
- Onderzoek naar alternatieven voor de tram worden meegenomen bij de besluitvorming.
- In opdracht van provincie en gemeente Groningen zijn aanvullende risico-onderzoeken uitgezet. De uitkomsten van verschillende risicoanalyses die dit voorjaar zijn uitgevoerd, worden verwerkt en meegenomen in de besluitvorming.
- Met behulp van twee externe bureaus is een verdiepingsslag gemaakt om het niveau van de berekening van de investeringskosten op het juiste niveau te brengen.

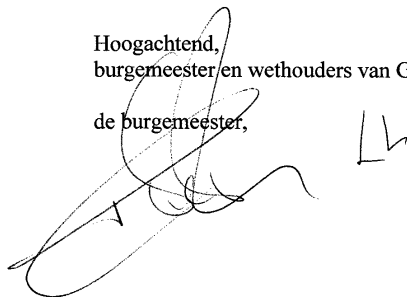
Stationsgebied

- Het proces van visieontwikkeling is, na uw besluit over de projectofferte in februari 2010, in een stroomversnelling gekomen.
- Aan de hand van diverse bouwstenen hebben we de ontwerpogave voor de visie op het stationsgebied opgesteld, met advies van het landelijke Expertteam Spoorzoneontwikkeling.
- Bureau Concire heeft een gebiedsconcept ontwikkeld aan de hand van de ontwerpogave. Daarnaast is een bureaucombinatie geselecteerd die het ontwerpproces ter hand gaat nemen.
- Wij hopen in het najaar ontwikkelingsscenario's gereed te hebben om uiteindelijk tot de keuze voor en de uitwerking in een ontwikkelingsvisie te komen.

Deze rapportage is in overeenstemming met eerder gemaakte afspraken, zoals overeengekomen met uw raad. In overleg met uw raad stellen wij voor het sleutelproject Martiniziekenhuis en omgeving van de lijst af te voeren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,



de secretaris,



BIJLAGE



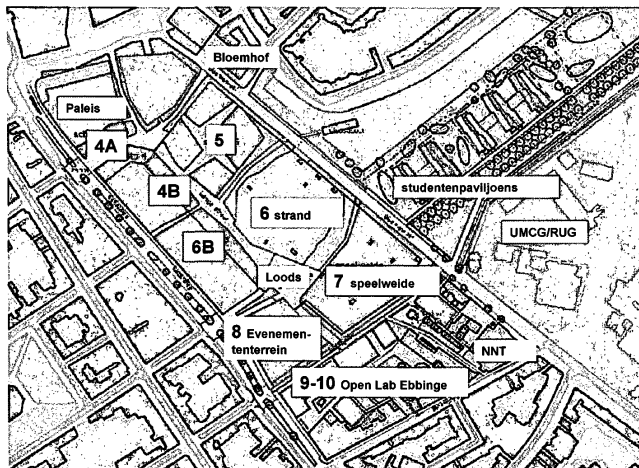
**Sleutelprojectenrapportage
Januari – April 2010**

Voorgangsrapportage
Sleutelprojecten
januari-april 2010

I N H O U D

1. Gasfabriek en Bodenterrein	pagina	3
2. Damsterdiep parkeergarage	pagina	6
3. Eemskanaalzone	pagina	8
4. Europapark	pagina	13
5. Grote Markt	pagina	17
6. Zernike	pagina	20
7. Martiniziekenhuis en omgeving	pagina	23
8. Meerstad	pagina	25
9. Oosterhamrikzone	pagina	30
10. Westpoort	pagina	34
11. Zuidelijke Ringweg	pagina	36
12. Regiotram – door Projectbureau Regio Tram	pagina	39
13. Stationsgebied	pagina	44

1. GASFABRIEK- EN BODENTERREIN



Afbeelding: Ciboga indeling inclusief tijdelijke ontwikkelingen

1. Voortgang

WONINGBOUW

Schots 4A, 4B en 6B, Woningbouwproject 'De Touwbaan', 51 koopwoningen van AM
De aangevraagde stimuleringsbijdrage van €149.000 bij het ministerie van WWI (2^{de} tranche) voor deze woningen is gehonoreerd. De start bouw van de eerste fase van De Touwbaan (totaal 20 woningen in schots 4A en een deel van schots 4B) is gepland voor 1 juli 2010. Er zijn 3 woningen verkocht en er liggen 14 opties (stand 12 mei 2010).

Schots 5 / Courtine, Woonproject Schots & Scheef

De bouw van woonproject Schots & Scheef, met voor rolstoelers aangepaste appartementen op schots 5, start naar verwachting in januari 2011. De grondgebonden woningen op deze schots worden aansluitend gebouwd. De gehele schots wordt door Nijestee turnkey afgenomen.

De Bloemhof / dubbele bedrijfshal (silo/loods)

Het woningbouwproject De Bloemhof met 56 appartementen (23 verkocht, 3 opties, 17 verhuurd, stand van 12 mei 2010) wordt in september 2010 opgeleverd. De Stichting Groninger Monumenten is gestart met de restauratie van de dubbele bedrijfshal.

TIJDELIJKE INRICHTING

Schots 6 / Grutmolen, schots 7 / Fitterij en schots 8 / Jacobijnerhof

De tijdelijke inrichting van de schots 6 als stadsstrand is in juli 2010 voltooid. De schotsen 7 en deels 8 zijn na september/oktober als evenemententerrein te gebruiken. Het gehele gebied is dan ook toegankelijk met wandelroutes en fietspaden. Het door Nijestee verworven deel

van schots 8 wordt gesloopt nadat de huidige bewoners zijn geherhuisvest. De voetgangerstoegang tot de parkeergarage en de Loods wordt definitief gemaakt.

Schotsen 9, 10 / Open Lab Ebbinge

De definitieve plannen voor het Open Lab Ebbinge zijn in april 2010 gepresenteerd. De bouw van de paviljoens is gepland vanaf september, waarna de officiële opening van de manifestatie in maart 2011 wordt verwacht.

OVERIG

Parkeergarage Boterdiep

De voorbereidende werkzaamheden voor de bouw van de auto in- en uitgang aan de Bloemsingel zijn stop gezet, vanwege de nog verder te onderzoeken koppelingsvariant van de tram. Een mogelijke alternatief te realiseren in- en uitgang wordt voorbereid. De planning is erop gericht deze in mei 2011 in gebruik te nemen.

Watermolen en vijver / Voormalige joodse begraafplaats

De watermolen functioneert, behoudens het feit dat deze nog onvoldoende gevoed wordt met hemelwaterafvoer van de nog niet gerealiseerde daken van de schotsen. Het monument ter herinnering aan de voormalige Joodse begraafplaats 'het Joodenkamp' wordt verwacht in het najaar van 2011, na oplevering van de 1^e fase van De Touwbaan.

Ontwerp bestemmingsplan UMCG-Bodenterrein

Het ontwerp bestemmingsplan is op 27 augustus 2009 de inspraakprocedure in gegaan en zal naar verwachting in september 2010 definitief zijn. Daarna zullen de 300 tijdelijke studio's voor jongeren/studenten gebouwd worden die vermoedelijk in december 2010 worden opgeleverd. Eveneens starten UMCG en RUG de bouw van de eerste fase (5000 m²) van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA (European Research Institute on the Biology of Ageing). Daarnaast is de nieuwbouw voor volwassen- en kinderpsychiatrie in voorbereiding en is het UMCG in afwachting van het rijksbesluit om een partikeltherapie (zeer precieze bestraling) faciliteit te mogen realiseren.

Vrydemalaan

Aansluitend op de sloop van het dierenlab vindt, ter vervanging van de Antonius Deusinglaan, de aanleg van de Vrydemalaan plaats die naar verwachting in oktober 2010 gereed is voor gebruik. In het najaar worden de bomen aangepland en het groen ingericht.

2. Risico's

Naast de algemene risico's zijn de volgende in de grondexploitatie benoemde risico's nog steeds geldend:

- Risico op lagere opbrengsten uit de grondverkoop van woningen, doordat de grondprijzen voor de schotsen 6 t/m 11 residueel worden bepaald. Een deel van dit risico is opgenomen in box 2 middels een verrekening. Indien het programma volledig overeind blijft dan betekent dit financieel een kans.
- Risico op stagnatie van de woningmarkt. Dit kan betekenen dat de looptijd langer wordt, en in een uiterste geval wellicht een volledige herziening van programma's als de markt daar om vraagt. Ten opzichte van de begroting van 2008 is de looptijd ten

aanzien van het Gasfabriekterrein al een jaar vertraagd. Ten aanzien van Bodenterrein is dat veel meer, maar daar zijn deze kosten afgedekt middels een huurbijdrage.

- Risico op hogere kosten (rente, plan- en prijsontwikkeling) door stagnatie van het proces met de ontwikkelaar.
- Risico op oplopende kosten van bouw- en woonrijp maken door noodzakelijke tijdelijke voorzieningen in de uitvoeringsfase.
- De economie heeft een belangrijke invloed op de resultaten. De renteparameter kan wijzigen, kostenstijging en opbrengstenstijging kan wisselen en afhankelijk van de economie zijn partijen meer dan wel minder bereid om risico's te nemen. Aanbestedingsresultaten zijn hiervan afhankelijk en looptijden kunnen daardoor beïnvloed worden. In deze exploitatie hebben de parameters een behoorlijke invloed. Dat komt omdat de looptijd relatief lang is tot eind 2025. Afwijkingen in de parameters werken daardoor behoorlijk door op de eindwaarde. Maar omdat de looptijd wat langer is kan veelal ook beter gestuurd worden op het resultaat.
- De Oosterhamrikkade nz (Bodenterrein) moet nog uitgewerkt worden. Of beoogde programma's en normatieve berekeningen afdoende zijn moet blijken hoewel daar natuurlijk volledig op gestuurd kan worden.
- De tijdelijke inrichting op het parkeerdek kan problemen opleveren betreffende de afspraak die met de fiscus is gemaakt over een naheffingsaanslag die deels komt te vervallen. Het gaat om een bedrag van € 1,7 miljoen. Op dit moment is nog niet duidelijk of deze naheffingsaanslag alsnog wordt gevorderd gezien de aanleg van de tijdelijke voorzieningen. De fiscus ziet dit als een afwijking van de situatie op grond waarvan de afspraken zijn gemaakt. Dit risico achten wij voorshands aanvaardbaar, mede gelet op het doel waarvoor het tijdelijk gebruik plaatsvindt.
- De invulling van het plan is mede afhankelijk van de te maken definitieve keuzes met betrekking tot het tramtracé. Dit is afhankelijk van de tracékeuze en de wijze waarop de tram eventueel over Ciboga gaat rijden. Daarnaast zullen de plannings van beide projecten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd. Overigens is het uitgangspunt hierbij, dat alle extra kosten die de tram veroorzaakt ook in dat tramproject worden opgenomen.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Totaal beschikbaar krediet grex per 17-12-2008	93.639.000
Raadsbesluit 17-02-2010, besluitnr. 6b	2.090.000
Totaal beschikbaar krediet	95.729.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	64.488.000
--------------------------------------	------------

De uitgaven lopen overeenkomstig de grondexploitatie. Dat geldt ook voor de opbrengsten. Eind 2010 zal een herziene grondexploitatie in procedure worden gebracht. Dit conform het ritme van herzieningen van sleutelprojecten waar Ciboga deel van uitmaakt. In het totaal beschikbare krediet van € 95.729.000 is nog geen rekening gehouden met de FES bijdrage van het rijk (gelden uit aardgasbaten voor infrastructuur en kenniseconomie) die is bedoeld voor ontwikkelingen op UMCG-Noord/Bodenterrein en de Eemskanaalzone.

2. DAMSTERDIEP PARKEERGARAGE

1. Voortgang

Het werk aan de parkeergarage ligt op schema. Het 1^e compartiment is vrijwel afgerond. In het 2^e compartiment is de gehele vloer op -2 niveau aangebracht, zijn de kolommen tussen -2 en -1 aangebracht, is de helft van de -1 vloer gestort en wordt gewerkt aan de wanden van de hellingbaan. In het derde compartiment is men bezig met de laatste ontgravingsslag. Uitgangspunt is oplevering van de garage medio 2011. Nijestee is dan nog bezig met de afbouw van zijn hoofdkantoor, die naar verwachting medio 2012 in gebruik genomen kan worden.

We hebben een inrichtingsplan voor het plein gereed en doorgerekend. Weliswaar is er sprake van meerkosten vanwege het gedifferentieerd materiaalgebruik en toevoeging van groenelementen, maar dit kunnen we opvangen binnen het beschikbare krediet. De beheer- en onderhoudskosten blijven ondanks dit materiaalgebruik binnen de hiervoor beschikbare reguliere budgetten.

2. Risico's

Planologie / vergunningen

Na de uitspraken van de Raad van State op 31 december 2008 (zaak 200802305/1) waarin de gemeente Groningen op alle fronten in het gelijk werd gesteld, zijn er geen planologische risico's meer voor dit project.

Uitvoeringsrisico's

Wij hebben u recentelijk geïnformeerd over de risico's die kunnen optreden bij het uitgraven van compartiment 3. Aan de hand van de onderzoeksresultaten en de daarop gebaseerde maatregelen, hebben we groen licht gegeven voor de start van de werkzaamheden. Deze zijn tot dusver probleemloos verlopen.

Grondexploitatie

Vanwege de effecten van de eerder opgelopen vertraging van het project, hebben wij u in juni 2010 een herziening van de grondexploitatie voorgelegd met een aangepast dekkingsvoorstel.

Nadeelcompensatie

De inschatting van de Commissie Nadeelcompensatie over de hoogte van de verwachte vergoedingen hebben we verwerkt in het voorstel tot herziening van de grondexploitatie.

Vastgoedexploitatie (garage)

In de staat V van 2009 hebben wij u geïnformeerd over de financiële stand van zaken rond dit onderdeel. In de vastgoedexploitatie zijn de directe kosten van de bouw van de garage opgenomen. We verwachten dat de kosten 1,9 miljoen euro hoger uitvallen. Dit ontstaat door onder andere extra palen, andere palen, andere bouwwijze, extra en intensievere monitoring, externe adviezen, aanvullend en preventief onderzoek, extra eisen van de verzekeraar, overig meerwerk etc. Dit hebben we ook al gemeld in de staat V. Deze kosten zijn onderdeel van de arbitragezaak die we hebben lopen. Zowel gemeente als aannemer hebben claims ingediend bij de Raad van Arbitrage. De arbitrage is op 14 juli 2010 behandeld. We hebben u hier in de commissie Verkeer en Beheer van 19 mei 2010 vertrouwelijk over geïnformeerd.

De uitspraak zal duidelijk moeten maken in hoeverre deze kosten door ons te verhalen zijn op de aannemer. Het beraad hierover vindt medio september 2010 plaats. Nog onbekend is wanneer de uitspraak wordt gedaan. Ook wanneer we in het gelijk worden gesteld en we de kosten kunnen verhalen op de aannemer, kan het lang duren voor we de kosten daadwerkelijk vergoed krijgen. Daarom is het nodig het beschikbare krediet te verhogen. U kunt in de loop van dit jaar daarom een aanvullende kredietaanvraag, inclusief een dekkingsvoorstel, tegemoet zien.

3. Financiën

GRONDEXPLOITATIE DAMSTERDIEP

Stand van de kredieten (Staat P van 31-12-2009)

Raadsbesluit 20 september 2004, nr. 96	600.000
Raadsbesluit 25 april 2007, nr. 9	8.008.000
Raadsbesluit 20 juni 2007, nr. 34	400.000
Raadsbesluit 26 september 2007, nr. 53	395.850
Raadsbesluit 23 juni 2010, nr.	2.770.000
Totaal toegestane kosten van het plan	12.173.850

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	5.349.000
---	------------------

De gemaakte kosten passen binnen het verstrekte krediet. In juni 2010 is een herziene grondexploitatie voorgelegd voor een aanvullend uitvoeringskrediet van € 2.770.000.

PARKEERGARAGE

De financiële verantwoording van de vastgoedexploitatie vindt plaats in de rapportage van het meerjarenprogramma verkeer en vervoer (staat V) die één keer per jaar wordt opgesteld.

Stand van de kredieten (Staat V van 31-12-2009)

Besluit 25-05-2005, nr. 29, planvoorbereidingskrediet	1.015.000
Besluit 25-04-2007, nr. 9, uitvoeringskrediet parkeergarage	32.397.000
Totale toegestane kosten van het plan	33.412.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	21.993.000
---	-------------------

3. EEMSKANAALZONE



1. Berlagebrug
A. Sontweg
2. Sontbrug
B. Bornholmstraat
3. Woonschepenhaven
C. Sint Petersburgstraat
4. Kop van Oost
D. Oostelijke Ring
5. Tasmantoren

1. Voortgang

In het vooroverleg over de visie Eemskanaalzone (EKZ) hebben verschillende partijen hun zorgen geuit over de bereikbaarheid van het zuidelijk en oostelijk deel van de stad. Daarom is afgesproken dit inzicht op stedelijk schaalniveau te geven. Onder regie van de gemeente hebben Rijkswaterstaat, provincie en gemeente Groningen daarom een verkeersonderzoek verricht (Onderzoek Bereikbaarheid Zuidoost, 2009). Het onderzoek is niet vastgesteld, afgesproken is het eerst door te vertalen naar een inzicht op stedelijk schaalniveau, door middel van een verkeerscirculatieplan voor de stad. Voor vrijwel alle hieronder beschreven deelgebieden geldt dat bij de uiteindelijke toetsing door de provincie en het rijk gekeken zal worden naar de verkeerseffecten van het verkeerscirculatieplan.

Voor de uitwerking van de visie EKZ is vooral de vormgeving van de nieuwe infrastructuur van belang. Het gaat dan bijvoorbeeld om het inrichtingsprincipe voor de nieuwe kruising Sontweg-Bornholmstraat (Berlagebrug-Sontbrug). Hiervoor wordt gesteld dat voor de auto de noord-zuidrichting een hogere prioriteit in het stedelijke verkeerssysteem heeft dan de oost-west verbinding. In de vormgeving van deze "kruising" zal dit tot uitdrukking moeten komen. Ook geeft het onderzoek aan, dat bij de koppeling van de Oostelijke Ringweg aan de nieuwe Driebondsweg ruimte moet worden gehouden om op termijn verdubbeling van de rijstroken op de rotondes mogelijk te maken. De aanwijzingen zullen verder worden uitgewerkt bij het verkeerskundig ontwerp. Verder doet het onderzoek nog uitspraken over de circulatie van het verkeer op het "carré" Berlagebrug/Sontweg/Oosterhavenbrug/Damsterdiep dat ontstaat met de openstelling van de Berlagebrug. Hier is belangrijke capaciteitswinst te boeken, maar daarvoor is een nadere uitwerking met een dynamisch verkeersmodel nodig.

KOP VAN OOST

De parkeergarage is, op enkele ondergeschikte onderdelen na, gereed. Van de 25 (kade)woningen zijn 21 verkocht, van de 186 appartementen 106. Een deel van de woningen is sinds maart 2010 via Lefier in de verhuur gegaan. Er is door Heijmans (en Lefier) nog geen investeringsbeslissing genomen over de start van fase 2.

De planontwikkeling voor de Eemskanaal zz is voor het grootste deel afgerond. De uitvoering ervan zal in de eerste helft van 2010 zijn afgerond. Resterende civieltechnische maatregelen zijn gefaseerd in 2011.

BERLAGETRACE

De uitvoeringswerkzaamheden verlopen volgens planning, de verwachting is dat eind 2010 het tracé opengesteld kan worden voor het verkeer.

De herziene exploitatiebegroting is op 23 juni 2010 door uw raad vastgesteld.

SONTBRUG

Op 25 maart 2010 is de gemeenteraad via een brief (RO.102210474) met bijgevoegde presentatie (op cd-rom) geïnformeerd over de stand van zaken en de voorgestane aanpak rondom de Sontbrug. In de presentatie komt aan de orde dat verschillende 'schuivende panelen' een heroriëntatie op de ontwerpkeuzes voor de Sontbrug verstandig maken.

Deze heroriëntatie wordt hoofdzakelijk ingegeven door de tram. In het Masterplan Meerstad (2005) en de Visie Eemskanaalzone (2006) werd nog ingezet op een tram op het tracé Sontweg - Sontbrug - St. Petersburgweg. De huidige keuzes rondom de tram vragen dan ook een aanpassing van het ontwerp van de kunstwerken, de openbare ruimte, de toeleidende infrastructuur en het beoogde transferium. Dit vraagt vervolgens ook nadere analyse van het investeringsniveau, de financieringsstructuur en de planning. Het wijzigen van ontwerpuitgangspunten brengt een ander kostenniveau met zich mee, zoals nader toegelicht in de bovenaangehaalde presentatie. In het genoemde raadsvoorstel zullen de kosten en beoogde dekking van het gehele Sontwegtracé integraal worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vanuit het perspectief van de verschillende verkeersmodaliteiten en de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt u in de presentatie meegenomen in het keuzeproces rondom de Sontbrug. Dit leidt tot de voorlopige conclusie, dat het gewenst is om tot één brug over het Winschoterdiep te komen met een doorvaarthoogte van minimaal 3,80 en maximaal 5,60 meter. Het betreft een voorlopige conclusie, omdat nog nader onderzoek moet plaatsvinden, evenals overleg met stakeholders (o.a. vaarwegbeheerder) en direct belanghebbenden.

Woonschepenhaven

Naar aanleiding van een breuk tussen de corporaties en het Comité Woonschepenhaven in september 2009 is afgesproken dat de gemeente naar voren stapt als gesprekspartner voor de woonschepenhaven en trekker van het proces om de herontwikkeling weer op gang te brengen. Op dat moment is tevens afgesproken dat de gemeente en de corporaties de periode tot maart 2010 zouden benutten om de ontwikkelingsmogelijkheden van de woonschepenhaven opnieuw tegen het licht te houden. Dit onderzoek leidt tot de conclusie dat het op dit moment financieel geen meerwaarde heeft om de woningontwikkeling en de opknopbeurt van de feitelijke haven aan elkaar gekoppeld te houden. Deze bevindingen zijn eind maart door de projectwethouder besproken met afgevaardigden van de woonschepenhaven en hierna voorafgaand met de corporaties. Beoogd wordt een voorstel voor een gewijzigde aanpak aan het college voor te leggen en opvolgend de raad hierover te informeren. Deze aanpak richt zich op de korte termijn op het opknappen van de haven door de gemeente en de woningbouwontwikkeling daarop volgend te laten plaatsvinden (gekoppeld aan de Sontbrug).

Eemskanaal-NZ Fase 1 -tussen Balkgat en Berlagetracé-

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden. Enkele locaties maken onderdeel uit van de intense laagbouw campagne.

Waterknoop / Tasmantoren

Van de 218 appartementen van de Tasmantoren (oplevering voorzien juni 2010) zijn er 45 verkocht. 91 appartementen gaan in de verhuur.

Overige onderdelen

- De gemeenteraad heeft in de tweede helft van 2009 een krediet beschikbaar gesteld om het kruispunt Regattaweg-Damsterdiep aan te passen. De aanbesteding van het werk is verricht en zal vóór de zomervakantie van 2010 worden uitgevoerd.

- Wij hebben uw raad geïnformeerd over de continuering van de 216 wooneenheden voor studenten aan het Damsterdiep 269 en 275 voor de periode van nog eens vijf jaar. De noodzakelijke bestemmingsplanprocedure zal naar verwachting eind 2010 zijn doorlopen.

2. Risico's

Deelgebieden algemeen

De financiële risico's voor de ontwikkeling van de deelgebieden betreffen de grondposities die wij hebben ingenomen. Uiteraard tegen de verwachting dat we de kosten daarvoor terug krijgen uit de ontwikkeling.

Woonschepenhaven

Voor de aanpak van de woonschepenhaven is incidenteel nieuw beleid 2008, groot 1 miljoen gereserveerd. De bovengenoemde voorgestane splitsing tussen het opknappen van de haven als zodanig door de gemeente en het opvolgend ontwikkelen van het woongebied, brengt voor de gemeente forse investeringskosten met zich mee. De corporaties hebben de kosten voor het sec opknappen van de haven eerder begroot op 4,5 tot 5 miljoen. Indien wordt besloten tot een dergelijke aanpak, dan zal hiertoe aanvullende dekking moeten worden gezocht. Beoogd wordt in het najaar een kredietaanvraag voor te leggen aan de gemeenteraad.

Procesvertraging kan als bijzonder risico worden benoemd voor het project. Het bijzondere karakter van de haven, de doelgroep en de opgebouwde historie maakt dat intensief overleg nodig is tot op individueel niveau, waarvan het verloop sterk bepalend kan zijn voor de projectplanning.

Infrastructuur

Gezien de nog geringe looptijd van het project Berlagebrug en de aanwezigheid van voldoende geachte deelbudgetten binnen deze exploitatiebegroting zijn de financiële risico's van dit project aanzienlijk teruggebracht. Op dit moment wordt enkel een risicofactor toegekend aan de uiteindelijk te ontvangen BDU-subsidie op basis van de aanname dat de feitelijk ontvangen BDU-subsidie 10% lager uitvalt.

Zoals eerder gesteld dienen de ontwerputgangspunten voor de Sontbrug te worden herijkt. In de huidige opzet wordt uitgegaan van een lage brug. Door de gewijzigde ontwerputgangspunten is de beoogde dekking vanuit Meerstad niet toereikend. Hierbij wordt nog aangetekend dat in de discussie rondom de grondexploitatie van Meerstad voor 2010 verschillende kostenposten onder druk staan, waaronder de bijdrage aan de Sontbrug. Gewerkt wordt aan een voorkeursvariant voor zowel de Sontbrug, als de toeleidende infrastructuur, zodat de gemeenteraad bij besluitvorming een integraal beeld heeft van kosten.

en dekking. Eén en ander ter besluitvorming voorzien in het najaar van 2010. Op dat moment zal tevens worden voorzien in een volledige en adequate risicoanalyse.

3. Financiën

Stand van de financiering

De ontwikkelingen van de deelgebieden binnen de EKZ strekken zich uit over een groot aantal jaren, waarbij we in grote mate afhankelijk zijn van investeringen vanuit de markt. Om de risico's te beperken worden de programma's zo flexibel mogelijk gehouden; aanpassingen kunnen worden ingezet om de tekorten te verminderen. Door flexibiliteit en fasering binnen de visie kan maximaal op de marktomstandigheden worden ingesprongen, waardoor dit risico zoveel mogelijk wordt beperkt.

De kosten van de aanleg van het Berlagetracé zijn gedekt door een uitvoeringskrediet van de raad. Voor de ombouw van de Sontweg, de aanleg van de Sontbrug en de aanleg van het tracé tot de oostelijke ringweg inclusief de aansluiting hierop, is in de exploitatieopzet van Meerstad voor de periode na 2010 een bedrag van 40 miljoen (nominaal 2005) opgevoerd met de aantekening dat deze bijdrage in het kader van de discussie rondom de grondexploitatie van Meerstad onder druk staat.

Het Rijk erkent in de Nota Ruimte de kracht en potentie van de Centrale Zone en heeft dit in financiële ondersteuning vertaald. Zij draagt daartoe de komende periode vanuit het Fonds Economische Structuurversterking (FES) voor 16 miljoen euro bij ontwikkelingen in de Eemskanaalzone en op UMCG-Noord/Bodenterrein. Deze middelen, die uiterlijk 2016 moeten zijn besteed, zullen worden benut voor de eerste fase van beider ontwikkelingen.

EEMSKANAALZONE

Stand van de kredieten

Besluit 25 januari 2005, nr. 180	1.455.000
Totaal beschikbaar voorbereidingskrediet	1.455.000

De dekking van deze kosten is € 100.000 ten laste van ISV-onvoorzien 2004, € 293.000 vanuit de woningbouwlocaties en € 1.062.000 uit incidenteel nieuw beleid 2004. Als aanvullende dekking is een deel van de huuropbrengst Sontplein meegenomen. Voor plankosten is ruim € 200.000,- beschikbaar.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	1.141.000
---	------------------

BERLAGETRACÉ

Stand van de kredieten (Staat V van 31-12-2009)

Berlagetracé; besluit 24 november 2004, nr. 5h	838.000
Berlagetracé besluit 19 oktober 2005 nr. 9	23.162.000
Totaalkrediet Berlagetracé	24.000.000

Stand van de uitgaven

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	10.056.000
---	-------------------

Daarnaast staat per 1 januari 2010 voor € 6,9 miljoen open aan aangevane verplichtingen. De kosten en aangevane verplichtingen vallen binnen het krediet. De verwachting is dat dit projectonderdeel zowel qua tijd, geld en kwaliteit niet zal afwijken van de uitgangspunten, zoals deze in de herziene grondexploitatie zijn opgenomen. Deze herziening is in het begin van het tweede kwartaal 2010 de besluitvormingsprocedure ingegaan en zal aan de raad ter vaststelling worden aangeboden.

SONTBRUG

Stand van de kredieten (Staat V van 31-12-2009):

Sontbrug en verbinding tussen Berlagebrug en Oostelijke Ringweg; besluit 19 december 2007, nr. 134	1.280.000
--	------------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	212.000
---	----------------

Daarnaast staat per 1 november 2009 voor € 475.000 open aan aangevane verplichtingen. De kosten en aangevane verplichtingen vallen binnen het krediet.

KOP VAN OOST

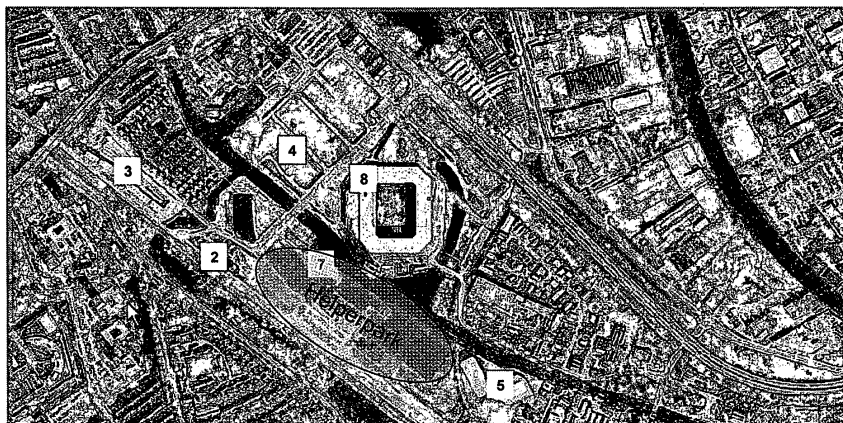
Stand van de kredieten

Houtunielocatie / Kop van Oost; Besluit 27 september 2006, nr. 6a	887.000
Besluit 25 maart 2009, 6b	60.000
Totaal toegestane kosten van het plan	947.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord tot en met 30 april 2010	711.000
---	----------------

4. EUROPAPARK



1 Locatie station	4 Strip 5	7 Strand
2 SoZaWe	5 Frans Maas	8 Alfa college
3 De Frontier	6 Stoker/Brander	

1. Voortgang

EUROBORG

Met onze brief van 11 mei 2010 hebben wij u geïnformeerd over de grondaankoop van het Alfa college. Er wordt hard gewerkt aan de voorbereidingen van de nieuwbouw, bedoeld voor de administratieve- en handelsopleidingen, het college van bestuur en de ondersteunende diensten, nu gevestigd aan de Travertijnstraat en de Hora Siccemasingel. Het gebouw (zes verdiepingen, 12.000 m²) biedt onderdak aan circa 1.400 studenten en 150 medewerkers. Het is de bedoeling de nieuwbouw met ingang van schooljaar 2012/2013 in gebruik te nemen. Zoals gemeld resteren met deze ontwikkeling nog twee kleinere horeca-ontwikkelingen binnen het Euroborgkwadrant.

Woontoren De Brander wordt naar verwachting in december 2010 opgeleverd. Tot het moment dat de autoroute via het Helperpark gebruikt kan worden (is afhankelijk van het moment dat we de gronden van ProRail kunnen kopen), zullen de bewoners de bewonersparkeergarage ook via P1 kunnen bereiken.

Met de laatste bouwactiviteiten vordert ook de inrichting van de openbare ruimte gestaag. Dit najaar worden de trappen richting De Stoker aangebracht (naast de kolenmuur) en volgend voorjaar zullen we het woonrijpmaken rond beide woontorens afronden. Vanuit het marketingbudget zijn dit voorjaar de nieuwe bewegwijzeringsborden en plantenbakken geplaatst. Hetzelfde geldt voor de billboards met de toekomstplaatjes.

Mede in reactie op vragen van de VVD-fractie naar aanleiding van de laatste sleutelrapportage van 2009, willen we in samenspraak met FC Groningen en de politie bekijken of er op korte termijn betere oplossingen denkbaar zijn voor de bereikbaarheidsproblematiek van de Euroborg tijdens voetbalwedstrijden.

Skivijver (P3)

We zijn bezig met de voorbereiding van de aansluiting van P+R Europapark op de Europaweg/Boumaboulevard. Dit in vervolg op uw besluit in januari 2010 in het kader van de parkeernota, waarbij u € 3 miljoen voor dit doel heeft gereserveerd. Voor dit werk zullen we dit najaar een afzonderlijk krediet (buiten de grondexploitatie Europapark) aanvragen.

KANTORENKWADRANT

Voor zowel de kantoorstrips als de woningbouwontwikkeling op strip 5 zijn diverse gesprekken met mogelijke initiatiefnemers gevoerd. Die hebben nog niet geleid tot concrete afspraken. Dat geldt ook voor de in de vorige rapportage genoemde partij die een optie op een kavel heeft.

DE LINIE

Door de lange winterperiode is de oplevering van de autobrug naast het tijdelijk station met een maand vertraagd (juni 2010) en daardoor wordt ook de nieuwe fietsbrug over de Helperlinie pas na de zomer opgeleverd (in plaats van vlak voor de bouwvak).

Met de oplevering van de laatste fase van de Frontier (najaar 2010) kan het woonrijpmaken van De Linie worden afgegrond. Onderdeel van het woonrijpmaken was het terugplaatsen van het kunstwerk Vrouw Wichers (mei 2010).

Er zijn geen ontwikkelingen te melden over de waterwoningen, behalve het verzoek van bewoners van De Linie om de inrichting van deze strook te betrekken bij de ontwikkeling van een gebiedsconcept voor het Helperpark (dwz, dat de waterwoningen nooit worden gebouwd). Ons college beraadt zich op dit verzoek.

Naar aanleiding van een gesprek met een aantal bewoners van Redoute over een steviger afscherming naar het openbaar gebied achter hun huis, zijn we tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing gekomen: een rij met struiken. Ons uitgangspunt, handhaving van het openbare karakter, is hiermee overeind gebleven.

Een aantal andere bewoners van De Linie heeft ons een plan gepresenteerd voor een meer ecologische inrichting van het groen in en om de wijk met als thema 'avontuurlijk spelen'. We betrekken deze ideeën zowel bij de ontwikkeling als de tijdelijke inrichting van het Helperpark, waarbij we vooral ook de bewoners uitnodigen met voorstellen te komen.

STATION EN HELPERPARK

Station

We hebben u in diverse brieven en in de grondexploitatie geïnformeerd over de voortgang van Station Europapark. Volledigheidshalve verwijzen we naar die informatie.

Helperpark

We hebben een extern bureau (Site - Urban Development) ingehuurd om te werken aan een gebiedsconcept voor het Helperpark, in samenspraak met omwonenden, potentiële investeerders en andere betrokkenen. We verwachten eind 2010/begin 2011 u de resultaten te kunnen presenteren. Ondertussen hebben we dit voorjaar al met een aantal partijen gesproken die ideeën hebben voor de invulling van het Helperpark. Deze betrekken we bij het gebiedsconcept.

Ondertussen hebben we u voorgesteld in de grondexploitatie een bedrag te investeren voor de tijdelijke invulling van het Helperpark. We onderzoeken of we door een soort wijkstemedag te organiseren tot een geschikte invulling kunnen komen.

We hebben het schip MV Our World toestemming gegeven om een seizoen langer naast het stadsstrand te blijven liggen.

Over de voortgang van de grondaankoop van het spoortracé voor de Mediacentrale van ProRail is geen nieuws te melden.

2. Risico's

Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties een aantal bijzondere risico's:

- De omvang van de boekwaarde in relatie tot de begrote grondopbrengsten
- Subsidiebeheer, te noemen valt: SNN, EFRO, ISV, BDU, BIRK, Kompas. Voorwaarden subsidies staan soms haaks op gemeentelijk beleid of het door de gemeente gewenste uitvoeringsniveau.

Station Europapark bevat naast de normale risico's ten aanzien van grondexploitaties de volgende specifieke risico's:

- Subsidiebeheer
- Aanbesteding uitvoering
- Exploitatie garage SOZawe

3. Financiën

EUROPAPARK

Stand van de kredieten:

Raadsbesluit 5 november 1998 no. 5E voor de aankoop van het EDON-terrein	6.909.000
Raadsbesluit 27 januari 1999 no. 12 voor plankosten	681.000
Raadsbesluit 22 december 1999 no. 18 voor verwerving, sloop en bodemsanering en een aanvulling voor plankosten	13.296.000
Raadsbesluit 21 november 2001 no. 11 voor de infrastructuur, sloop en bodem sanering en een aanvulling voor plankosten	23.716.000
Raadsbesluit 31 maart 2004 nr. 8 voor verwerving, plankosten en voorbereiding en toezicht	4.922.000
Raadsbesluit 23 mei 2007 no.7 aanvullend krediet	43.700.000
Totaal krediet	93.224.000
Correctie	- / - 24.000
Totaal toegestane kosten van het plan	93.200.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	76.840.000
--------------------------------------	------------

Het uitvoeringskrediet is voor de uit te voeren werkzaamheden tot en met 2010.

In juni 2010 is een herziene grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

STATION EUROPAPARK

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 28 mei 2008, nr. 12, plankostenkrediet	2.200.000
Raadsbesluit 27 mei 2009, uitvoeringskrediet	41.900.000
Raadsbesluit 23 juni, aanvullend uitvoeringskrediet	2.000.000
Totale toegestane kosten van het plan tot en met 2011	46.100.000

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	11.264.000
--------------------------------------	-------------------

Het uitvoeringskrediet is voldoende voor de uit te voeren werkzaamheden tot en met 2011.
In juni 2010 is een herziene grondexploitatie aan de raad voorgelegd.

5. GROTE MARKT

1. Voortgang

Met de commerciële ontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt en de bouw van het Groninger Forum aan een nieuw derde stadsplein, brengen we levendigheid en loopstromen op gang die nieuwe initiatieven en investeringen uitlokken in dit deel van de binnenstad. Bovendien hebben we de kans om een historische vergissing goed te maken en de Grote Markt zijn grandeur terug te geven.

Groninger Forum

Het definitief ontwerp voor het Forumgebouw (inclusief parkeergarage en fietsparkeerkelder) is samen met het definitief bedrijfsplan in juni 2009 door de raad vastgesteld.

De afgelopen maanden is gewerkt aan de materialisering en de detaillering van het ontwerp, daarnaast is een optimaliseringslag gemaakt in het ontwerp van de parkeergarage. Bij elke verandering wordt getoetst wat de financiële consequenties ervan zijn. Bouwtechnisch adviesbureau ABT heeft een totale doorrekening gemaakt van de bouwkosten, bedoeld voor het raadsvoorstel met betrekking tot de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde.

Nieuwe oostwand

Naar aanleiding van de in juni 2009 aangenomen motie "Minder saai" heeft Thomas Muller in februari 2010 een presentatie in de raadscommissie gehouden.

Met Volker Wessels Vastgoed (VWV) is op 16 februari j.l. een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. VWV is bezig met de mogelijke invulling van de nieuw te bouwen oostwand en de architectenselectie die binnenkort zal worden gepresenteerd. De uitwerking van de oostwand vindt in samenhang plaats met het door de raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan.

Uitvoering

De afgelopen maanden zijn de voorbereidende werkzaamheden gecontinueerd. Op de Grote Markt en het Martiniekerkhof zijn kabels en leidingen verlegd, synchroon aan het archeologisch onderzoek. In het middengebied zijn bomen gekapt. Er is een start gemaakt met de verbouwing van de voormalige Camerabioscoop aan het Hereplein bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van Images en Forum. De sloopbestekken voor de opstallen die voor het project moeten wijken, zijn bijna gereed. In juni 2010 is een tussenstand betreffende de uitvoering van de plannen en een sluitende financiering aan de raad voorgelegd.

2. Risico's

Risico's zijn vooral gelegen in de nog te verrichten verwervingen inclusief de afkoop van de lopende huurcontracten in het plangebied, de te verwerven externe subsidies, het tramtracé en de parkeergarage.

Verwervingen

Op dit moment is nog niet het gehele plangebied verworven. Zo wordt met diverse huurders overlegd over het afkopen van hun huurcontracten. Gelet op de vele (en soms tegenstrijdige) belangen is sprake van een complex proces dat een grote impact kan hebben op de haalbaarheid van het plan.

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Externe subsidies

Volgens huidig inzicht is een bijdrage vanuit externe bronnen nodig van circa € 45 miljoen per 2010. Hiervan dient rond € 35 miljoen te komen uit het Ruimtelijk Economisch Programma van het RSP-pakket. Deze bijdrage is toegezegd door de provincie; wel lopen momenteel onderhandelingen over tijdstip en fasering van uitbetaling. Hierover is momenteel nog onzekerheid; late(re) uitbetaling leidt uiteraard tot hogere rentekosten.

Voorts is een toezegging ontvangen voor een bijdrage uit de EFRO van rond € 8,9 miljoen.

Tramtracé

De invulling van het plan is mede afhankelijk van de te maken definitieve keuzes met betrekking tot het tramtracé: de wijze waarop de tram over de Grote Markt gaat rijden, de daarmee gepaard gaande bezoekersstromen en de wijze waarop de tramhaltes worden gesitueerd. Daarnaast zullen de plannings van beide projecten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd. Met het Bureau Regiotram vindt frequent afstemmingsoverleg plaats. Er is een projectleider benoemd die de plannings en de afstemming van de diverse grote projecten in en om de binnenstad onder zijn hoede neemt.

Parkeergarage

Een deel van de dekking van het Forum komt uit de exploitatie van de parkeergarage aan de Grote Markt. Het parkeerbedrijf betaalt de grondwaarde voor de te realiseren garage die is gebaseerd op de residuele grondwaarde op basis van de te genereren opbrengsten. Op grond van de cijfers van de huidige garage en van extern advies zijn hiervoor de parameters bepaald. Deze parameters worden als realistisch beschouwd. Desondanks kunnen altijd risico's bestaan. Bijvoorbeeld als gevolg van de geplande infrastructurele projecten die van invloed kunnen zijn op de bereikbaarheid en daarmee samenhangend de parkeerexploitatie.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Plankostenkrediet	
Besluit 30-12-2002, nr. 15	500.000
Besluit 29-01-2003, nr. 13	420.000
Besluit 28-04-2004, nr. 6	1.580.000
Besluit 25-02-2006, nr. 8	2.500.000
Besluit 28-03-2007, nr. 8	2.500.000
Besluit 18-06-2008, nr. 5q	1.250.000
Besluit 29-10-2008, nr. 6k	500.000
Besluit 26-11-2008, nr. 8	2.000.000
Besluit 17-06-2009, nr. 8	2.500.000

Uitvoeringskrediet	
Besluit 17-06-2009, nr. 8	15.000.000
Besluit 23-06-2010	40.000.000

Totaal plankosten en uitvoerings krediet	28.250.000
---	-------------------

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	19.591.000
---	-------------------

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Op 23 juni 2010 is door de raad de grond- en bouwexploitatie vastgesteld, waarbij de totale kosten van het project worden geraamd op 190,3 miljoen. In deze begroting is een uitvoerige risicoparagraaf opgenomen.

6. ZERNIKE



1. Voortgang

Het Zernikegebied bestaat uit een science park en een (onderwijs)campus. Op de campus zijn grote delen van de Rijksuniversiteit Groningen en de Hanzehogeschool Groningen gevestigd. Daar waar de campus een metamorfose ondergaat, komt de ontwikkeling van het Zernike Science Park onvoldoende van de grond. Zernike heeft echter grote potentie; met de aanwezige kennisinstellingen en de specifieke kenmerken waar op regionale schaal aan moet worden voldaan bij de ontwikkeling van een science park. Bovendien wordt deze potentie versterkt door de komst van de tram. Zernike is daarom voor de stad Groningen en de regio één van de belangrijke kennisdynamo's, zoals benoemd in de Structuurvisie Stad op Scherp, die een belangrijke impuls kan geven aan de economische ontwikkeling van de stad en de regio.

Op 14 augustus 2007 is het bestemmingsplan Zernike 2006, de herziene grondexploitatie Zernike 2007 en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan voor het Science Park vastgesteld door de raad. Daaropvolgend is door de RUG, Hanzehogeschool en gemeente een discussie gestart over een mogelijke gewenste ontwikkeling (uitstraling, samenwerking, organisatie) voor het totale gebied, waarbij de verbindingen tussen campus en science park centraal staan. De conclusie was dat een sterke samenwerking tussen de kennisinstellingen, de gemeente Groningen en bedrijven een voorwaarde is om een nieuwe impuls te geven aan de ontwikkeling van het gebied. Binnen het nieuwe *Akkoord van Groningen 2.0*, dat eind juni 2009 in Den Haag werd ondertekend, is de ontwikkeling van Zernike daarom een belangrijke opgave. Het doel is om Zernike verder uit te bouwen tot een locatie waar kennisinstellingen en bedrijfsleven elkaar vinden: een toplocatie voor onderwijs, onderzoek en ondernemerschap. Door onderwijsinstellingen en bedrijvigheid stevig met elkaar te verbinden, kunnen studenten sneller een baan vinden.

De stuurgroep Akkoord van Groningen (AvG) heeft in 2009 de stuurgroep Zernike samengesteld die verantwoordelijk is voor het opstellen van de visie en voor de verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van Zernike. In deze stuurgroep zijn alle bestuurders

vertegenwoordigd van de samenwerkende partijen. Eind 2009 heeft de stuurgroep drie werksessies georganiseerd met experts en ondernemers en begin 2010 heeft zij referentieprojecten bezocht in Eindhoven, Leuven en Leiden. De uitkomsten van de werksessies en de excursie hebben tot een aantal voorlopige conclusies geleid. Er zijn duidelijk perspectieven voor de ontwikkeling van een Zernike Science Park, maar momenteel functioneert die niet goed. Aan allerlei voorwaarden die aan een sciencepark gesteld worden, kan het Zernike Science Park op dit moment niet voldoen. Uit de excursie en het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het succes van een sciencepark in zeer belangrijke mate afhankelijk is van professioneel management en dat het essentieel is om hierbij de vastgoedmarkt te betrekken. De stuurgroep is daarom begonnen met het verkennen van interesse in de vastgoedmarkt voor het opzetten van professioneel management voor het Zernike Science Park. De stuurgroep heeft in april en mei 2010 een bidboek laten opstellen met achtergrondinformatie over de kansen die het Noorden, de stad Groningen en Zernike bieden om het sciencepark in Groningen tot ontwikkeling te brengen. Het bidboek verleidt en geeft informatie tijdens de gesprekken met beleggers en ontwikkelende beleggers. De gesprekken worden in juni 2010 afgerond. Afhankelijk van de resultaten besluit de stuurgroep in de zomer hoe het visietraject een vervolg krijgt.

P+R en Infrastructuur

De hoofdinfrastructuur is door de gemeente aangelegd. Nog steeds vinden er aanpassingen plaats met betrekking tot veiligheid en vernieuwde inzichten. Hoewel RUG en Hanzehogeschool hun vervoersmanagement nadrukkelijk uitdragen, is een tekort aan parkeerplaatsen aanwezig. In het gebied zijn tijdelijk 100 parkeerplaatsen gerealiseerd op het toekomstige remiseterrein voor de tram en op de tijdelijke P+R aan de Professor Uilkensweg als overloop voor de parkeeroverlast op de campus. Daarnaast is Zernike binnen het gemeentebrede parkeerbeleid een aangewezen locatie waar we autoverkeer aan de rand van de stad willen afvangen, om vervolgens de bezoekers van de stad met vervolgpand (fiets en bus, in de toekomst tram) hun reis verder af te laten leggen.

Aan de noordwestkant van de stad was tot voor kort geen P+R. De 100 parkeerplaatsen aan de Prof. Uilkensweg functioneren daarom ook als tijdelijke voorziening. Binnenkort wordt gestart met fase 1 van het project P+R Zernike om zo een definitieve P+R voorziening te realiseren. In deze eerste fase wordt een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor multifunctioneel ruimtegebruik in het kwadrant tussen de Plataanlaan (Noordelijke ringweg), de Zernikelaan, de Nijenborgh en het verlengde van het Blauwborgje. De gemeente Groningen neemt het initiatief en de RUG en de Hanzehogeschool zijn directe gesprekspartners. Naast een goede inpassing van de P+R (1000 plekken en voorzieningen) bestaat de opgave uit het versterken van de entree c.q. het visitekaartje van de campus. De P+R moet een echte blikvanger voor het Zernike worden. Meerlaags parkeren behoort tot de mogelijkheden en combinaties met andere functies eveneens. Tevens wordt verkend welke ontsluitingsvarianten bijdragen aan een goede doorstroming en verkeersveiligheid, waarbij ook een andere aansluiting op de Noordelijke Ringweg, wordt onderzocht. Deze eerste fase zal circa drie maanden in beslag nemen. Vervolgfases worden afgestemd op de tramplannen.

2. Risico's

Grondexploitatie

In de vastgestelde grondexploitatie zijn risico's benoemd ten aanzien van wijzigende parameters, aanbestedingsvoor- en nadelen op civieltechnische werken en het tempo van

gronduitgifte. Door de lange looptijd van het project is het resultaat gevoelig voor schommelingen in de parameters (rente, kosten- en opbrengstenstijging) en het versnellen of vertragen van het uitgiftetempo is ook van grote invloed op het resultaat. Deze risico's zijn onverminderd van toepassing en inmiddels gedeeltelijk bewaarheid geworden. Doordat de verkopen achter blijven bij de oorspronkelijke raming nemen de geraamde rentelasten toe. In de staat P van 2008 en 2009 is aangegeven dat er nadelige resultaten worden verwacht op basis van de uitgangspunten die zijn gehanteerd in de grondexploitatie. Echter, in de grondexploitatie wordt gerekend met een hoger rentepercentage dan dat in werkelijkheid wordt doorbelast. In de op te stellen herziene grondexploitatie wordt het percentage aangepast, wat een dempend effect op de rentelasten zal hebben.

Het volgende risico is tijdens de uitvoering ontstaan: bij het uitvoeren van de werkzaamheden aan de Zernikelaan heeft de aannemer (BAM) hinder ondervonden van het feit dat de werkzaamheden moesten plaatsvinden in openbaar gebied dat niet was afgesloten voor verkeer. BAM heeft in verband hiermee een rekening voor meerwerk van € 65.000 bij de gemeente ingediend. De zaak is in behandeling bij de stadsadvocaat.

3. Financiën

Herziening grondexploitatie

In het kader van het Akkoord van Groningen zijn nadere afspraken gemaakt tussen RUG, Hanzehogeschool en de gemeente voor een aangepast plan voor Zernike.

Stand van de kredieten

Besluit 23-20-1996, nr. 5f	3.857.000
Besluit 26-05-1999, nr. 5k	4.538.000
Besluit 17-10-2001, nr. 9	406.000
Besluit 18-10-2006, nr. 6c	14.940.000
Besluit 27-09-2007, nr. 6g	3.256.000
Totaal toegestane kosten van het plan	26.997.000

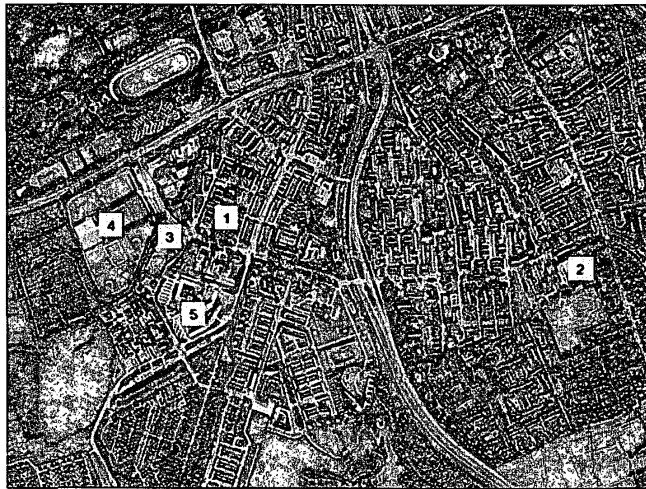
Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	16.144.000
--------------------------------------	-------------------

De totaal geraamde kosten tot 2026 bedragen € 27.707.000. Op termijn wordt een kredietoverschrijding verwacht. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de achterblijvende gronduitgifte waardoor de rentelasten stijgen. Om verdere stijging van rentelasten te voorkomen, heeft de projectgroep besloten tot uitstel van investeringen in het bouw- en woonrijp maken. Het opstellen en ter besluitvorming aanbieden van een herziene grondexploitatie is noodzakelijk. In juni 2009 is een signalement aan het college uitgegaan, waarin is voorgesteld de uitkomst van het masterplan voor het totale gebied af te wachten, voordat een herziening wordt opgesteld.

Omdat het masterplan langer op zich laat wachten dan we vorig jaar verwachtten en het vaststellen van een herziene grondexploitatie noodzakelijk is, wordt in de tweede helft van dit jaar een herziene grondexploitatie opgesteld, al dan niet op basis van een nieuw masterplan.

7. MARTINIZIEKENHUIS EN OMGEVING



- | | | | |
|---|------------------|---|----------------------------|
| 1 | Semmelweisstraat | 4 | Corpus den Hoorn sportpark |
| 2 | Helpermaar | 5 | Martiniziekenhuis |
| 3 | ALO-locatie | | |

1. Voortgang

In de structuurvisie van de gemeente Groningen 'Stad op Scherp' is aangegeven dat zowel geografische- als thematische structuurvisies worden opgesteld. Een van de geografische visies is de structuurvisie Laan Corpus den Hoorn/Van Ketwich Verschuurlaan (LCdH/VKV). In 2006 is al een conceptvisie voor het totale gebied opgesteld, die de afgelopen jaren als interne richtlijn is gehanteerd. Voorgesteld is om deze visie onder invloed van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied en de wijzigingen in de wetgeving te actualiseren. Tot op dit moment is hierover geen besluit genomen, mede vanwege het feit dat hier nog geen capaciteit voor beschikbaar is. Als het project wordt uitgevoerd dan wordt vanaf de start met bewonersorganisaties van de omliggende wijken en bedrijfsverenigingen overleg gevoerd. Na afronding van de actualisatie wordt deze structuurvisie officieel vrijgegeven voor de inspraakprocedure en daarna ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Helpermaar

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

Sportpark Corpus den Hoorn

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

Semmelweis-locatie

Het Plan Semmelweis is aanvankelijk onderdeel van de wijkvernieuwing in Corpus den Hoorn, later wordt het een project in het kader van de Intense Stad. Het behelst een drietal

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

nieuw te bouwen appartementencomplexen aan de Semmelweisstraat in combinatie met voorzieningen in de zogenaamde 'plint' van de gebouwen.

Eén en ander in drie fases te realiseren:

- fase 1 het middendeel: basisschool en gymzaal
- fase 2 ten westen hiervan: een multifunctioneel wijkcentrum (MFC)
- fase 3 ten oosten van de school: kinderopvang e.d.

Voor het project Semmelweisstraat is sinds eind 2009 gekeken of in een herontwikkeling de uitgangspunten van het project hoog kunnen worden gehouden, terwijl er wel kan worden bezuinigd. Begin 2010 is dat gelukt. Alle voorzieningen zitten nog volledig in het plan, stedenbouwkundig is de aanpassing verantwoord, alleen wordt een kleiner aantal appartementen (83 i.p.v. 125) gebouwd. Verder is de parkeergarage in het plan gewijzigd in parkeren op etage en op het dak (respectievelijk in fase 2 en 3). Hiermee is het tekort voor Nijestee te overzien. De gemaakte afspraken worden momenteel in een overeenkomst tussen gemeente en Nijestee vastgelegd. De bouwvergunning voor fase 1 is verleend; als de overeenkomst getekend is, kan na de zomer met de bouw worden gestart.

ALO-locatie

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

Kantoren

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

2. Risico's

Planschade (midden/hoog), geldt niet voor Helpermaar en ALO-locatie

- Intensivering (dichtheid en hoogbouw) met effect voor omwonenden;
- Bestemmingswijziging met lagere opbrengstpotentie (bebouwingsmogelijkheden, economisch minder interessante functies).

Bij het opstellen van de structuurvisie en de projectbestemmingsplannen:

- Rekening houden met effecten op de omgeving (bezonning, uitzicht, privacy, verkeersafwikkeling etc.)
- Verlies opbrengstpotentie tot een minimum zien te beperken.

Risico Helpermaar:

Voor de begeleiding van de uitvoering van het bestemmingsplan zijn geen kosten opgenomen. Destijds (1999) was dat niet mogelijk en was de verwachting dat nauwelijks begeleiding zou worden gevraagd. Inmiddels lopen de begeleidingskosten op.

3. Financiën

In het oude kaderplan Corpus den Hoorn zijn projecten opgenomen die zich in de ontwerp-, plan- dan wel uitvoeringsfase bevinden. Voor zover de projecten zich in de uitvoeringsfase bevinden, worden deze uitgevoerd binnen de financiële kaders zoals deze zijn vastgesteld door de raad (met elk project een eigen exploitatie).

De plankosten voor de visieontwikkeling worden gedekt uit de begrotingspost uitwerking structuurvisie en de omliggende deelplannen.

8. MEERSTAD

1. Voortgang

Planologische procedures

Raad van State

Op 23 juni 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over een drietal Meerstad-procedures. De uitspraak is zonder meer positief te noemen. In de besloten raadscommissie Ruimte en Wonen van 29 juni 2010 bent u hierover al mondeling geïnformeerd en onlangs hebben wij de uitspraak van de Raad van State nogmaals per brief toegelicht.

Uitwerkingsplan Meeroevers

Ondertussen is gestart met de voorbereidingen voor de uitwerking van Meeroevers (Deelplan I) waar gefaseerd ca. 1200 woningen worden gebouwd. Deze uitwerking is gebaseerd op het bestemmingsplan Meerstad-Midden en het Beeldkwaliteitsplan Meeroevers 1. Het uitwerkingsplan geldt alleen voor de eerste fase van woningbouw in Meeroevers. Het voorontwerp uitwerkingsplan wordt eind mei 2010 behandeld door het Dagelijks Bestuur van de GR. De verdere procedure zal worden afgehandeld door het college van de gemeente Slochteren, die in deze procedure het bevoegde gezag is.

Overig

Daarnaast is een nieuwe procedure gestart, te weten een bestemmingsplanwijziging voor een heikikkercompensatiegebied nabij natuurgebied Rijpma aan de oostkant van het plangebied van Meerstad.

Voor de Ijsbaan locatie is met artikel 19,2 oude WRO vrijstelling verleend. Inmiddels is er een bouwvergunning verleend voor de eerste nieuwe woning.

Tot slot wordt een deel van de tijdelijke aansluiting van Meerstad op de A7 planologisch geregeld via het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend met betrekking tot het plandeel van Meerstad. Volgens de huidige planning van de gemeente Hoogezand-Sappemeer wordt het definitieve bestemmingsplan medio 2010 ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad.

Voortgang Meeroevers (Deelplan 1)

Het stedenbouwkundig plan voor fase I van Meeroevers (ca. 215 woningen), de bijbehorende concept beeldkwaliteitsplannen en het voorlopig ontwerp voor de openbare ruimte zijn in december 2009 vastgesteld in de aandeelhoudersvergadering van GEM Meerstad.

Het Beeldkwaliteitsplan voor fase I van Deelplan I ligt eind mei ter vaststelling voor bij het algemeen bestuur van de GR Meerstad. Het voorlopig ontwerp voor de fases II en III van Meeroevers ligt eind april ter vaststelling in de aandeelhoudersvergadering van GEM Meerstad. Op basis hiervan worden de contouren vastgelegd en kunnen de voorbereidingen voor het grondwerk starten (ophogen/zetting ten behoeve van infrastructuur). De productiehouders van de waterfrontclusters zijn in vergevorderd stadium met de ontwerpen voor de opstellen van de eerste woonvlek. De bedoeling is dat de woningverkoop voor de bouwvak start. De bedoeling is dat de kavels bouwrijp zijn op 1 oktober 2010, zodat vervolgens de woningbouw kan starten.

Ontwerp aanpassing Driebondsweg

Per brief van 8 december 2009 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voorgestane aanpassing van de Driebondsweg. De werkzaamheden zijn in volle gang. Oplevering van de verbreedde Driebondsweg en het aangrenzende vrijliggende fietspad wordt voorzien eind 2010.

Duurzaamheid

Half oktober 2009 heeft het college besloten in te zetten op realisatie van acht energieneutrale woningen in fase 1 van Meeroevers en te onderzoeken of nadere additionele energiezuinige maatregelen mogelijk zijn binnen het gemeentelijk productiecontingent. Tevens heeft het college de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad aanbevolen om de mogelijkheden te onderzoeken van energiezuinige straatverlichting en een pilot te starten met als onderwerp 'Extra aandacht voor gezondheid en energie bij Bouwtoezicht'. De gemeenteraad is hierover per brief gedateerd 19 oktober 2009 geïnformeerd.

De gesprekken met potentiële ontwikkelaars voor de ontwikkeling van de energieneutrale woningen lopen.

In de aandeelhoudersvergadering van Meerstad is eind 2008 al besloten om in te zetten op het warmtepompconcept voor de warmtevoorziening van de eerste fase van Meeroevers.

Gemeenschappelijke Regeling (GR Meerstad)

Enkele belangrijke besluiten van de GR Meerstad zijn:

- a. Vaststelling van de concept Voorzieningenvisie Meerstad, ten behoeve van terugkoppeling (en consultatie) naar 'het veld'.
De consultatie heeft plaatsgevonden en geleid tot een reactienota. Vaststelling van de voorzieningenvisie wordt voorzien eind mei 2010.
- b. Onderzoek naar leerlingenaantallen, locatie en uitvoering van de school in Deelplan I vindt plaats, om tijdig (schooljaar 2012) een onderwijsvoorziening aan te kunnen bieden.
- c. In december is in de gemeenteraden besloten tot overdracht van bevoegdheden inzake de bouwverordening, de Woningwet en de Wet Ruimtelijke Ordening. Daarnaast is het gebied waar de Gemeenschappelijke Regeling bevoegd is nader gedefinieerd.
In mei wordt vaststelling van de bouwverordening, welstandsnota en toetsingsbeleid voor het GR gebied voorzien in de GR. In maart heeft benoeming van de leden van de Welstandscommissie GR Meerstad plaatsgevonden.

Grondexploitatie en financiering

De gemeenteraad heeft in juni ingestemd met de geactualiseerde grondexploitatie van Meerstad (GREX Meerstad 2009). Tevens is op dat moment de woningfasering (starten met 150 kavels in 2010, in 5 jaren oplopend naar 600) aangepast. De bij de grondexploitatie behorende financieringsbehoefte en bijbehorende gemeentelijke garantstellingsbehoefte is in de GREX Meerstad 2009 gestegen naar maximaal ca. € 465 miljoen.

De gemeenteraad heeft bij motie aangegeven eind 2009 geïnformeerd te willen worden over de haalbaarheid en effecten van de voorgestane optimalisaties uit de GREX Meerstad 2009. In de raden- en statensessie van 7 december 2009 heeft mondelinge terugkoppeling plaatsgevonden.

Op 17 februari 2010 is het opvolgende raadsvoorstel behandeld in de gemeenteraad.

Het aantrekken van financieringsmiddelen is in 2009 steeds lastiger gebleken. Om deze reden is door Bureau Meerstad in de tweede helft van 2009 sterk ingezet op het verkrijgen van de

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

zogenaamde groenverklaring ten behoeve van groenfinanciering. Deze vorm van financiering stabiliseert voor langere tijd de renterisico's in de grondexploitatie en vergemakkelijkt daarmee het verkrijgen van externe financiering.

De aanvraag voor de groenverklaring is behandeld in Brussel en ligt ter besluitvorming voor bij het Ministerie van VROM, waarbij tevens het oordeel van de ministeries van Financiën en LNV wordt betrokken. Per brief van 15 juli 2010 heeft Gedeputeerde Staten, mede namens de colleges van Groningen en Slochteren, de Minister van Financiën dringend verzocht om instemming met afgifte van de gevraagde groenverklaring. Dit naar aanleiding van signalen die duiden op nieuwe procedurele vertragingen, die risico's met zich meebrengen voor de financiering van Meerstad.

De grondexploitatie 2010 zal enkele belangrijke thema's kennen. Het zal vooral gaan om de financierbaarheid van de grondexploitatie, de afzetprognoses (en marktontwikkeling) en de parameters voor kosten en opbrengsten. Het actualiseren en tegen het licht houden van deze belangrijke uitgangspunten en tevens het vaststellen van een bijbehorende ontwikkelingsstrategie is in lijn met de afspraken zoals gemaakt bij de vaststelling van de grondexploitatie 2009. Behandeling van de grondexploitatie 2010 wordt voorzien in het 3e kwartaal van 2010.

In de aandeelhoudersvergadering van december 2009 zijn de zogenaamde afnamegaranties besproken. Het betreft de afname van kavels van de eerste woonvlek door de verschillende productiehouders. Afname van de kavels wordt voorzien op 1 oktober 2010.

2. Risico's

In onderstaande risicomatrix zijn de belangrijkste risico's vermeld. Een volledige weergave van risico en beheersingsmaatregelen is opgenomen in de grondexploitatie van Meerstad.

	Risico	Beheersmaatregel
1. Uitgifte gronden	De uitgifte van gronden voor gemiddeld 600 woningen per jaar gedurende de hele looptijd van het plan. Vertraging in de uitgifte heeft direct grote financiële consequenties, mede gezien de absolute grootte van de gemeentelijke garantstelling op de financiering GEMM. Vertraging leidt dan ook direct tot vergroting van het gemeentelijke risicoprofiel.	<ul style="list-style-type: none">• Beheersing via regionale sturing op contingenten.• Het scherp volgen van de markt en doorrekenen van marktscenario's ontwikkelingen in de grondexploitatie. Daarmee wordt de gevoeligheid van de grondexploitatie getoetst in relatie tot de actuele omstandigheden.• Daarnaast is het van belang om de grondexploitatie jaarlijks te actualiseren en daarbij aannames te ijken aan realistische marktomstandigheden en verwachtingen.• De Stichting Zeggenschap (zijn publieke partijen in verenigd) gaat met één stem naar de AVA. Als de gemeente 'tegen' is, dan zal de Stichting Zeggenschap ook 'nee' zeggen in de AVA.• De borgstelling heeft een contractuele grondslag, waarbij elk jaar op de contractueel afgesproken wijze (DCF-methodiek) de startwaarde van de grex opnieuw wordt berekend, waaraan de garantstelling en de bijbehorende omvang worden getoetst.

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

2. Verwerving gronden	<p>Het risico van de verwerving van gronden die nu nog niet in eigendom zijn van de gemeente met een doorleveringsverplichting aan de GEMM. Hierdoor kan de uitvoering van de ruimtelijke uitgangspunten van het Masterplan in gevaar komen.</p> <p>De grondexploitatie gaat uit van realisatie van het gehele Masterplan, waarbij opbrengsten en kosten als geheel worden gecalculeerd. De grondexploitatie is zeer gevoelig voor wijziging in de aannames inzake kosten en momenten van verwerving van gronden.</p>	<p>Nader onderzoek naar de mate waarin de nieuwe Grondexploitatiewet de positie van de Gemeente verbetert in relatie tot derden-ontwikkelaars.</p> <p>Jurisprudentie hieromtrent ontbreekt echter nog.</p>
3. Bestuurlijke omgeving	<p>Twee gemeenten, een provincie en het Rijk (Ministerie van LNV) als publieke deelnemers en 4 marktpartijen maken de ontwikkeling van Meerstad tot een ingewikkeld proces.</p> <p>In juli 2009 is de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad (GR) geoperationaliseerd. De bevoegdheden van de GR worden voornamelijk per onderwerp (of cluster van onderwerpen) overgedragen door de afzonderlijke gemeenten. Dit brengt het risico van complexiteit en onduidelijkheid voor belanghebbenden, derden en contractpartners met zich, bij beantwoording van de vraag wie verantwoordelijk is.</p> <p>Het risico bestaat dat de GR leidt tot een vertraging van de besluitvorming.</p>	<p>Stichting Zeggenschap neemt, zoals onder sub 1 gesteld, unaniem besluiten, welke ingebracht worden in de AVA Meerstad. Voor de afstemming van de overheidstaken van de beide gemeenten Groningen en Slochteren is besloten een GR Meerstad op te richten.</p> <p>Bij het 'groeien' van de GR dient continue bewaking en monitoring van de verschillende rollen, bevoegdheden en verantwoordelijkheden plaats te vinden. De verschillende rollen van de gemeente dienen goed uit elkaar te worden gehouden, zijnde: 1. aandeelhouder (en borgsteller); 2. productiehouders; 3. klassieke kaderstellende + toetsende rol; en 4. beheerder/eigenaar van het openbaar gebied.</p> <p>Strikte bewaking van bevoegdheden, verantwoordelijkheden en aansturing van de uitvoering.</p>
4. Subsidies	<p>In de grex wordt rekening gehouden met ca. 50 miljoen (nominaal 2005) aan subsidiegelden. Het niet verkrijgen van deze bijdragen heeft grote financiële gevolgen.</p>	<p>Constante monitoring van potentiële subsidiemiddelen, door Bureau Meerstad, provincie en gemeenten.</p>
5. Staatssteun	<p>De gekozen financieringsconstructie wordt door derden (Twentenaar) ter discussie gesteld, met een beroep op staatssteun. Indien een dergelijk beroep zou slagen (bij de Europese Commissie), dan kan dit grote financiële gevolgen hebben voor het project.</p>	<p>Op basis van de huidige stand van zaken, het ambtelijk overleg met de Commissie te Brussel en ingewonnen extern advies moet worden aangenomen dat de financieringsconstructie niet kan worden aangemerkt als staatssteun, omdat voor de garantstelling door de gemeente jaarlijks door de GEMM een marktconforme premie van 0,1% wordt betaald.</p>
6. Europese aanbesteding	<p>Europese aanbestedingswetgeving en aanverwante jurisprudentie zijn continue in beweging. Een laatste ontwikkeling is het zgn. Roanne arrest. Hierin komt aan de orde dat onder omstandigheden de keuze voor een ontwikkelaar Europees aanbesteed moet worden en dat o.a. de drempelbedragen op een andere manier worden berekend. In het hoger beroep dat de 'Twentenaar' hebben ingesteld beroepen zij zich hier op en wordt de huidige ontwikkelaarsselectie bestreden</p>	<p>Om zekerheid hierover te krijgen (en ook over andere aanbestedingsperikelen, o.m. die samenhangend met de aanleg van het openbaar gebied) is namens alle betrokken partijen met de ministeries van BZK en VROM overlegd. Conclusie van het overleg was dat met enige kleine aanpassingen het risico op problemen met het Europese aanbestedingsrecht niet erg groot is.</p>
7. Voorzieningen en openbaar gebied	<p>Met betrekking tot eigendom, investeringskosten, beheer en exploitatie van de voorzieningen en het openbare gebied moeten voorafgaand aan de realisatie daarvan sluitende (bestuurlijke) afspraken worden gemaakt met alle (overheids) partijen.</p> <p>Tussen planning en realisatie van voorzieningen enerzijds en kaveluitgifte, woningprogramma - en fasering en moment van oplevering bestaat een directe relatie. programmatische en plannings-technische wijzigingen vragen dan ook telkens herijking van planning en inhoud van het voorzieningenprogramma.</p>	<p>De te realiseren voorzieningen worden via de GR Meerstad geregeld.</p> <p>Het is van belang om bij de aanpassing van woningfasering en ontwikkelstrategie telkens de planning van publieke voorzieningen te herijken.</p>
8. Procedurele risico's	<p>Vertragingsrisico door planologische procedures, zoals bestemmingsplan, artikel 19 procedures, externe veiligheid, etc. Actueel risico is de voornamelijk uitblijvende uitspraak van de Raad van State ten aanzien van het Bestemmingsplan Meerstad Midden.</p>	<p>Adequate aansturing en afhandeling van publiekrechtelijke procedures, bezwaar en beroep.</p>

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

9. Woningbehoefte	Er is onderzoek gedaan naar de woningbehoefte rond Groningen voor de komende jaren. De behoefte blijkt minder groot dan een aantal jaren geleden gedacht. Zeker bij een langere looptijd van Meerstad kan dit een risico zijn.	Zie punt 1
10. Planontwikkelingsopgave GEMM Meerstad	<p>Het betreft de risico's die inherent zijn aan dergelijke grootschalige herontwikkelingen en behoren tot de planontwikkelingsopgave van Bureau Meerstad. Enkele hiervan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aantrekken financiering (rentekosten financiering). Financiering vanaf midden 2009 (kredietcrisis) onder druk en de banken nadrukkelijk en stringent toezien op het risico en omvang van de extern aan te trekken financiering. • Het verkrijgen van de zogenaamde Groenverklaring is hierbij een belangrijke stap • Tijdige realisatie en aansluitingen hoofdinfrastructuur en OV. • Bodemrisico's, archeologie, flora en fauna, milieukwaliteit en obstakels in ondergrond • Omgang met hinderzones, geluid, aanwezige infrastructuur (hoogspanningsleidingen, etc.) 	Adequaat treasurymanagement en ontwikkelmanagement.

3. Financiën

Stand van de kredieten (gemeentelijke plankosten)

Besluit 26 november 2003, nr. 5c	3.200.000
Besluit 31 oktober 2007	2.800.000
Totaal beschikbaar krediet	6.000.000

Stand van de uitgaven

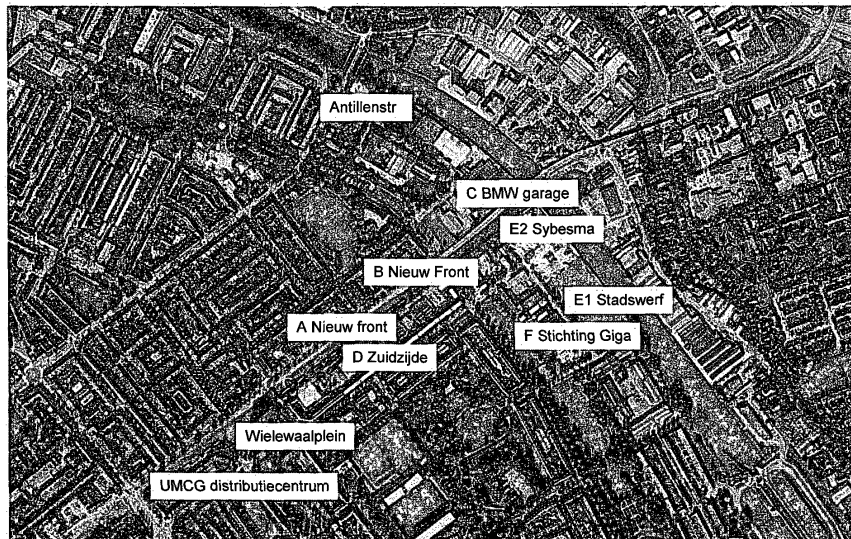
Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	5.523.000
--------------------------------------	------------------

9. OOSTERHAMRIKZONE

1. Voortgang

In het Bestuurlijk Overleg Meerjarenprogramma Infrastructuur Ruimte en Transport (BO-MIRT) in het najaar van 2009 is rond de ontwikkeling van UMCG-Noord/Oosterhamrikzone de volgende afspraak gemaakt: "Rijk en regio spreken af dat de regio inzichtelijk maakt of er sprake is van rijksbetrokkenheid en zo ja, welke nadere afspraken gemaakt kunnen worden met betrekking tot de Centrale Zone: deelproject UMCG-Noord/Oosterhamrikzone". Recent hebben we in overleg met VROM dit project verbreed en gekoppeld aan een andere afspraak, eveneens in BO-MIRT-kader. Dit betreft het rijksproject met aanpak van de bruggen over het Van Starckenborghkanaal in het kader van de opwaardering van de vaarweg Lemmer-Delfzijl. Door deze koppeling hebben we de -voor de gewenste gebiedsontwikkeling-noodzakelijke aanleg van de gewenste HOV-, auto- en fietsinfrastructuur door de Oosterhamrikzone in breder perspectief kunnen plaatsen en de mogelijkheden voor het verkrijgen van een financiële bijdrage van het rijk vergroot.

Voor de zogenaamde "onorthodoxe aanpak regeling" van het Ministerie van VROM komt het project niet in aanmerking. In de afwijzingsbrief van VROM wordt wel expliciet verwezen naar de relatie tussen de bestaande twee BO-MIRT-trajecten. Het is de bedoeling om in mei 2010 in dat kader tot nadere afspraken te komen over de rijksbetrokkenheid bij de gebiedsontwikkeling UMCG-Noord/Oosterhamrikzone en de aanpak van de bruggen in het kader van de vaarwegverruiming Lemmer-Delfzijl hier nadrukkelijk bij te betrekken.



Oosterhamrikkade nz "Nieuw Front" (deelgebieden A en B)

Het bestemmingsplan Korreweg De Hoogte 2009, waarin de planologische randvoorwaarden voor deelgebieden A en B gedetailleerd zijn beschreven, doorloopt haar procedure. De planologische uitgangspunten zijn conform de wensen van de bewonersorganisatie Star Numanstraat. Voor het beoogde woningbouwproject dat onderdeel is van de manifestatie Intense Laagbouw zijn de ontwikkelaars Jurriens, Nijhuis en KUUB bereid gevonden drie stempels in ontwikkeling te nemen. De voorgestelde aanpak heeft steun in de buurt. Een projectofferte is gemaakt ter vaststelling door het College van B&W.

Oosterhamrikkade zz (deelgebied D)

Nijstee heeft architectenbureau Tangram in dit gebied opdracht gegeven een schetsontwerp te maken voor de locatie van de voormalige Taxicentrale en overlegt zij met Doesburg Autoverhuur over een mogelijke nieuwe invulling van het autoverhuurbedrijf.

De gemeente is in overleg met drukkerij van Zanten om deze locatie te verwerven. De eerste bouwactiviteiten worden niet eerder verwacht dan in 2011.

De Stadswerf (deelgebied E1) en Stichting Giga (deelgebied F)

Subsidiegelden uit de 2^{de} tranche van de regeling van WWI zijn opnieuw aan het project Stadswerf toegekend. Aan de voorwaarde dat de bouwstart voor 1 juli moet plaats vinden is voldaan. Het bouwplan voor Stichting Giga wordt aansluitend gerealiseerd.

Oosterhamriktracé zz Sybesma en omgeving (deelgebied E2)

In het bestemmingsplan is ruimte gereserveerd voor een eventuele OV-verbinding.

Antillenstraat / Korrezoom

Het project Antillenstraat komt voort uit het startdocument 'Intense Stad'. Lefier en Ter Steege Vastgoed uit Rijssen zijn verantwoordelijk voor de realisering van het totale plan. Woningbouwproject Korrezoom is het eerst te realiseren onderdeel, de verkoop verloopt moeizaam: 7 van de 41 koopappartementen zijn verkocht, van de 10 eengezinswoningen is er één verkocht en één in optie (stand van 17 mei 2010).

Lefier heeft alle koopappartementen omgezet in huur met optie tot koop. Met de tweede fase van dit project wordt pas gestart met de bouw wanneer er voldoende woningen zijn verkocht of in huur zijn omgezet.

Deelgebied C – Oosterhamriktracé Noordzijde BMW-garage

Nijstee onderzoekt of er mogelijkheden zijn voor tijdelijke jongerenhuisvesting.

Vinkenstraat en omgeving

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

UMCG-Distributiecentrum

Ontwikkelaar Urban Interest heeft deze locatie in de verkoop staan. Herontwikkeling wordt door hen overwogen.

Wielewaalplein

Subsidiegelden uit de stimuleringsregeling van WWI zijn aan het project toegekend en de bouw van de woontoren en een nieuwe winkel ten behoeve van een supermarkt, kinderopvang en eventuele andere winkels is gestart. Op korte termijn, na keuze voor de variant van de tramverbinding naar Kardingse, wordt een projectplan voor de inrichting van het

Wielewaalplein aan de raad voorgelegd. De realisatie van de inrichting vindt direct na oplevering van het bouwplan plaats.

Verkeersinfrastructuur

Over de varianten voor de tramlijn 2 worden binnenkort besluiten verwacht in het kader van de Regio Tram.

Kaden/oeveren en fiets-/wandelbruggen

Over het gebruik van de oever aan de zuidzijde is duidelijkheid. De inrichting van de oever aan de noordzijde is afhankelijk van de keus voor een van de tramvarianten.

2. Risico's

De uitwerking van de OHT-ontwikkelingsvisie omvat een lange periode. Een aantal ontwikkelingsgebieden wordt pas na 2010 opgepakt en in een enkel geval in 2016. Hoe de markt zich ontwikkelt is voor een lange periode moeilijk in te schatten. Afwijkingen ten aanzien van het woningbouwprogramma en berekende infrastructurele investeringen zullen leiden tot een ander resultaat. Dit kan zowel negatief als positief uitwerken.

Voor de in ontwikkeling zijnde projecten zijn de risico's, zoals benoemd in de exploitatiebegroting, nog steeds actueel. Het gaat hierbij vooral om risico's ten aanzien van aanbesteding van civiel- en technische werken, omvang van de uitgifteprijs en het uitgifte tempo van gronden. Ten aanzien van de locatie Van Simmeren speelt nog een aanvullend risico met betrekking tot de kosten van saneren in verband met de asbestverontreiniging.

In de loop van 2010 wordt een herziene grondexploitatie opgesteld, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het Oosterhamriktracé worden meegenomen. De kosten uit dit complex worden daarin ook verwerkt. Indien noodzakelijk wordt een aanvullend krediet aangevraagd.

3. Financiën

In het najaar van 2010 wordt een herziene integrale grondexploitatie opgesteld van het Oosterhamriktracé, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het gebied worden meegenomen. De kosten uit dit complex worden daarin ook verwerkt. Tevens wordt in deze herziening rekening gehouden met de inmiddels afgesloten overeenkomst met Nijestee en de daarbij behorende verrekening van kosten. Op basis van de huidige inschatting en het verloop van de boekwaarde wordt er een negatief resultaat verwacht tussen de € 6 - 7 miljoen.

OOSTERHAMRIKTRACE

Stand van de kredieten

Besluit 20 juni 2007, nr. 12, plankostenkrediet	2.584.000
Besluit 20 juni 2007, uitvoeringskrediet	5.430.000

Een deel van dit krediet is mede beschikbaar gesteld voor de deellocaties A en B en het bestemmingsplan de Waterrand, terug te vinden in de betreffende complexen. Het benodigde krediet voor de ontwikkelingsvisie komt uit op een bedrag van € 2.372.000

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Voor de sanering en het aanleggen van de infrastructuur, zoals die benoemd zijn in de integrale exploitatieopzet, is in de raad van juni 2007 een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld van € 5.430.000.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	2.704.000
--------------------------------------	-----------

De plankosten die op dit project geboekt zijn bedragen € 2.379.000. Een groot deel van deze kosten, € 2,28 miljoen, zijn visiekosten.

OOSTERHAMRIKTRACE DEELGEBIED A + B

Stand van de kredieten

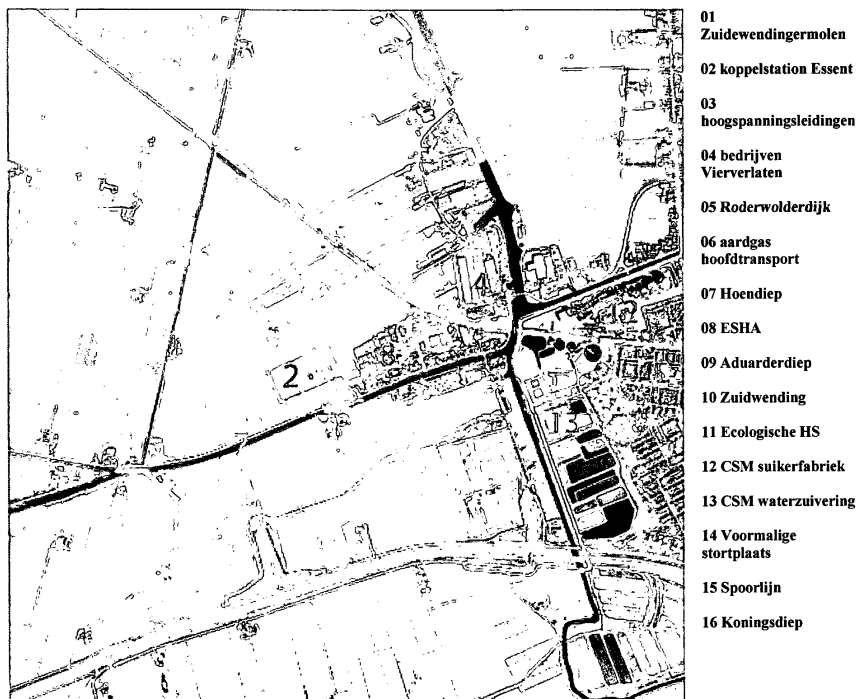
	127.000
--	---------

De raad heeft op 14 mei 2008 ingestemd met een aanvullend plankostenkrediet van 52.000. Hierdoor is het totale krediet € 127.000. Dekking van dit aanvullend krediet wordt voorzien in de ontwikkelingslocaties van deelgebied A en B.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	154.000
--------------------------------------	---------

10. WESTPOORT



1. Voortgang

Infrastructuur

De nutsvoorzieningen in fase 1A zijn aangelegd, maar een deel van de leidingen ligt buiten het afgesproken nutsprofiel en in uitgeefbare grond. Aan de hand van revisietekeningen en gegraven proefsleuven is vastgesteld dat kabels en leidingen over grote lengte niet op de afgesproken plaats liggen. Over de schuldvraag zijn we in gesprek met de nutsbedrijven.

Het tijdelijke kunstwerk 'Hier begint Stad' bestaande uit zes (wisselende) bilboards langs de A7, is in januari door wethouder Dijkstra officieel onthuld.

Bedrijven

Er is belangstelling voor kavels, maar opties blijven uit. Het huidige economische klimaat heeft tot gevolg dat potentiële nieuwe bedrijven eerst een aantal zekerheden probeert te krijgen. Meer dan vroeger wordt eerst onderzoek gedaan naar toekomstperspectieven van het bedrijf en de bedrijfssector, financiering en verkoopmogelijkheden van de oude locatie. Het duurt kortom langer voor een kavel verkocht is en dat merken we in het uitgiftetempo.

Zeldenwind

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

Kompassubsidie

Over de afgelopen periode zijn geen bijzonderheden te melden.

2. Risico's

Mogelijk optreden van één of meer van de volgende algemene en projectgebonden risico's:

- Lagere opbrengsten uit grondverkoop bedrijfspcelen.
- Vertraagd uitgiftetempo grondverkoop.
- Aanbestedingsnadeel bouw- en woonrijpmaken.
- Hogere planontwikkelingskosten
- Rentestijging tijdens looptijd project
- Mutatie kosten- en opbrengstenstijging
- Verwerving gronden Suikerunie fase 1C (vm. CSM-gronden)
- Onderbesteding SNN-subsidie

3. Financiën

Stand van de kredieten (Staat P per 31/12/2009)

Besluit 19-07-2000, nr. 5h	14.521.000
Besluit 27-02-2002, nr. 5 ^e	750.000
Besluit 28-01-2004, nr. 8	500.000
Besluit 22-12-2004, nr. 10	2.750.000
Besluit 19-10-2005, nr. 7	96.329.000
Besluit 20-02-2008, nr. 7	5.614.000
Besluit 27-01-2010, nr. 7e	-/- 2.022.000
Totale toegestane kosten	118.442.000

Stand van de uitgaven

Totaal gemaakte kosten t/m 30 april 2010	58.911.000
--	------------

11. ZUIDELIJKE RINGWEG

1. Voortgang

De verlengde verkenning Zuidelijke Ringweg Groningen (ZRG) is afgerond. Op basis van het onderzoek naar de oplossingsvarianten, de informatie uit de raadpleging en de resultaten van het kwaliteitsteam, is in juli 2009 een bestuurlijke voorkeursvariant (BVA) met Rijkswaterstaat en de provincie overeengekomen: "Een oplossing op het huidige tracé, bestaande uit een verdiepte ligging van de hoofdrijbaan met overkluizingen tussen Julianaplein en Europaplein, waarbij de parallelwegen hier op maaiveld liggen. Tussen het knooppunt Vrijheidsplein en het Julianaplein komt de hoofdrijbaan verhoogd te staan. Het Julianaplein krijgt een fly-over op maximaal 1 niveau hoger dan het huidige plein. Tussen het Europaplein en Euvelgunne een verhoogde rijbaan op een talud, met de parallelwegen op dezelfde hoogte. Het huidige Europaplein blijft gehandhaafd, maar met een nieuwe aansluiting op de Bornholmstraat."

Het bestuurlijk voorkeursalternatief en de resultaten van de raadpleging en optimalisatie zijn in september 2009 tijdens een informatiebijeenkomst aan bewoners en belanghebbenden toegelicht.

Nadat in juli 2009 het bestuurlijk voorkeursalternatief is vastgesteld, is dit vertaald in november 2009, tijdens het BO MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport), getekende bestuursovereenkomst met de minister van Verkeer en Waterstaat. De minister heeft vervolgens in december 2009 een aanvangsbeslissing genomen, waarmee formeel de planprocedure is gestart.

Voor deze planprocedure wordt een plan van aanpak opgesteld en een daarop afgestemde projectorganisatie gevormd. Het plan van aanpak dient eind 2010 door het ministerie te worden vastgesteld. Op dat moment dient ook de projectorganisatie te zijn ingevuld. De werkzaamheden t.b.v. de planstudie worden net als in de verlengde verkenning in een samenwerking tussen Rijkswaterstaat, provincie en gemeente verricht. De projectorganisatie dient dan ook grotendeels vanuit de drie organisaties te worden bememd. Momenteel wordt bezien of aan deze vraag kan worden voldaan. Samen vormen de medewerkers een onafhankelijke projectorganisatie met een eigen projectbureau. Tot slot wordt op basis van het plan van aanpak de inzet van personele capaciteit binnen de ambtelijke diensten t.b.v. kaderstellende, toetsende en adviserende werkzaamheden bepaald

2. Risico's

Tijdens de verlengde verkenning is in lijn met de aanbevelingen van de commissie Elverding gewerkt. Dit betekende een vroegtijdige betrokkenheid van de samenleving, met als doel zo snel mogelijk tot een bestuurlijke voorkeursoplossing te komen. Op deze wijze kan tijdswinst worden behaald in de planstudiefase. Het doel van deze aanpak is de procedures ten aanzien van de aanleg van infrastructuur (aanmerkelijk) te versnellen.

Als gevolg van deze aanpak is echter in een relatief (zeer) korte periode een belangrijk besluit genomen met verstrekkende gevolgen voor de stad en haar omgeving. Hierdoor ontstaat het risico dat onder deze tijdsdruk in onvoldoende mate gestuurd is op de kwaliteit van de programmatische, financiële en juridische kaders.

Ten behoeve van de risicobeheersing zijn de belangrijkste risico's van het project in beeld gebracht, en worden beheersmaatregelen benoemd. De belangrijkste risico's van de planstudiefase zijn hieronder benoemd:

- *Gat tussen ambitie (gewenste scope) en taakstellend budget.*
Vanuit de evaluatie van het BVA is een ambitie opgesteld om een lange verdiepte ligging met drie overkappingen te realiseren. Huidige raming geeft aan dat het beschikbare budget voor deze ambitie niet voldoende is. In de bestuursovereenkomst zijn alternatieve financieringsbronnen afgesproken waarvoor de regio verantwoordelijk is (nog niet in beeld).
- *Spanning tussen besluiten stuurgroep en bevoegd gezag rol V&W*
In de tracéwetprocedure zijn V&W en VROM het bevoegde gezag. Bij besluiten in het kader van deze procedure kan de stuurgroep dus geen finale besluiten nemen.
- *Te grote versoberingen van stedelijke inpassing, waardoor draagvlak omgeving verkleint.*
Leefbaarheid voor direct aanwonenden verslechtert bij versoberingen t.o.v. huidige plannen. Daardoor zal verzet tegen gekozen alternatief toenemen.
- *Onvoldoende samenwerking betrokken partijen.*
De projectmedewerkers komen uit de drie betrokken organisaties en hebben diverse bedrijfscultuurachtergronden en verschillende organisatiebelangen.
- *Ontwerp BVA niet toereikend bij nadere verkeersanalyses.*
Het BVA is nog niet doorgerekend in een dynamisch verkeersmodel. Dit kan als resultaat hebben dat de gekozen oplossing aangepast moet worden om het verkeersprobleem goed op te lossen.

3. Financiën

Voor de zuidelijke ringweg is een budget beschikbaar van € 624 mln. (€424 mln. RSP gelden, € 200 mln. MIRT gelden). De samenwerkende partijen betalen de kosten van inzet van mensen en middelen t.b.v. de planfase en realisatie uit dit bovenstaande plankostenbudget. Op dit moment zijn de drie partijen nog in onderhandeling over de afhandeling van kosten die gemaakt zijn tijdens de afgeronde verlengde verkenningfase.

Voor de kosten van de voorbereiding van het in 2009 gepresenteerde Bestuurlijk Voorkeursalternatief voor de Zuidelijke Ringweg Groningen heeft u op 17 december 2008 (€ 400.000) en 25 november 2009 (€ 500.000) kredieten beschikbaar gesteld, totaal € 900.000. Bij laatstgenoemd besluit in 2009 is aangegeven, dat over de verdeling van de kosten c.q. de mate waarin de kosten uit het project gedekt kunnen worden nadere besluitvorming in de stuurgroep Zuidelijke Ringweg moet worden genomen. De kosten die uiteindelijk voor rekening van de gemeente Groningen komen dienen ten laste te komen van het beschikbare plankostenkrediet.

Er is nog geen definitieve overeenstemming bereikt over de verdeling van de plankosten, die momenteel rond € 990.000 bedragen. Wel betaalt het rijk haar aandeel in de gemaakte kosten.

Collegedebrief - gr10.2380773.pdf

Onze inzet blijft, dat de gemaakte plankosten voor de Zuidelijke Ringweg Groningen ten laste van het beschikbare budget voor de Zuidelijke Ringweg Groningen dienen te komen. Hierover moeten nog bestuurlijke afspraken worden gemaakt. Vooruitlopend op een besluit in de stuurgroep Zuidelijke Ringweg over de verdeling van deze kosten willen we het plankostenkrediet verhogen met rond € 250.000. Hiermee voorkomen we een begrotingsonrechtmatigheid.

Naast de kosten voor de projectorganisatie worden ook intern uren en kosten gemaakt. Het gaat dan om het beoordelen van de producten van de projectorganisatie, ambtelijke en bestuurlijke advisering, strategische adviezen en proceskosten. Deze kosten zijn tot en met eind 2010 geraamd rond de € 250.000.

Dekking van de plankosten kan plaatsvinden uit Organisatiekosten. Indien die niet toereikend zijn, dan dient de Bedrijfsvoeringsreserve RO/EZ als achtervang voor een negatief resultaat.

12. REGIOTRAM

1. Voortgang

Van 22 februari tot en met 2 april 2010 kon worden ingesproken op het Voorlopig Ontwerp van lijn 1, het Voorkeustracé van lijn 2 en de Koppelingsvariant. De inspraakreacties zijn in een voorstel via de Stuurgroep RegioTram aan de Raad voorgelegd. Behalve de inspraakreacties, kunnen ook de resultaten van overleg met verschillende partijen, zoals het OV-bureau, en aanvullend onderzoek leiden tot wijzigingen in het ontwerp of het tracé. Naast het inspraakdocument zijn het ontwerp van lijn 1&2, de koppelingsvariant, alternatieve oplossingen, de kosten, de aanbestedingsmethode en de businesscase besproken in het college van B&W. Naar verwachting wordt het raadsvoorstel met de achterliggende stukken in september aangeboden aan de Raad. Besluitvorming in raad en staten kan dit najaar plaatsvinden.

Lijn 1

Het Voorlopig Ontwerp (VO) van lijn 1 is gemaakt op basis van intensief overleg met bewoners, bedrijven en organisaties langs het tracé. In dit ontwerp wordt binnen het tracé nader ingezoomd op de inpassing van de traminfrastructuur op straatniveau.

In februari 2010 is het VO vrijgegeven voor inspraak. Het participatie- en inspraakproces kunnen leiden tot verbeteringsvoorstellen en aanpassingen van het ontwerp.

Lijn 2

Eind 2009 heeft op de verschillende tracévarianten participatie plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn beoordeeld en verwerkt in een Voorkeustracé (schetsontwerp) dat in februari 2010 is vrijgegeven voor inspraak.

Ook inspraak op lijn 2 en aanvullend onderzoek hebben waardevolle suggesties en wensen opgeleverd. In de Inspraaknota staan deze verzameld. In het najaar wordt daarover besloten.

Koppelingsvariant

In de participatieperiode is door de Bewonersorganisatie Beijum (BOB) een voorstel ingediend waarbij in essentie de koppeling van Zernike en Kardingse aan respectievelijk Grote Markt en Oostersingel wordt omgedraaid. Bij de Bloemsingel kan dan een overstaphalte gemaakt worden, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan om via één overstap andere bestemmingen te bereiken. Er ontstaat een tramnetwerk, wat ook zichtbaar is in de reizigersaantallen. De afgelopen periode is door het projectbureau onderzocht wat de voor- en nadelen zijn van dit model. Inhoudelijk gezien biedt de koppelingsvariant veel positieve mogelijkheden. Het netwerk en haar exploitatie en robuustheid zijn aantrekkelijk. De koppelingsvariant is in een apart document uitgewerkt en bij de inspraak op lijn 1 en 2 betrokken. Daarnaast zijn de documenten VO lijn 1 en Voorkeustracé lijn 2 in de inspraak gebracht, met hun oorspronkelijke tracés zonder koppeling. Hierdoor kon in de inspraakperiode worden afgetast hoe de koppelingsvariant wordt ervaren door de bewoners en ondernemers die het betreft. Definitieve besluitvorming wordt betrokken bij het VO lijn 1 en de tracékeuze voor lijn 2.

Oosterhamriktracé en Vinkenstraat nader onderzocht

Voor het tracé tussen de Bloemsingel en Kardingse zijn twee varianten geschetst, die beide ter inspraak zijn voorgelegd. In de ene variant rijdt de tram over het Oosterhamriktracé en de

bestaande busbaan over het Van Starckenborghkanaal. De andere variant gaat uit van een tracé door de nieuwe Vrydemalaan, de E. Thomassen à Thuessinklaan en de Vinkenstraat. De afgelopen maanden hebben de gemeente en de provincie Groningen samen met het project RegioTram nader onderzoek gedaan naar de verschillen tussen beide varianten. Bij de besluitvorming over het VO lijn 1 en het tracé van lijn 2 wordt een keuze tussen beide tracés gemaakt.

Alternatieven

Het Busknopenmodel / Busknopenmodel-light / Dubbelgelede bussen

Het Busknopenmodel kenmerkt zich door het inrichten van busknopen aan de rand van de stad. Hier hebben verschillende regionale en stadsbuslijnen aansluiting op elkaar. Tevens worden hier voorzieningen voor P+R ingericht. De aanlegkosten van realisering van dit Busknopenmodel zijn doorgerekend en geraamd op € 207 miljoen met een afwijkingmarge van +/- 30%. De jaarlijks terugkerende exploitatielasten nemen fors toe met een bedrag van ongeveer € 10,7 miljoen. Extra busvervoer kost dus jaarlijks fors meer geld. Deze onderzoeksresultaten maken een keuze voor dit model onaantrekkelijk.

Via een uitgevoerde second opinion is het Busknopenmodel-light ontwikkeld. Dit afgeslankte Busknopenmodel richt zich niet op het optimaliseren van de kwaliteit van het Busknopenmodel. Het richt zich op een optimalisatie in financiële zin door de kostendeckingsgraad te vergroten. Het Busknopenmodel-light heeft daardoor een lagere kwaliteit dan het Busknopenmodel, aangezien de frequentie is verlaagd, een deel van de tangentiallijnen is geschrapt en minder infrastructuur wordt aangelegd. Hierdoor worden reizigers met een langere reistijd geconfronteerd. Ook hierbij zal dan geïnvesteerd moeten worden in maatregelen voor de bus. Deze kosten zijn geraamd op € 147 miljoen. De jaarlijkse meerkosten voor de exploitatie blijven bij dit afgeslankte Busknopenmodel met de berekende € 7,1 miljoen per jaar evenwel fors van omvang. Daarnaast spelen ook nog overige aspecten een rol in de afweging zoals leefbaarheid, structurerende werking en woon- en leefklimaat.

Op verzoek van de Stuurgroep wordt extra onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om dubbelgelede bussen in plaats van trams in te zetten op de tracés van de twee tramlijnen. De uitkomsten van dit onderzoek worden meegenomen bij de besluitvorming over de tram in het najaar.

Translohr

De omstandigheid dat de Translohr niet past in het ontwikkelde Raamwerk RegioRail, waarin stad en regio overstaploos worden verbonden en tram en trein worden geïntegreerd, is de belangrijkste reden dat wij dit vervoermiddel niet verder in de beschouwingen hebben meegenomen. Door zowel treinen als trams op het spoornetwerk te introduceren, wordt een fijnmaziger netwerk gecreëerd, doordat de trams de stations bedienen binnen de regio Groningen - Assen en de treinen alleen de grootste stations. Dit levert dus ook reistijdvoordeel op voor treinreizigers van buiten de regio Groningen - Assen, doordat de trein op minder stations halteert. Daarnaast zijn wij er niet van overtuigd dat de aanlegkosten van een Translohr substantieel lager zullen zijn, dan de aanlegkosten van een tram. De Translohr kan toe met een iets lichtere fundering en minder ruime boogstralen dan de tram. Maar ook met de komst van de Translohr dienen de straten te worden opengeboken om kabels en leidingen te verleggen. Daarnaast zal ook bij de Translohr de openbare ruimte opnieuw moeten worden ingericht.

2. Risico's

Binnen het project wordt actief werk gemaakt van risicomanagement. Daarom heeft het projectbureau RegioTram vanaf begin 2008 diverse risicoanalyses uitgevoerd en laten uitvoeren.

In januari 2010 bracht PRC een nieuwe risicoanalyse uit over de aanpak van het project door projectbureau RegioTram. In de periode van februari 2010 tot en met april 2010 is de projectorganisatie RegioTram bezig geweest met een nieuwe analyse van de risico's van het project. Daarvoor is o.a. een drietal expertsessies georganiseerd.

1. Infrastructuur- en inpassingsrisico's
2. Interfacerisico's (met deskundigen van HTM, RijnGouweLijn, RandStadRail en Beneluxlijn)
3. Exploitatierisico's en risico's materieel (met deskundigen van HTM en OV-bureau)

De uitkomsten van deze risicoanalyses worden momenteel verwerkt en meegenomen in de besluitvorming over het project RegioTram.

In gezamenlijke opdracht van de provincie en gemeente Groningen voert AT Osborne momenteel een second opinion uit over de financiering en het risicomanagement van het project.

3. Financiën

Vorbereidingskosten

Eind 2007 hebben het Portefeuillehouderoverleg van de Regio Groningen-Assen en de Stuurgroep RegioTram ingestemd met een financiële dekking voor de voorbereidingskosten voor fase 1 welke werden begroot op € 5.345.000. Afsproken is dat de partijen elk 1/3 deel van de kosten dragen, oftewel voor onze gemeente € 1.782.000.

Voor fase 2, voor de periode tot 1 juli 2010, is € 8.17.000 begroot, waarvan € 850.000 wordt gedekt uit de vrijval uit fase 1. In deze fase wordt het VO voor lijn 1 gemaakt en een schetsontwerp voor lijn 2. Voor het gemeentelijk aandeel in de kosten (1/3 deel van € 8,17 - € 0,85 miljoen) ad € 2.440.000 heeft de raad een aanvullend planvoorbereidingskrediet van € 1,96 miljoen voor lijn 1 en een voorfinancieringskrediet van € 0,48 miljoen voor lijn 2 beschikbaar gesteld.

Fase 3 staat in het teken van het starten van de aanbestedingsfase. De periode start na 1 juli 2010. Naast het starten van de aanbestedingsfase zal het schetsontwerp voor lijn 2 en de koppelingsvariant uitgewerkt worden tot een VO. Voor deze periode is € 7.500.000 begroot, het gemeentelijk aandeel (1/3 deel) bedraagt €2.500.000.

Het gemeentelijk aandeel in de kosten van het Projectbureau Regiotram tot 30 juni 2010 is daarmee als volgt samen te vatten:

Fase 1	€ 1.782.000
Fase 2	€ 2.440.000
Fase 3	€ 2.500.000
Totaal	€ 6.722.000

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

Naast deze kosten maakt de gemeente ook kosten voor de eigen projectorganisatie. Deze kosten bedragen ultimo 2009 rond € 900.000. De totale voorbereidingskosten bedragen daarmee rond € 7.622.000.

In september van 2010 zal een aanvullende kredietaanvraag worden gedaan van € 400.000. Deze kosten hangen samen met het borgen van de gemeentelijke belangen, bestuurlijke advisering en control tot eind 2010. Voor de kosten van het Projectbureau Regiotram vanaf 1 juli 2010 is inmiddels een aanvullende kredietaanvraag gedaan.

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 27 april 2005, nr. 6H	320.000
Raadsbesluit 21 februari 2007, nr. g	3.000.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, planvoorbereidingskrediet lijn 1	1.956.000
Raadsbesluit 17 juni 2009, nr. 6f, voorfinancieringskrediet lijn 2	484.000
Raadsbesluit 17 februari 2010, nr. 6j, verwervingskrediet	4.440.000
Raadsbesluit 23 juni 2010 ,nr. 6k, planvoorbereidingskrediet fase 3	2.484.000
Totaal beschikbaar krediet	12.684.000

Dekking

De dekking van het krediet van 2007 bestaat uit:

- 1.246.000 incidenteel nieuw beleid 2004
- 1.754.000 structureel nieuw beleid 2005 (onderdeel Kolibri)

De kredieten van 2009 worden gedekt uit:

- 1.956.000 incidentele vrijval structureel nieuw beleid Kolibri 2005-2009
- 484.000 voorfinanciering van RSP-middelen t.b.v. lijn 2

De kredieten voor 2010 worden gedekt uit:

- 4.440.000 gereserveerde nieuw beleidsmiddelen Kolibri/tram
- 1.484.000 incidentele vrijval structureel nieuw beleid Kolibri 2005-2010
- 1.000.000 voorfinanciering van RSP-middelen t.b.v. lijn 2.

De tot nu toe gemaakte kosten blijven binnen het gestelde krediet.

Investeringskosten

De kosten van de lijn Hoofdstation-Zernike zijn oorspronkelijk geraamd op €167 miljoen, prijspeil 2008. De kosten van lijn 2 zijn oorspronkelijk geraamd op € 132 miljoen. Het totaal van de investeringsraming van lijn 1 en 2 bedroeg derhalve € 299 miljoen.

De kostenraming is de afgelopen periode nader verfijnd. De uitkomsten worden meegenomen bij de besluitvorming over de tram in het najaar.

Dekking

De eigen begrotingsmiddelen voorzien in een investeringsbijdrage van € 50 miljoen in 2014; De provincie is voornemens rond € 50 miljoen beschikbaar te stellen (eveneens prijspeil 2014). De stuurgroep Regio Groningen-Assen tenslotte heeft op 21 februari 2007 ingestemd met het concept meerjaren investeringsprogramma (MIP) voor de periode 2008-2015. Daarin is € 20 miljoen opgenomen voor de tram.

In onze raadsbrief van 13 februari 2009 is tevens ingegaan op de investeringen en de risico's. Hierin is aangegeven dat het Raamwerk Regiorail bestaat uit een pakket aan maatregelen, waarbij een bedrag van €702 miljoen investeringskosten is gemeoid. Het grootste deel van de investeringskosten (€558 miljoen) is gedekt door bijdragen uit het RSP en bijdragen van de betrokken overheden. Het resterende deel van de investeringen (€144 miljoen) kan worden

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

gedekt door extra bijdragen van de gemeente, provincie en regiovisie van respectievelijk € 39 miljoen, € 28 miljoen en € 42 miljoen.

In totaal bedraagt onze gemeentelijke bijdrage derhalve € 89 miljoen. Momenteel bedraagt het tekort op dit gemeentelijk toegezegde aandeel rond € 15 miljoen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een lagere verkoopopbrengst van Essent. Bij de verkoop van Essent was de opbrengst lager dan verwacht omdat EPZ (o.a. Kerncentrale Borssele) niet verkocht mocht worden. De raad heeft in dat kader besloten de jaarlijkse inkomsten die betrekking hebben op Essent, Essent Milieu, Enexis en EPZ in te zetten voor het Raamwerk Regiorail totdat het tekort gedekt is. Met de jaarlijkse inkomsten (dividend- en rente inkomsten en de aflossing van de lening door Enexis aan de aandeelhouders) Verwachten we dat in 2015 het benodigde bedrag van circa € 15 miljoen is gespaard.

Financiële risico's

Over de feitelijke inzet van het Budget RegioVisie moet nog worden besloten. Wanneer de geraamde bijdrage vanuit de Regiovisie (voor een bedrag van €42 miljoen) niet gerealiseerd kan worden, is een aanvullende bijdrage van provincie en gemeente nodig, elk voor vijftig procent. Dit geldt ook voor de bijdrage van €5 miljoen uit het budget spoorlijn Groningen-Heerenveen en Groningen-Leeuwarden. De gemeente loopt hier een risico van maximaal € 23,5 miljoen. We gaan er echter vanuit dat de bedragen gewoon beschikbaar komen en vinden dit risico aanvaardbaar.

Een risico betreft ook het realiseren van de verwachte marktbijdragen van €25 miljoen en de aanvullende bijdragen van de Regiovisie van € 5 miljoen. Wanneer dit niet lukt, is €30 miljoen beschikbaar vanuit de middelen voor het stationsgebied / RSP (van het oorspronkelijke budget van €193 miljoen). Kunnen de bijdragen van markt en RegioVisie wel gerealiseerd worden, dan wordt de €30 miljoen uit het budget stationsgebied evenredig verdeeld over het project stationsgebied en het oplossen van de overcommitting op het RSP.

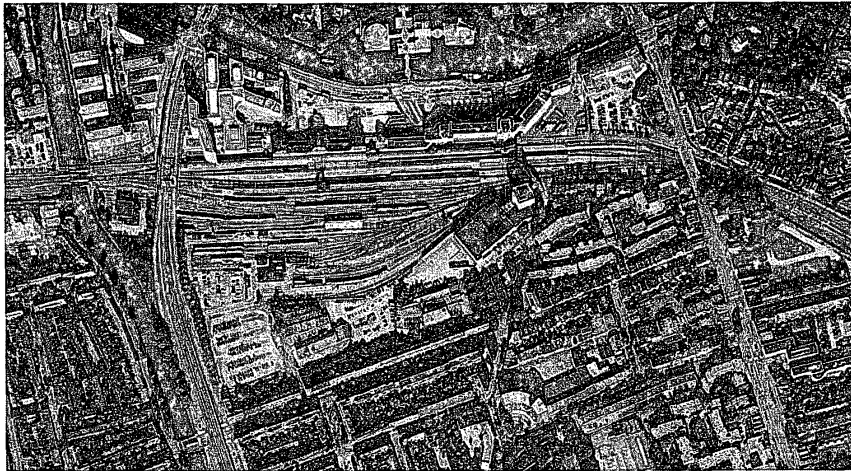
Ten slotte is er nog sprake van een risico met betrekking tot investeringen op het stationsgebied die noodzakelijk zijn voor de aanlanding van de tram, voor zover deze investeringen nog niet zijn opgenomen in het Raamwerk Regiorail. We verwachten dat deze investeringen maximaal €20 miljoen zijn. Voor de dekking van €20 miljoen hebben we met de provincie de volgende dekkingsbronnen afgesproken:

- a. de bijdrage uit de markt en regio van €30 miljoen;
- b. externe subsidiebronnen;
- c. versobering binnen het totale programma Raamwerk RegioRail;
- d. een bijdrage van gemeente en provincie in de verhouding 50/50.

Deze afspraak kan voor de gemeente in het uiterste geval leiden tot een extra bijdrage van €10 miljoen. Bij de brief van het college aan de raad van 13 februari 2009 zijn de afspraken over de financiering en verdeling van de risico's nader uitgewerkt in een bijlage.

Op grond van de huidige aannames schat het Projectbureau RegioTram in dat, rekeninghoudend met de (positieve) effecten van de tram op de exploitatie van enkele buslijnen, de exploitatie budgettair neutraal kan geschieden. Wel dient te worden onderkend dat afwijkingen in de reizigersgroei c.q. een reizigersfluctuatie invloed heeft op de exploitatie. Op grond van de huidige inzichten wordt bijna € 10 miljoen geraamd aan reizigersinkomsten. Wij zullen de aannames en uitgangspunten in de komende periode constant blijven monitoren.

13. STATIONSGBIED



1. Voortgang

Het Stationsgebied is een belangrijk knooppunt in Noord-Nederland. Het ligt strategisch tussen de binnenstad en de zuidelijke ringweg en is het onbetwiste vervoersknooppunt van het Noorden. In 2007/8 hebben we voorverkenningen verricht, waarvan het resultaat is opgenomen in het structuurplan "Stad op scherp". Het stationsgebied is daarin door u aangemerkt als dynamo voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de stad. Aan deze voorverkenningen hebben we een vervolg gegeven.

In het verlengde van het bezoek aan enkele stationsgebieden in Nederland op 14 november 2008 met een vertegenwoordiging uit uw raad, hebben we in een gecombineerde raadscommissie op 4 maart 2009 de gedachten over de ontwikkeling van het stationsgebied verder met u aangescherpt. Ook hebben we daar aangegeven dat we ons de komende periode richten op het formuleren van de ontwerp-opgave. In dat kader hebben we een verdieping gegeven aan de voorverkenningen. We hebben o.a. door AGV-Movares een onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden voor de toekomstige ruimtelijke organisatie van alle verkeersfuncties in het gebied. Ook hebben we nader ingezoomd op de Glaudé-locatie met het oog op de toekomstige aanlanding van de tram hier. We hebben AGV Movares ook gevraagd om de ligging van het toekomstige transferpunt nader uit te vergroten om de aanlanding van de tram ook zoveel als mogelijk toekomstvast te maken. Verder hebben we een alternatieve locatie voor het emplacement verkend, mocht verplaatsing uiteindelijk aan de orde komen. Aan de andere kant hebben we onze blik verruimd tot de gehele spoorzone zoals die van oost naar west door de stad loopt. Dit met het oog op een opeenstapeling van afzonderlijke spoorse projecten, zoals die voor een groot deel voortvloeien uit het RSP. De vraagstukken die samenhangen met de ruimtelijke inpassing van extra infrastructuur zijn hiermee in beeld gebracht. Deze zullen we inbrengen bij de uitwerking van de verschillende projecten, o.a. bij de plannen voor een nieuwe spoorlijn Groningen-Heerenveen.

Wij werken in dit kader nauw samen met direct betrokken partijen bij de ontwikkeling van dit gebied: de provincie, ProRail en NS-Poort en het Projectbureau Regiotram. Op bestuurlijk niveau hebben we een Stuurgroep ingesteld. De afspraken met deze partijen over het te volgen traject hebben we vastgelegd in een projectofferte, waarover we met u in de gecombineerde raadscommissie R&W en B&V op 10 februari 2010 van gedachten hebben gewisseld. Dit heeft tot een versnelling in het proces geleid. De neerslag hiervan in de ontwerp-opgave hebben we gebruikt om in juni een combinatie van een ingenieurs- en stedenbouwkundig bureau te selecteren, die voor ons de ontwikkelingsmogelijkheden van het stationsgebied in beeld gaat brengen. Omdat de invulling van het gebied met een mix aan functies een kwestie van lange adem is en daardoor weinig concreet, hebben we door het bureau Concire een gebiedsconcept laten ontwikkelen die eveneens in juni gereed is gekomen. Een dergelijk concept is ook voor het Centraal Station in Rotterdam nuttig gebleken. Hiermee krijgen we meer houvast voor de identiteit en het karakter van het stationsgebied. Ondanks het nog onbekende programma krijgt de ontwikkelingsvisie hierdoor meer body en kan hij beter worden ingezet om te selecteren en te sturen op de hier gewenste invulling. Wij hopen in het najaar ontwikkelingsscenario's gereed te hebben om uiteindelijk tot de keuze voor en de uitwerking in een ontwikkelingsvisie te komen.

ProRail heeft de scopestudie naar de projecten die in het kader van het RSP zijn benoemd voor de regionale spoorlijnen, vrijwel afgerond. Deze studie maakt inmiddels inzichtelijk, dat een aantal maatregelen op het station zelf gefaseerd moet worden uitgevoerd om afstemming te houden met de planning voor de RegioTram.

2. Risico's

De visieontwikkeling bevindt zich in de beginfase. Doel is te komen tot een integrale lange termijnvisie van de gebiedsontwikkeling van het stationsgebied. Dus hoe kunnen we verkeersprogramma's en vastgoedontwikkeling zodanig uitvoeren dat ze optimaal op elkaar zijn afgestemd en elkaar versterken. Dit is een ingewikkelde vraagstelling, waarvan de beantwoording tijd kost zoals we u hebben laten zien. Datzelfde geldt des te meer voor de verwerving van externe middelen. Maar er moeten op korte termijn wel besluiten worden genomen over een aantal zaken die nu spelen. De aanlanding van de tram is daarvan een voorbeeld.

Er zijn ook andere maatregelen op het station die met het oog op het spoorverkeer op afzienbare termijn tot uitvoering moeten komen. Het gaat daarbij onder andere om de doorkoppeling van de regionale lijnen, de daarvoor noodzakelijke spoorpassage en eventueel een nieuwe stationshal.

Het risico bij deze ontwikkelingen is dat ze uiteindelijk niet of minder goed passen in het ideale eindbeeld. Deels moeten we dat aanvaarden, deels is het te voorkomen door bepaalde maatregelen een tijdelijk karakter te geven en door goed af te stemmen met andere wezenlijke en hiermee samenhangende projecten zoals de RegioTram en de Zuidelijke Ringweg. Wij zullen deze samenhang nauwgezet bewaken in de bestuurlijke overleggen rond deze onderwerpen.

Een belangrijk organisatorisch risico is het samenwerkingsrisico. Er zijn veel belangen en posities annex met de ontwikkeling van het stationsgebied. Het is daarom zaak om al deze belangen goed voor ogen te houden bij het maken van keuzes. Een effectieve samenwerking

Collegebrief - gr10.2380773.pdf

valt of staat hier immers mee. De gekozen organisatievorm kan hieraan een goede bijdrage leveren.

3. Financiën

Stand van de kredieten

Raadsbesluit 17 december 2008, nr. 6 g	300.000
Raadsbesluit 22 april 2009, nr. 412	242.000
Raadsbesluit februari 2010, nr. 603	458.000
Totaal toegestane plankosten	1.000.000

Bovenstaande kredieten hebben als dekking de stadsmeierrechten en reserve Nieuw Beleid.

Stand van de uitgaven

Totaal verantwoord t/m 30 april 2010	598.000
--------------------------------------	---------

.
. .
Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO. 10.2365856

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vastelling bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh

Groningen, **16 SEP 2010**

Aan de raad,

Inleiding.

Op 25 augustus 2009 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh vrijgegeven voor inspraak en vooroverleg. Hiervan is op 15 oktober 2009 in de Groninger Gezinsbode kennis gegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken is één schriftelijke inspraakreactie ingediend. Deze is, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens hebben wij het ontwerp-bestemmingsplan, ter voorbereiding op de vaststelling door de raad, zes weken ter inzage gelegd. Dit is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze over het ontwerp naar voren te brengen bij de raad. U bent hiervan per brief (RO 10.2221124) op de hoogte gesteld.

In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de drie 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;
- grondexploitatie.

Terinzagelegging.

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 29 april 2010. 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.

Op de gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen "Ontwerp-beschikking hogere grenswaarden geluid" is inmiddels een besluit genomen. Voor dit bestemmingsplan hebben wij, ten behoeve van de woningbouw op de Tuinlandlocatie, een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

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

1. bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHV);
2. bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F.;
3. een bewoner aan de Berlageweg.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 12 juni 2010 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De brieven zijn integraal opgenomen in de afzonderlijke bijlage behorend bij dit raadsvoorstel.

Ad 1. Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHV).

De BHV vindt het logischer om het groen aan de oostkant van de wijk, tussen het Heerdenpad en de Hunzeboord, bij het plangebied te betrekken in plaats van het bedrijventerrein Het Witte Lam en de Hornbachlocatie. Ook vraagt de BHV zich af in hoeverre de plannen om de Hunzebogen met elkaar te verbinden nog uitgevoerd worden.

Reactie: Dat het groen aan de oostkant van de Hunzeboord van zowel van ruimtelijk als recreatief belang is voor de wijken De Hunze en Van Starckenborgh staat buiten kijf. Het feit dat dit gebied in een ander bestemmingsplan valt, doet daar niets aan af. In algemene zin geldt dat bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan zoveel mogelijk wordt uitgegaan van ruimtelijke eenheden. Zo zijn in dit plan de wijken De Hunze en Van Starckenborgh als een ruimtelijke eenheid gekozen. Ook het bedrijventerrein Het Witte Lam en de Hornbachlocatie vormen een eenheid, weliswaar doorsneden door een weg, die vanwege de op handen zijnde reconstructie niet is meegenomen in dit plan. Het groen aan de oostkant van De Hunze krijgt binnenkort ook een nieuw bestemmingsplan. De plangrenzen hiervoor zijn nog niet exact bepaald, maar op basis van het hiervoor aangegeven uitgangspunt, kan worden aangenomen dat het betreffende groen, samen met het gehele recreatiegebied Kardingne in één bestemmingsplan wordt ondergebracht. Over de Hunzebogen is het volgende te zeggen: de Hunze-meanders zijn onderdeel van de Stedelijk Ecologische Structuur (SES). Op dit moment is de zone op de grens van de wijken Van Starckenborgh en De Hunze niet optimaal gekoppeld, maar de barrières zijn niet zo groot, dat ze als een belangrijk knelpunt worden gezien. Er is dan ook alleen budget beschikbaar, als er

gekoppeld kan worden met een project. Die kans doet zich in 2011 voor, wanneer fase 2 van het Waterstructuurplan Noorddijk wordt uitgevoerd. De noordzijde van De Hunze wordt dan gekoppeld met de wijkwaterstructuur van Beijum, en de zuidkant met het wijkwater van Ulgersmaborg. Op die manier wordt de waterverbinding, als belangrijkste onderdeel van de ecostructuur, obstakelvrij. Overigens kunnen aanpassingen aan water en groen binnen dit bestemmingsplan (de bestemmingen Water en Groen) tot stand worden gebracht.

Verzocht wordt de Brugwachterlocatie in het bestemmingsplan op te nemen en ook hier de bestaande situatie vast te leggen. Het project gaat immers niet door en een eventueel nieuw plan moet toch een hele nieuwe procedure doorlopen.

Reactie: Het project de Brugwachter vormde ten tijde van het voorontwerp-bestemmingsplan inderdaad de aanleiding om de uiterste zuidoosthoek buiten de plangrenzen te laten. Voor de betreffende locatie is door de raad op 29 oktober 2008 een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op verzoek van het college heeft de ontwikkelaar (Lefier) in januari 2010 de bouwaanvraag voor de woontoren ingetrokken. Daarmee is ook de gehanteerde artikel 19 procedure van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening stopgezet. Het college heeft nee gezegd tegen het toenmalige bouwplan; niet tegen planontwikkeling op de locatie. Op termijn kan een ander plan worden ontwikkeld. Hiervoor zal dan een bestemmingsplanprocedure worden gestart op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Dit overwegende zijn wij van mening dat het leggen van een groenbestemming zonder verdere flexibiliteitsbepaling (wijzigingsbevoegdheid) op deze locatie niet voldoet. Een nieuwe bestemming legt in principe de functie vast waarvan wordt verwacht dat deze in ieder geval de komende 10 jaar in stand zal blijven. Voor de betreffende locatie is dat op dit moment nog niet te zeggen.

De BHV geeft aan dat er bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid naar garageboxen zoveel mogelijk aandacht voor sociale veiligheid moet zijn. Op het overblijvend deel zouden geen garageboxen meer mogelijk moeten zijn, maar bijvoorbeeld wel, ter compensatie van de garageboxen, een parkje, atelierruimte of andere kleinschalige (creatieve) bedrijfsruimte.

Reactie: Bij een wijziging van het gebied naar een andere bestemming is de sociale veiligheid één van de beoordelingscriteria. In het bestemmingsplan is dit geregeld in de nadere eisen in artikel 10.3 van de regels. Dezelfde eisen zijn nogmaals opgesomd in de bestemming Verkeer – Garageboxen uit de bijlage bij de regels. De nadere eisen vormen voorwaarden voor een wijzigingsplan, de sociale veiligheid is één van de genoemde criteria. Het bestemmingsplan biedt op deze wijze voldoende garantie voor een verantwoorde inpassing van de garageboxen (of andere functies).

De suggesties die genoemd zijn als nieuwe functies voor het terrein zien wij eveneens als passende nieuwe functies. Atelierruimte en kleinschalige (creatieve) bedrijfsruimte passen binnen de gestelde randvoorwaarden van de

wijzigingsbevoegdheid. De kans op een parkje achten wij klein omdat de grond niet in eigendom van de gemeente is. Om de mogelijkheid voor een parkje echter niet uit te sluiten voegen wij onder artikel 10.4 van de regels van het bestemmingsplan toe dat de bestemming eveneens gewijzigd kan worden naar Groen.

Tot slot wordt gevraagd hoe de plannen van het waterschap zich verhouden tot de opmerking in het bestemmingsplan dat er door het bestemmingsplan geen wijzigingen aan het watersysteem optreden. Het gaat hierbij om de uitwerking van het waterstructuurplan. Gevreesd wordt dat het uitdiepen en verbreden van de watergang langs de Beijumerweg gevolgen heeft voor de veiligheid van de bestaande speelplaats bij de Hunzeborgh.

Reactie: Met de opmerking in de bestemmingsplantoelichting (dat er met dit plan geen wijzigingen aan de waterhuishouding optreden) wordt het volgende bedoeld. In planologische zin treedt er een wijziging in de waterhuishouding op als het verhard oppervlak toe kan nemen, bijvoorbeeld door nieuwbouw of door aanleg van wegen. Het regenwater kan op die plaatsen vermoedelijk niet direct in de bodem zakken, maar zal moeten worden afgevoerd naar de waterpartijen in de omgeving (sloten, vijvers e.d.). De waterpartijen krijgen bij regenval dus meer water aangevoerd, wat soms kan leiden tot een behoefte aan het vergroten van de capaciteit, het vergroten van het aantal vierkante meters oppervlaktewater. Dit is een verandering in de waterhuishouding. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en slechts op perceelsniveau kleinschalige ontwikkelingen mogelijk maakt is er geen sprake van effect op de waterhuishouding door dit bestemmingsplan. De omvang van een eventuele toename van het verhard oppervlak is dusdanig klein dat het effect op de waterhuishouding te verwaarlozen is. Aanpassingen aan het bestaande watersysteem kunnen, voor zover binnen de bestemmingen Groen en Water gelegen, zonder meer worden uitgevoerd. In de bestemmingsomschrijvingen van beide bestemmingen zijn zowel water als groen geregeld. Een eventuele verbreding van bestaande waterpartijen en/of greppels kan binnen dit plan worden gerealiseerd. Uiteraard moet bij de uitvoering van een dergelijk project het aspect veiligheid meewegen. Een bestemmingsplan is echter niet het aangewezen instrument om de veiligheid omtrent de aanleg van water en infrastructuur af te dwingen.

Voorstel: *Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor:*

- *de zienswijze van Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh over te nemen wat betreft de mogelijkheid voor de aanleg van groen op het voormalig Tuinlandparkeerterrein en voor het overige niet over te nemen;*
- *het plan te wijzigen door aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 toe te voegen dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen.*

Ad 2. Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F.

De bouwcombinatie gaat in op de mogelijkheden van de wijzigingsbevoegdheid op het parkeerterrein van de voormalige Tuinland. Verzocht wordt hier ook (kleinschalige) detailhandel mogelijk te maken. Verder wordt verzocht aan bijlage 3 toe te voegen dat 30% van de garageboxen een oppervlak heeft van circa 36 meter.

Reactie: Belangrijk is om vast te stellen dat door de komst van het nieuwe woongebied de functie van het parkeerterrein niet meer dezelfde bestemming kan houden als in het geval dat Tuinland er nog stond. Daarom is er nu een wijzigingsbevoegdheid opgelegd waarmee de bestemming gewijzigd kan worden in functies die als passend in een woonomgeving worden beschouwd (lichte vormen van (dienstverlenende) bedrijvigheid). Voor grootschalige detailhandel, zoals in het oude bestemming mogelijk was, is geen plaats meer. Kleinschalige detailhandel was uitgesloten in het oude plan. Ten aanzien van kleinschalige detailhandelsvestigingen is de beleidslijn dat deze zich in de daarvoor aangewezen buurt- en wijkwinkelcentra kunnen vestigen. Solitaire kleinschalige detailhandel staan we, los van reeds bestaande solitaire vestigingen, niet toe in woonwijken.

Het doel van de garageboxen is te voorzien in een behoefte vanuit de buurt/wijk. De garageboxen zijn gericht op particulieren. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat de boxen voor bedrijfsmatige opslag van goederen gaan functioneren. Wij kunnen ons voorstellen dat er onder particulieren ook behoefte is aan garageboxen groter dan 20 m². Een verruiming van de maximale oppervlakte naar 36 m² per garagebox zien wij niet als bezwaarlijk. Wel vinden wij, uit oogpunt van sociale veiligheid en ruimtelijke inpasbaarheid dat niet het hele voormalige parkeerterrein moet worden ingevuld met garageboxen. Van het aanvankelijke ruimtebeslag van de 60 boxen willen we niet te veel afwijken.

De regeling in het ontwerp-bestemmingsplan was maximaal 60 garageboxen van maximaal 20 m². De maximaal te bebouwen oppervlakte bedroeg daarmee 1200 m². De regeling is gewijzigd naar maximaal 1500 m² aan garageboxen met een oppervlakte van maximaal 36 m² per garagebox. De regeling is hiermee flexibeler geworden met behoud van de ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

Voorstel: *Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor:*

- *de zienswijze van Bouwcombinatie Noppert/Jorritsma V.O.F. over te nemen wat betreft de maximale oppervlakte van de garageboxen en voor het overige niet over te nemen;*
- *het plan te wijzigen door artikel 18.2.2 sub a te wijzigen in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b te wijzigen in: "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen".*

Ad 3. Een bewoner aan de Berlageweg.

De bewoner aan de Berlageweg verzoekt dringend in het bestemmingsplan voor de nabije toekomst een basisschool op te nemen, bijvoorbeeld een dependance van een bestaande school. Hiervoor wordt een viertal redenen aangevoerd.

Reactie: Sinds 1 januari 2010 is het openbaar schoolbestuur verzelfstandigd en hiermee ook zelf verantwoordelijk voor de spreiding van het aantal scholen in de stad. Een eventueel initiatief voor een nieuwe vestiging of een geheel nieuwe school ligt bij het college van bestuur van deze nieuwe Openbaar Onderwijs Groep Groningen. Een dergelijk initiatief wordt door het college van bestuur vervolgens ter beoordeling voorgelegd aan de gemeente. Aanvragen als die van de bewoner aan de Berlageweg moeten aan de Openbaar Onderwijs Groep Groningen worden voorgelegd. In het kader van dit bestemmingsplan kunnen we dan ook geen uitspraak doen over de wenselijkheid voor een school in de wijken De Hunze en Van Starckenborgh. Bovendien is het bestemmingsplan voor de wijken De Hunze en Van Starckenborgh een zogeheten conserverend plan. Alleen de huidige situatie en de reeds vergunde initiatieven worden vastgelegd. Met dit plan wordt voldaan aan de bij wet geregelde verplichting dat alle bestemmingsplannen vanaf 2013 niet ouder dan tien jaar mogen zijn.

Voorstel: Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van de bewoner aan de Berlageweg niet over te nemen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 wordt toegevoegd dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen;
- artikel 18.2.2 sub a wordt gewijzigd in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b wordt gewijzigd in: "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen".

Ambtshalve wijzigingen:

- de onsluiting van de tennisbanen van Tennisvereniging Van Starckenborgh via het Heerdenpad wordt binnen de bestemming Groen geregeld. Aanvankelijk lagen er twee bestemmingen op het toegangspad. Dit wordt nu hersteld;
- in het noorden van het plangebied wordt de plangrens iets verlegd, zodat het groen rond de Hornbach (Groningerweg 45/2) binnen de plangrenzen valt. Deze strook wordt van de bestemming Groen voorzien.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent Grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als een exploitatie-overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar of als sprake is van een zogenaamde anterieure overeenkomst over kostenverhaal.

Het bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh regelt slechts één ontwikkeling: de invulling van het parkeerterrein van de voormalige Tuinland. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

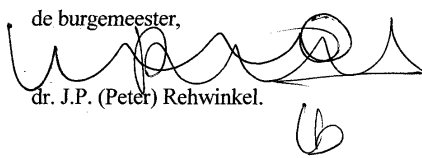
Het is dan ook niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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

- I. de zienswijzen van de Bewonersorganisatie De Hunze/Van Starckenborgh (BHS), en Bouwcombinatie Noppert Jorritsma V.O.F. over te nemen wat betreft de mogelijkheden voor de aanleg van groen op de voormalige Tuinlandparkeerplaats en een grotere oppervlakte voor de garageboxen, de zienswijze voor het overige niet over te nemen en de zienswijze van de bewoner aan de Berlageweg niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan De Hunze/Van Starckenborgh, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP473DeHunzeVanSta-vg01.gml, vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
 - a. aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 10 lid 10.4 toe te voegen dat de bestemming eveneens gewijzigd mag worden naar de bestemming Groen;
 - b. artikel 18.2.2 sub a te wijzigen in "de garageboxen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de garageboxen maximaal 1500 m² mag bedragen" en sub b te wijzigen in "de oppervlakte van een garagebox mag maximaal 36 m² bedragen";
 - c. het ontsluitingspad van de tennisbanen via het Heerdenpad onder de bestemming Groen te regelen;
 - d. het groen rond Groningerweg 45/2 in het plan op te nemen en van de bestemming Groen te voorzien;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,


dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2338726

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Helpman

Groningen, 16 SEP 2010

Aan de raad,

Inleiding.

Op 26 januari 2010 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan Helpman vrijgegeven voor inspraak en overleg. Hiervan is op 25 februari 2010 in de Groninger Gezinsbode kennisgegeven. Tijdens de inspraakperiode van vier weken zijn vier schriftelijke inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn, voor zover wenselijk en noodzakelijk, verwerkt in het bestemmingsplan. Het verslag van deze voorbereidende fase is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

Vervolgens is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven van de terinzagelegging in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 3 juni 2010. 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 4 juni 2010 tot en met 16 juli 2010 ter inzage gelegen. U bent hiervan per brief (RO 10.2251548) op de hoogte gesteld. Gedurende deze periode zijn tien 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 de Staatscourant van 3 juli 2010. 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 een tiental personen/organisaties. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 16 juli 2010 ontvangen en dus tijdig ingediend. Voor de gegevens van de indieners van de zienswijzen verwijzen wij naar het los bijgevoegde document.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Ad 1.

De indiener van de eerste zienswijze is tegen de plannen voor nieuwbouw tussen het Helperdiep en de Helper Westsingel omdat deze nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande bouw. Ook komt de nieuwbouw te dicht op de Hora Siccamasingel. Hierdoor is de privacy in het geding. De tussenruimte wordt zo beperkt dat het uitzicht en de parkeerruimte zoals die nu zijn worden aangetast. Er ontstaat een schemerige ruimte die de veiligheid niet ten goede komt. Indiener wil graag licht en ruimte behouden.

Reactie.

Binnen het geldende bestemmingsplan Helpman is tussen de Hora Siccamasingel en de Helper Westsingel bebouwing mogelijk tot een hoogte van 4 bouwlagen. Dezelfde hoogte is toegestaan tussen de Helper Westsingel en het Helperdiep. De maximale hoogte van een bouwlaag bedraagt volgens het bestemmingsplan voor woonbebouwing 3,50 meter en voor overige functies 4 meter. Bij recht is op dit moment dus bebouwing met een hoogte van 16 meter mogelijk. Een zogenaamde onderbouw telt binnen het geldende bestemmingsplan Helpman niet als bouwlaag mee. Onder de gebouwen kan dus een onderbouw worden gerealiseerd tot maximaal 1,50 meter. Ook een kapverdieping telt niet mee als bouwlaag. Op dit moment kan er dus bij recht (zonder vrijstelling) bebouwing met een hoogte van 16 meter plus een onderbouw van 1.50 meter plus een kapverdieping gebouwd worden. Het bestemmingsplan kent dan ook nog eens de mogelijkheid van een binnenplanse vrijstelling voor een extra bouwlaag én voor het verhogen van de begane grond tot 4,50 meter. Daarmee kan de hoogte binnen het geldende bestemmingsplan maximaal 22 meter plus een kapverdieping bedragen. In nieuwe bestemmingsplannen wordt niet langer uitgegaan van het begrip bouwlaag, met al zijn uitzonderingen, maar van bouwhoogtes in meters. In het nieuwe bestemmingsplan Helpman geldt een bouwhoogte van 15 meter bij recht en een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van 4 meter. Het nieuwe bestemmingsplan maakt wat betreft hoogte niet *meer* mogelijk dan het oude bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de ligging van het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden. Deze ligging is in het nieuwe bestemmingsplan gelijk aan het geldende bestemmingsplan. Het feit dat de bestaande bebouwing op de locatie lager is dan is toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan is, hoe vervelend ook voor indiener, niet relevant. De gemeente moet de planologische rechten van de eigenaren in dit gebied respecteren.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 2.

De indiener van de tweede zienswijze stelt benadeeld te worden door het nieuwe bestemmingsplan Helpman aangezien op zijn perceel minder bouwmogelijkheden zijn opgenomen dan in het vigerende bestemmingsplan Helpman. Hij kan daardoor zijn bouwplannen, die inmiddels als voorbehandeling zijn ingebracht bij het Loket Bouwen en Wonen, niet langer realiseren. Aangezien indiener al jaren in gesprek is met de gemeente over de bouwplannen is hij verbaasd over deze wijziging. Het beperken van de bouwmogelijkheden van zijn perceel heeft zeer grote financiële, persoonlijke en zakelijke consequenties. Indiener verzoekt dan ook de planologische mogelijkheden in overeenstemming te brengen met die onder het vigerende bestemmingsplan Helpman. Het gaat daarbij om doorzicht, mogelijkheid tot overbouwing, een bebouwingspercentage van 80% of 100%, bebouwingmogelijkheid tot op de oever van het Helperdiep en mogelijkheid tot woon/werkcombinatie. Ook is indiener verbaasd dat er tussen Helper Oostsingel 12 en 14 geen doorkijk is ingetekend.

Reactie.

Naar aanleiding van een aantal nieuwbouwprojecten aan het Helperdiep waarop naderhand veel kritiek is geleverd is in 2003 de zogenaamde Helperdiepstudie verricht. Het geldende bestemmingsplan Helpman liet een bebouwingspercentage van 80% in 1 tot 4 bouwlagen toe. Dit resulteerde in grootschalige bebouwing met een forse hoogte tot op de waterlijn van het Helperdiep. Om direct bouwplannen te kunnen sturen en verdere ongewenste situaties te voorkomen is vanuit de Helperdiepstudie een nadere eisenregeling uitgewerkt en door het college vastgesteld. Dit was mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan en kwam in het kort op het volgende neer. In de bebouwingsstructuur *moet* een minimale bebouwingsafstand van 5 meter worden aangehouden per 40 meter bebouwingslengte. Hiermee worden zichtlijnen en doorkijkjes vanaf de Helpersingels op het Helperdiep gecreëerd. Tevens ontstaat hierdoor geen gesloten bebouwingsstructuur aan het Helperdiep. Daarnaast mag geen enkel bouwfragment even hoog of in dezelfde rooilijn liggen als een naastliggend bouwfragment. Hiervoor moet een parcellering tussen 4,5 en 8 meter worden aangehouden. Tussen de bebouwing en het Helperdiep moet een strook van 5 meter onbebouwd blijven vanwege de keur van het waterschap. De nadere eisenregeling is nu vertaald in het nieuwe bestemmingsplan Helpman. De huidige situatie langs het Helperdiep en de Helpersingels is strak bestemd, zoveel mogelijk rekening houdend met bestaande planologische rechten. Voor de hele strook tussen Helperdiep en Helper Westsingel respectievelijk Oostsingel is een aanduiding opgenomen die regelt dat bij *nieuwbouw* om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale bebouwingsafstand van 5 meter vanaf de Helper Westsingel respectievelijk Oostsingel naar het Helperdiep moet worden gerealiseerd. Ook geldt binnen deze aanduiding dat de bebouwingsafstand tot het Helperdiep minimaal 5 meter moet zijn. Op deze manier kan bij herontwikkeling recht worden gedaan aan de in 2003 geformuleerde nadere eisen.

Het is niet de bedoeling geweest planologische rechten aan indiener te ontnemen. Vandaar dat de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit met één uitzondering, de minimale afstand voor bebouwing van 5 meter tot aan de waterlijn van het Helperdiep. Dit is een harde voorwaarde en deze gold ook al naast het oude bestemmingsplan Helpman. De bebouwingsvlakken voor nieuwbouwprojecten zijn hierop aangepast. De bouwgrens is

dan ook op 5 meter uit de *kadastrale* grens gelegd. Met een binnenplanse ontheffing kan, bij het indienen van het bouwplan, eventueel verder naar het Helperdiep toe worden gebouwd, mits initiatiefnemer aantoont dat er 5 meter afstand blijft tussen de bebouwing en de *feitelijke* waterlijn. Het bouwvlak wordt uitgebreid naar de zijde van het Helperdiep met een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter aan de achterzijde en een bebouwingspercentage van 100% en een maximale bouwhoogte van 11 meter aan de voorzijde van het perceel. Ter plaatse van de grond die nu nog in eigendom van de gemeente is zal een aanduiding "onderdoorgang" worden gelegd waarmee wordt gewaarborgd dat indien een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel op het Helperdiep realiseert. Binnen de toegekende woonbestemming zal een functieaanduiding "specifieke vorm van dienstverlening – 1" waarmee het gebruik voor zakelijke dienstverlening mogelijk wordt gemaakt.

Ook de strook tussen Helper Oostsingel 12 en 14, die indiener noemt, valt onder de aanduiding "doorzicht" waarbinnen geldt dat bij nieuwbouw om de 40 meter bebouwingslengte een doorzicht met een minimale breedte van 5 meter moet worden gerealiseerd.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen en het bouwvlak op het perceel Helper Oostsingel 22 uit te breiden tot op 5 meter uit de kadastrale grens van het Helperdiep met op deze uitbreiding van het bouwvlak een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Tevens wordt een aanduiding opgenomen waarmee zakelijke dienstverlening op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Tot slot waarborgt een aanduiding dat er een onderdoorgang komt waarmee een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel naar het Helperdiep wordt gerealiseerd.

Ad 3.

Indiener behartigt de belangen van zijn cliënt die als kermisexploitant is gevestigd op het kermisexploitantenterrein aan de Helper Westsingel. Deze locatie biedt ruimte voor het plaatsen van een woonwagen en voor het stallen en uitvoeren van lichte onderhoudswerkzaamheden aan de bedrijfsmiddelen. Cliënt wenst aan dit gewoonterecht vast te houden en met de gemeente over de nadere uitwerking van de planvorming te overleggen. Hij vertrouwt erop dat in goed overleg een oplossing gevonden zal worden. Toch maakt cliënt bezwaar tegen het bestemmingsplan Helpman omdat daarmee zijn aanwezige bedrijfsfunctie komt te vervallen. De ontwikkelingen betreffende woningbouw op het kermisexploitantenterrein en het eventueel verplaatsen van het terrein is voor cliënt bespreekbaar indien er overleg mogelijk is over de uitvoering. De bedrijfsfunctie van cliënt moet gecontinueerd kunnen worden. De gemeentelijke reactie in het eerdere inspraakverslag leidt tot vertrouwen in een positief eindresultaat.

Reactie.

Het huidige kermisexploitantenterrein kent de bestemming Wonen-Woonwagens. Hieronder valt het wonen in woonwagens en het bijbehorende groen en water, parkeren, woonstraten en additionele voorzieningen. Net als bij woningen is een aan huis verbonden beroep toegestaan. Het gebruik van woonwagens voor andere doeleinden dan

wonen, het gebruik van bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep én het gebruik van de gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten is aangemerkt als strijdig gebruik. Het is niet de bedoeling dat bewoners van het kermisexploitantenterrein op de locatie zelf een bedrijfsmatige activiteit gaan uitvoeren (meer dan een aan huis verbonden beroep). Dit alles is niet anders dan de regeling in het vigerende bestemmingsplan Helpman, waar voor het kermisexploitantenterrein ook alleen de woonfunctie (inclusief een eventueel aan huis verbonden beroep) is toegestaan. De vrees van cliënt dat hij zijn bedrijfsfunctie zou moeten opgeven door het nieuwe bestemmingsplan Helpman is dan ook ongegrond. Vanuit het project Helper Westsingel/kermisexploitantenterrein wordt uiteraard met de betrokkenen overlegd over de eventuele verplaatsing van het terrein naar de overzijde van de singel.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 4.

De inhoud van de vierde zienswijze is identiek aan die van de derde. Voor weergave van de inhoud én de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hierboven onder ad 3.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 5.

De indiener van de vijfde zienswijze is van mening dat zijn belangen in het bestemmingsplan Helpman onvoldoende beschermd worden. Het is mogelijk om parallel achter zijn flat aan de Hora Siccamingel, een nieuwe flat te bouwen met een hoogte van 15 meter en een tussenafstand van slechts 10 meter. Het tussenliggende terrein is eigendom van de VvE van de flat Hora Siccamingel 4 t/m 66a. Indiener vindt de regels van artikel 8 erg ruim en maakt zich ernstige zorgen over vermindering van zonlichttoetreding, uitzicht, verkeersveiligheid en privacy, geluid- en windoverlast, galm tussen de flats en de parkeersituatie. Met een ontheffingsmogelijkheid is het ook nog mogelijk de bouwhoogte met 4 meter te verhogen. Indiener wil exact weten op welke afstand de bebouwing vanaf zijn flat wordt gerealiseerd. In het huidige bestemmingsplan Helpman is een bouwhoogte van 14 meter toegestaan. De verhoging met 1 meter is voor indiener onacceptabel vanwege de effecten op zijn uitzicht en het straat- en bebouwingsbeeld van Helpman. Indiener geeft daarnaast aan dat het bouwplan voor het bouwblok Jullensstraat al in zo'n vergevorderd stadium is dat de bewoners van zijn flat daarover geïnformeerd zijn op 3 februari 2010. Hij wil dat dit specifieke bouwplan in het bestemmingsplan wordt ingetekend zodat hij een duidelijker beeld van de bebouwing heeft en daarmee zijn bezwaren specifieker kenbaar kan maken.

Reactie:

De inhoud van de vijfde zienswijze is grotendeels identiek aan die van de eerste. Voor weergave van de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hiervoor onder ad 1. Daarnaast klopt het dat er vergaande plannen zijn voor het perceel aan de

Jullensstraat. Deze plannen zijn inderdaad ook aan bewoners toegelicht op de door indiener genoemde avond. De geplande bebouwing blijft naar alle waarschijnlijkheid iets binnen de bouwgrens, waarmee de afstand tot de bebouwing aan de Hora Siccamasingel iets groter wordt dan 12 meter. Er is echter toch voor gekozen de bouwgrens uit het geldende bestemmingsplan over te nemen. Dit om te voorkomen dat het nog in te dienen bouwplan van de Jullensstraat uiteindelijk net iets verschuift en dan niet in het nieuwe bestemmingsplan zou passen. Bovendien moet de gemeente de planologische rechten van de eigenaar respecteren en zijn bouwmogelijkheden niet beperken.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 6.

Indiener van de zesde zienswijze richt zich tegen het verlenen van een vergunning voor bouwwerkzaamheden met een bouwhoogte van 4 bouwlagen op de bestaande bedrijven en opslagruimten aan de Jullensstraat. Deze hoogte neemt haar uitzicht en privacy weg, de waarde van haar woning daalt, het bouwen op de bestaande opslagruimten is geen verbetering en er ontstaat onvoldoende parkeergelegenheid, waardoor parkeren op de openbare weg noodzakelijk wordt met kans op schade. Indiener is voor een verbetering van het gehele terrein met woningbouw in overleg met de bewoners van de Hora Siccamasingel en rekening houdend met hun privacy en uitzicht.

Reactie.

De inhoud van de zesde zienswijze is grotendeels identiek aan die van de eerste. Voor weergave van de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar hierboven onder ad 1. Daarnaast is de grond die indiener bedoelt voor het overgrote deel niet in handen van de gemeente. Voor herontwikkeling is de gemeente afhankelijk van bouwinitiatieven van de eigenaren. Het bestemmingsplan is daarin leidend wat betreft bebouwingmogelijkheden.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 7.

Indieners van de zevende zienswijze refereren aan de bij herhaling aan de raad en het college kenbaar gemaakte bezwaren tegen de plaatsing van reclames langs de Verlengde Hereweg in het gebied tussen het oude RKZ en de Van Ketwich Verschuurlaan/Goeman Borgesiuslaan. Het ontwerp-bestemmingsplan Helpman laat het toe dat buiten het bouwvlak reclames mogen worden geplaatst. Ook zijn vlaggenmasten tot 5 meter toegestaan. Tevens wordt een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor reclames, vlaggenmasten en dergelijke. Dit staat haaks op de wens van reclamevrije groenstroken langs de Verlengde Hereweg en de beide ventwegen. Indieners verzoeken het bestemmingsplan zo aan te passen dat er geen (ontheffings)mogelijkheid is om reclame-uitingen in de groenstrook en in de voor- en zijtuinen te plaatsen.

Reactie.

Elk bestemmingsplan van de gemeente Groningen kent een aantal standaard-ontheffingsmogelijkheden met als doel het plan robuust te maken voor een geldingsduur van tien jaren. Binnen de diverse bestemmingen is sprake van ontheffingen voor grotere bouwhoogtes, aan-, uit- en bijgebouwen op het zijerf, gebruik van een woning voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en dergelijke. Daarnaast kent een plan algemene ontheffingsmogelijkheden die binnen elke bestemming toegepast kunnen worden. Uiteraard blijft het een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de ontheffing wel of niet te verlenen. De woningen langs de Verlengde Hereweg (het deel waar indieners aan refereren) vallen onder de bestemming Wonen. De Verlengde Hereweg zelf en de beide ventwegen hebben de bestemming Verkeer en de tussengelegen groenstroken kennen de bestemming Groen. De bestemming Wonen maakt, uitsluitend op het achtererf, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van 4 meter mogelijk. Op het voorerf zijn uitsluitend lage erfafscheidingen (tot 1 meter) toegestaan. Binnen de verkeers- en de groenbestemming geldt voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, een maximale hoogte van 6 meter. Ook dit zijn standaardhoogtes om gangbare bouwwerken mogelijk te maken.

Met de eerdergenoemde algemene ontheffingsbevoegdheid kunnen vlaggenmasten tot 6 meter en tevens reclame-uitingen, uithangborden of zonneschermen buiten de bouwgrens mogelijk worden gemaakt. Bij het verlenen van een dergelijke ontheffing geldt een aantal voorwaarden. Zo mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van onder meer het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er zal een ruimtelijke afweging worden gemaakt, waarbij de toelichting van het bestemmingsplan wordt betrokken. In deze toelichting staan de bijzondere waarden van dit gebied uitgebreid beschreven. Indien een reclame-uiting of vlaggenmast niet in strijd is met deze waarden, wordt een ontheffing verleend. Ook het welstandsregime speelt een grote rol bij beoordeling van dergelijke plannen. Op deze manier is een verantwoorde ruimtelijke inpassing gewaarborgd. In het verleden zijn in het gebied ook enkele ontheffingen verleend voor reclame-uitingen waartegen geen bezwaar is gemaakt.

Het gaat te ver om de ontheffingsmogelijkheden voor dit gebied in zijn geheel te schrappen. Hoewel het een gebied met bijzondere waarden betreft moet bebouwing in de vorm van reclame-uitingen en vlaggenmasten mogelijk zijn. Een beperking werkt discriminerend voor bedrijven en bewoners in dit gedeelte ten opzichte van andere delen van Helpman en omliggende wijken. Per 1 oktober 2010 wordt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingevoerd. Vanaf dat moment staat het burgers vrij om bepaalde bouwwerken, waaronder een vlaggenmast, vergunningsvrij te plaatsen op het voorerf. De gemeente kan daarover dan niets meer bepalen in bestemmingsplannen. Aangezien het gebied niet is aangewezen als beschermd stadsgezicht zal het vergunningsvrij bouwen ook hier zijn toegestaan.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 8.

De achtste zienswijze, van woningbouwcorporatie Lefier, betreft het terrein gelegen aan het Helperdiep, vanaf Helper Westsingel 33 tot en met het kermisexploitantenterrein. De bebouwingmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Helpman worden ernstig beperkt in het nieuwe bestemmingsplan. De bouwgrens, die in het vigerende bestemmingsplan ligt op de kadastrale grens, is in het nieuwe bestemmingsplan teruggelegd. De nadere eisen die voor dit gebied gelden gaan echter uit van een onbebouwde strook van 5 meter vanaf de *waterlijn*. Het nieuwe bestemmingsplan legt de bouwgrens echter op 5 meter vanaf de *kadastrale grens*. Dit verschil levert nadeel op voor indiener. Doordat de 5 meterlijn in het nieuwe plan samenvalt met de bouwgrens is in plaats van een ontheffing van de keur van het waterschap een veel zwaardere ontheffing van de bouwregels noodzakelijk. De beperking van de bebouwingmogelijkheden leveren daarnaast economische schade op. In de samenwerking met de gemeentelijke projectleider in de afgelopen jaren is steeds duidelijk afgesproken dat de bouwgrens uit het oude bestemmingsplan aangehouden mocht worden. Nu het bouwplan van indiener afhankelijk wordt van een ontheffing wordt realisatie onzekerder. Er is kans op bezwaren van burgers.

Reactie:

Voor de algemene achtergrond van de Helperdiepstudie, de daaruit voortkomende nadere eisenregeling en de opname daarvan in het voorliggende bestemmingsplan Helpman wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder ad 2.

Woningbouwcorporatie Lefier heeft in de afgelopen jaren gewerkt aan planvorming rond de knik in het Helperdiep. Bij deze planvorming is Lefier, in nauw overleg met de gemeente, uitgegaan van zowel de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan Helpman als van de nadere eisenregeling; de bebouwing moet in het bouwvlak passen, er is tenminste 5 meter ruimte tussen de bebouwing en de waterlijn en er wordt rekening gehouden met zichtlijnen naar het Helperdiep. In de eerste planvorming is Lefier uitgegaan van een aantal modellen waarbij appartementen gesitueerd waren boven een parkeerbak. Met Lefier was in die tijd afgesproken dat een goed participatietraject zou worden gevolgd, mede omdat hun voorkeursmodel alleen mogelijk was met een binnenplanse vrijstelling van het geldende bestemmingsplan Helpman. Deze plannen bleken echter niet haalbaar, waarna Lefier het gebied heeft herontwikkeld. Op dit moment wordt nog gesproken over deze herontwikkeling die bestaat uit grondgebonden woningen, aangevuld met zorgappartementen aan de Helper Westsingel. Net als bij de eerste planvorming is een goed participatietraject uitgangspunt. Voor de appartementen aan de Helper Westsingel is dat inmiddels gebeurd. Voor de grondgebonden woningen zal dit nog gaan plaatsvinden. Ook in deze planvorming is door Lefier altijd aangegeven dat wordt uitgegaan van de 5 meter afstand tot aan de waterlijn. Het is dan ook niet de bedoeling geweest om met de komst van een nieuw bestemmingsplan Helpman aan Lefier planologische rechten te ontnemen. Vandaar dat de bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit met één uitzondering, de minimale afstand voor bebouwing van 5 meter tot aan de waterlijn van het Helperdiep. Dit is een harde voorwaarde en deze gold ook al naast het oude bestemmingsplan Helpman. De bebouwingvlakken voor nieuwbouwprojecten zijn hierop aangepast. De bouwgrens is dan ook op 5 meter uit de *kadastrale grens* gelegd. Met een binnenplanse ontheffing kan, bij het indienen van het bouwplan, eventueel

verder naar het Helperdiep toe worden gebouwd, mits initiatiefnemer aantoont dat er 5 meter afstand blijft tussen de bebouwing en de *feitelijke* waterlijn. Indiener dient dan de situatie in te meten en overeenstemming met het Waterschap te bereiken dat dit de waterlijn is. Vervolgens kan een verzoek worden ingediend voor een binnenplanse ontheffing. Zolang Lefier zich aan de afstand houdt én er een goed participatietraject wordt doorlopen verwachten wij dan ook niet dat het verkrijgen van een bouwvergunning voor de herontwikkeling onzekerder is geworden ten opzichte van de eerste planvorming.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

Ad 9.

Indiener van deze zienswijze heeft in de voorontwerpfase een inspraakreactie ingediend die deels door het college van burgemeester en wethouders is gehonoreerd. Een deel van het in de inspraakreactie gevraagde, namelijk de mogelijkheid om bij recht de huisartsenpraktijk uit te breiden, is echter niet door het college overgenomen. Indiener handhaaft zijn verzoek om de maximale goothoogte voor het achterliggende gedeelte van zijn perceel te verhogen, zodat de mogelijkheid van een tweede bouwlaag ten behoeve van een uitbreiding van de huisartsenpraktijk bij recht wordt toegestaan. Indiener merkt op dat namens de Huisartsenpraktijk Helperplein op 26 mei 2010 een bouwaanvraag is ingediend voor een dergelijke uitbreiding. In deze bouwaanvraag is ten aanzien van de bovenste bouwlaag een dakhelling aangebracht, waardoor schaduwwerking ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel nihil is. Indien de betreffende bouwaanvraag met behulp van een ontheffing ex artikel 3.23 Wro wordt gehonoreerd dan trekt indiener zijn zienswijze in.

Reactie.

Inmiddels is de ingediende bouwaanvraag voor het uitbreiden van de huisartsenpraktijk gehonoreerd. De bouwvergunning is in het bestemmingsplan Helpman overgenomen. Concreet betekent dit dat de bouwhoogte voor het betreffende deel van het perceel is opgehoogd van 6 naar 8 meter en dat een functieaanduiding mogelijk maakt dat op de bovengelegen verdieping maatschappelijke dienstverlening plaatsvindt.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze over te nemen en de bouwhoogte voor een deel van het betreffende perceel te verhogen van 6 naar 8 meter en middels een functieaanduiding het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen mogelijk te maken.

Ad 10.

Indiener heeft kennisgenomen van de toe te kennen bestemming Gemengd-2 voor het gebied tussen de Jullensstraat en de Van Schendelstraat. Zij is het daarmee niet eens. Het toelaten van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, bedrijven en logies met ontbijt zal een enorme verkeersaanzuigende werking met zich meebrengen. Er zal daardoor een verslechtering van de luchtkwaliteit ontstaan. Indiener heeft tevens bezwaar tegen de bouwhoogte die mogelijk is waardoor meer schaduw in de omgeving

zal ontstaan en ook in haar woning. Haar woongenot zal worden aangetast. De gemeente zal beschadigingen van de bestrating van het parkeerterrein van de flat aan de Hora Siccamingel als gevolg van het bouwverkeer moeten vergoeden. Het betreffende parkeerterrein moet een privéterrein blijven en moet niet gebruikt kunnen worden door bewoners van andere appartementen.

Reactie.

De bestemming Gemengd-2 laat diverse functies toe, zoals zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, lichte bedrijvigheid en wonen. Dit alles is echter precies in overeenstemming met hetgeen onder het huidige bestemmingsplan Helpman mogelijk is. De mogelijkheid van detailhandel is echter niet meer overgenomen. De planologische mogelijkheden van het gebied zijn identiek aan wat altijd al mogelijk was. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering voor indiener. De luchtkwaliteit voldoet aan alle normen en aangezien het gebied ook nu bebouwd is en gebruikt wordt (met bijbehorende verkeersaantrekkende werking) is het niet waarschijnlijk dat deze zal verslechteren. De bouwhoogte is eveneens overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Helpman (zie voor een uitgebreide beantwoording hiervoren onder ad 1, 5 of 6. Als een eigenaar of de gemeente in het gebied bouwwerkzaamheden gaat verrichten is deze partij uiteraard verantwoordelijk voor eventuele schade die toegebracht wordt aan eigendommen van anderen. Het parkeerterrein is in bezit van de VvE van de flat Hora Siccamingel 4 t/m 66a. Dit kan niet zo maar gebruikt worden door anderen, tenzij privaatrechtelijk iets anders is geregeld. Dat heeft de VvE in eigen hand.

Voorstel:

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze niet over te nemen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- op het perceel Helper Oostsingel 22 is het bouwvlak uitgebreid tot op 5 meter uit de kadastrale grens van het Helperdiep met een bebouwingspercentage van 80% en een maximale bouwhoogte van 14 meter. Tevens is een aanduiding opgenomen waarmee zakelijke dienstverlening op het perceel mogelijk wordt gemaakt. Tot slot waarborgt een aanduiding dat er een onderdoorgang komt waarmee een doorzicht vanaf de Helper Oostsingel naar het Helperdiep wordt gerealiseerd;
- de bouwhoogte is voor een deel van het perceel Helperplein 19 verhoogd van 6 naar 8 meter en middels een functieaanduiding is het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op bovengelegen verdiepingen mogelijk gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen:

- de benamingen van de functieaanduidingen zijn aangepast overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Aan de inhoud van deze aanduidingen is niets veranderd;
- de dubbelbestemming Leiding - Gas is verwijderd uit de planregels en van de plankaart aangezien de betreffende leidingen bij nader inzien niet zodanig "zwaar" zijn dat regeling ervan in het bestemmingsplan nodig is;
- een per abuis niet positief bestemde woning achter Helper Oostsingel 26 is in het bestemmingsplan opgenomen;
- de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Verlengde Hereweg 44 zijn in overeenstemming gebracht met de planologische mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan Helpman.

Grondexploitatie.

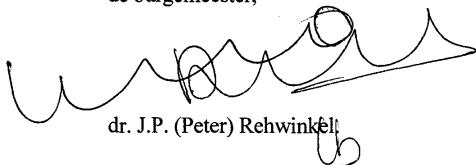
Het bestemmingsplan Helpman maakt slechts grootschaliger ontwikkelingen mogelijk middels een wijzigingsbevoegdheid. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatiewet) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van deze ontwikkelingen pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft te worden vastgesteld.

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

- I. de zienswijzen van een bewoner van de Helper Oostsingel en van een eigenaar van het perceel Helperplein 19 over te nemen, de overige zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Helpman, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BPHelpman-vs01.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

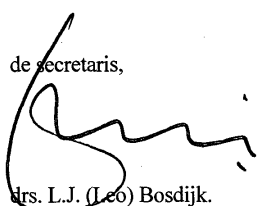
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2365981

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogeweg hoek Prof. Uilkensweg (school Reitdiep) en exploitatiebegroting Reitdiep fase III en IV

Groningen, 17 SEP 2010

Aan de raad,

Inleiding.

De ontwikkeling van de wijk Reitdiep vordert gestaag. Inmiddels zijn circa 500 woningen gerealiseerd en is voorzien in de bouw van nog eens 600 woningen. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van de wijk Reitdiep was dat schoolgaande kinderen uit deze wijk voor een groot deel naar de Vensterschool in Gravenburg zouden gaan. De ontwikkelingen sindsdien (andere woningaantallen, andere woningtypen, andere typen huishoudens en schoolkeuze) hebben de bouw van een school in Reitdiep noodzakelijk gemaakt. De in de school Gravenburg aanwezige capaciteit blijkt onvoldoende te zijn om ook de schoolgaande kinderen van de wijk Reitdiep te huisvesten. Het te verwachten aantal leerlingen in Reitdiep vormt op de lange duur voldoende draagvlak voor een nieuw schoolgebouw (15 groepen). Op 17 december 2008 heeft uw raad een besluit genomen voor het bouwen van een basisschool in de wijk Reitdiep.

Voor het beschikbaar stellen van een krediet voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied School Reitdiep, dient een exploitatiebegroting te worden vastgesteld. De school is een deelplan binnen Reitdiep fase III en IV. Voor deze fasen is nog geen inrichtingsplan gemaakt. Ten behoeve van de exploitatiebegroting is een tentatieve grondexploitatie opgesteld op basis van kengetallen en normen.

Het voorstel is onderverdeeld in:

A. Het bestemmingsplan.

B. De exploitatiebegroting.

Het voorstel heeft tot doel het vaststellen van het bestemmingsplan noodzakelijk voor de bouw van de school, het vaststellen van de tentatieve grondexploitatie en het beschikbaar stellen van een krediet voor de realisatie van het deelplan School.

A. Het bestemmingsplan.

Participatie, inspraak en overleg.

In het kader van participatie hebben diverse informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. In mei 2009 was de eerste bijeenkomst met als doel de directe omwonenden en de wijkraad te informeren over de plannen en om suggesties over deze plannen te horen. Een tweede informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden in september 2009 waarbij het concept-bestemmingsplan en een impressie van de bouwtekeningen zijn gepresenteerd. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak van 20 november 2009 tot en met 17 december 2009 ter inzage gelegen. In december 2009 heeft een inloopavond plaatsgevonden, waar mondelinge reacties op het plan konden worden gegeven. Hiervan is een verslag gemaakt. Gedurende de inspraakperiode zijn 6 schriftelijke reacties ingediend. De kern van de reacties en suggesties zijn terug te voeren op de locatiekeuze voor de school, de inrichting van de veilige schoolomgeving en de vrees voor geluidsoverlast.

In april 2010 zijn de omwonenden geïnformeerd over de wijze waarop is ingegaan op de aangedragen reacties en suggesties. Tijdens deze avond is met de omwonenden en de wijkorganisatie afgesproken dat voor het onderdeel veilige schoolomgeving een apart traject wordt georganiseerd. Samen met een klankbordgroep uit de wijk wordt invulling gegeven aan het ontwerpen van een veilige schoolomgeving. Dit staat los van het bestemmingsplantraject, maar dient zorgvuldig te worden vormgegeven. Daarnaast is uitgelegd dat met het oog op de reacties van de omwonenden de school (en het gebruik ervan) zodanig ontworpen is dat de hinder zoveel mogelijk beperkt wordt.

In het kader van het wettelijk verplicht overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan verzonden aan diverse instanties. Dit overleg heeft niet geleid tot planaanpassingen.

Ontwerp-bestemmingsplan.

Het ontwerp-bestemmingsplan Hoogeweg hoek prof. Uilkensweg, dat is opgesteld ten behoeve van de bouw van een nieuwe school in de woonwijk Reitdiep, is door ons college van 11 juni 2010 tot en met 22 juli 2010 ter inzage gelegd. Gelijktijdig heeft het ontwerp-verzoek voor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï ter inzage gelegen. De benodigde geluidonthefving voor de school is inmiddels afgegeven op 26 juli 2010.

Over het voornemen een nieuwe school in de wijk te bouwen zijn in het kader van de participatie en inspraak bijeenkomsten met de bewoners georganiseerd. De wijkorganisatie en vele bewoners zijn voorstander. Hierbij wordt als algemeen aandachtspunt benoemd de inrichting van de veilige schoolomgeving. Een klein aantal direct omwonenden heeft zienswijzen ingediend betreffende het ontwerp-bestemmingsplan. Ze beogen niet allemaal de bouw van de school tegen te houden, maar vragen om aanpassing of verduidelijking van het plan. In totaal zijn op het plan 7 zienswijzen ingebracht. Daarnaast heeft de bewonersvereniging Reitdiep gebruik gemaakt van haar adviesrecht.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Openstelling gymzaal in de avonduren.

Een viertal omwonenden, woonachtig aan de oostzijde van de school, heeft een zienswijze ingediend waarbij men aangeeft tegen het gebruik van de gymzaal in de avonduren is, in het bijzonder het gebruik van deze gymzaal door sportverenigingen die niet direct gerelateerd zijn aan de wijk Reitdiep.

Reactie.

In de gemeente Groningen zijn ongeveer 40 gymzalen. Vrijwel al deze gymzalen worden én overdag én 's avonds gebruikt. Van oorsprong werden gymzalen primair gerealiseerd ten behoeve van het zogenaamde bewegingsonderwijs. Echter, sinds decennia worden gymzalen zo gebouwd en zo gepositioneerd dat de gymzalen ook voor avondgebruik door met name sportverenigingen benut kunnen worden.

Er is een grote behoefte aan binnenaccommodaties waar sport kan worden beoefend. Het gaat dan om sportbeoefening in kleinschalig verband (vrienden/vriendinnenclubjes) en verenigingsgebruik bestaande uit trainingen en wedstrijden. Om aan deze behoefte te voldoen zijn er gym- of sportzalen en sporthallen. Beide soort accommodaties worden multifunctioneel gebruikt. Gym- of sportzalen hebben als primair doel het geven van bewegingsonderwijs, maar worden zo gebouwd dat avondgebruik goed mogelijk is. Sporthallen hebben als primair doel benutting door verenigingen voor de grote zaalsporten en wedstrijden, maar worden zo gebouwd dat gebruik overdag door scholen goed mogelijk is.

In dit plan wordt beoogd een gym-/sportzaal te realiseren en geen sporthal. Gym-/sportzalen zijn bij uitstek geschikt voor avondgebruik voor sportbeoefening in kleinschalig verband en voor trainingen van tal van verenigingen voor zaalsporten. Bij de bouw van elke nieuwe gym-/sportzaal wordt deze zodanig gebouwd dat deze los van het schoolgebouw gebruikt kan worden. In de planvorming voor de nieuwe basisschool in Reitdiep is dan ook uitgebreid nagegaan hoe de gym-/sportzaal gepositioneerd kan worden om het avondgebruik los van de school mogelijk te maken. De uitkomst hiervan is de huidige locatie.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht efficiënt om te gaan met accommodaties en middelen. Het basisonderwijs heeft wekelijks 26 klokuren om bewegingsonderwijs in te plannen. Het voor de rest van de tijd leeg laten staan van de gymzaal is derhalve niet wenselijk. Voor een goede benutting en een financieel gezonde exploitatie van binnensportaccommodaties is overdag- en avondgebruik van alle accommodaties noodzakelijk.

Hoewel in zowel het voorontwerp als in het ontwerp-bestemmingsplan het gebruik van de sportzaal op voorgestelde wijze is toegestaan, kan de indruk zijn ontstaan dat het avondgebruik beperkt zou blijven tot medegebruik door buurtbewoners en wijkorganisaties. Daar waar wij in onze berichtgeving en mondelinge toelichtingen voeding hebben gegeven aan dit beeld is een excuus op zijn plaats, omdat dit beeld geen werkelijkheid zal worden. De gym-/sportzaal zal overdag door de school benut worden en 's avonds beschikbaar zijn voor verhuur aan sporters in kleinverband en

verenigingen voor trainingsactiviteiten.

Heroverweging locatiekeuze school.

Twee indieners van zienswijzen geven aan de voorgestelde locatie geen geschikte locatie te vinden voor de school. Hierbij is de belangrijkste reden de potentiële overlast door geluid veroorzaakt door of vanwege de school. Daarnaast wordt getwijfeld of de omgeving van de huidige locatie wel zodanig kan worden ingericht dat de school verkeersveilig kan worden bereikt.

Als alternatieve locaties wordt door indieners gedacht aan de Groene Enclave, zuidelijker in Reitdiep fase IV, op het Zerniketerrein, een nieuwe school in de Held III of een uitbreiding van de school Gravenburg.

Reactie.

In de reactie moet onderscheid worden gemaakt in:

1. afweging locatiekeuze;
2. geluid;
3. veilige schoolomgeving (wordt afzonderlijk beantwoord).

Ad 1. Afweging locatiekeuze.

Het is de ambitie van de gemeente Groningen om kinderen een leeromgeving te bieden die aansluit op de huidige en toekomstige vraag van onze samenleving. De gemeentelijke visie op de huisvesting van het onderwijs steunt o.a. op het uitgangspunt dat scholen zo dicht mogelijk bij huis zijn, vooral bij het basisonderwijs. Dit betekent dat een locatie gevonden moet worden binnen het voedingsgebied. Het voedingsgebied van een school is het gebied waarin 80 procent van de leerlingen woont.

Bij de overwegingen om tot deze locatiekeuze te komen is rekening gehouden met een aantal elementen. Zo is om hiervoor genoemde reden een centrale ligging in de wijk wenselijk. De eigendomsituatie van de grond is van belang om de school "snel" te kunnen realiseren zonder ingewikkelde onderhandelingen over de grondaankoop. De realisatie van de school mag niet ten koste gaan van te realiseren groen in de wijk, zoals de Groene Enclave. En als laatste moet de school goed te bereiken zijn.

De voorliggende locatie is centraal gelegen, is in eigendom van de gemeente Groningen, in de planvorming was dit deel aangemerkt als toekomstige woningbouw en dus geen groen. De locatie is goed te bereiken vanuit alle richtingen. Uiteraard heeft de locatie ook een aantal aandachtspunten. Zo is inherent aan de centrale ligging en de goede bereikbaarheid dat er een goede verkeersveilige schoolomgeving gerealiseerd moet worden en dat het plan goed ingepast wordt in de omgeving. Deze inpassing zien wij als kans. Door de schoollocatie aan te sluiten op de ontwikkeling van de Groene Enclave ontstaat als het ware een 4^e groene (en waterrijke) schots. Hierdoor ontstaat een duurzame ontwikkeling van een school, welke gerealiseerd wordt met een sedumdak, die landschappelijk één geheel met de omgeving vormt.

Ad 2. Geluid.

Bij het aspect geluid wordt onderscheid gemaakt in:

- a. geluid veroorzaakt door de schoolkinderen;
- b. geluid veroorzaakt door de schoolbel;
- c. verkeersaantrekkende werking van de school (en daarmee toename geluidsoverlast);
- d. weerkaatsing van geluid tussen de school en de huizen aan Barwerd;

e. effect van de school op de geluidontheffing die geldt voor de woningen aan Barwerd.

2.a. Geluid veroorzaakt door de schoolkinderen.

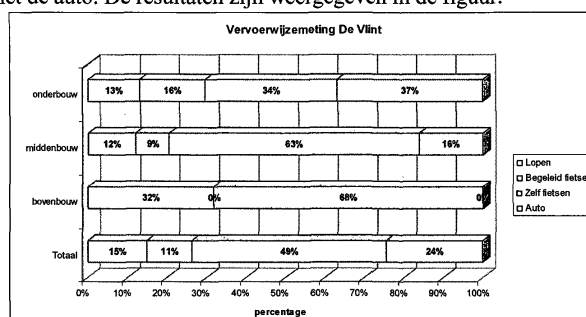
In de Wet Milieubeheer is toetsing aan stemgeluid van spelende kinderen op een schoolplein uitgesloten. Desondanks is toch een akoestisch onderzoek (DWA, versie 8 december 2009) uitgevoerd naar de gevolgen van de geluidsoverlast van spelende kinderen. Uit het onderzoek blijkt ondermeer dat de geluidsniveaus binnen regulier aanvaardbare normen liggen.

2.b. Geluid veroorzaakt door de schoolbel.

Een schoolbel moet voldoen aan de voorschriften van het Barim (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Het piekniveau mag maximaal 70 dB (A) zijn op de gevel van de dichtstbijzijnde woning. Een gangbare schoolbel zal in deze situatie voldoen aan de norm. Bovendien heeft de school, door de vorm van het ontwerp, een geluidafschermende werking naar de omliggende woningen.

2.c. Verkeersaantrekkende werking van de school (en daarmee toename geluidsoverlast).

De nieuwe school zal extra vervoersbewegingen aantrekken. Wij schatten echter in dat deze extra vervoersbewegingen marginaal zijn ten opzichte van de prognose voor het jaar 2020 waarmee in het akoestisch onderzoek (WMA, versie 25 april 2009) is gerekend. Daarnaast zullen de extra vervoersbewegingen overdag plaats vinden en zullen de extra vervoersbewegingen voornamelijk uit lichte voertuigen bestaan. Wij zijn van mening dat de geluidbelasting door verkeersaantrekkende werking vanwege de school nihil is. Deze reactie is gebaseerd op een school met 300 kinderen, waarbij 25% van de kinderen met de auto gehaald en gebracht wordt. Dit betekent 150 extra vervoersbewegingen. De aanname van 25% is getoetst aan de school in Gravenburg. Tellingen in juni 2009 hebben uitgewezen dat circa 24% van alle kinderen wordt gebracht met de auto. De resultaten zijn weergegeven in de figuur.



Het aantal extra verkeersbewegingen heeft, in vergelijking met de intensiteiten uit het rapport van WMA, versie 25 april 2009, nauwelijks invloed op de geluidbelasting.

2.d. Weerkaatsing van geluid tussen de school en de huizen aan Barwerd.

Om de weerkaatsing van geluid en daarmee de toename van de geluidbelasting op de woningen aan Barwerd te kunnen toetsen is een worst-case berekening uitgevoerd. In de berekening is uitgegaan van een situatie waarbij er tussen school en woningen alleen verharding en water is (dus alleen "harde" oppervlakten en geen groen). De hoogte van de school is volledig op 8 meter gesteld. De resultaten van de berekening zijn verwoord in een korte rapportage. Deze is als bijlage bijgevoegd. Uit de resultaten blijkt dat de realisatie van de school, met de hiervoren beschreven worst-case uitgangspunten tot een verhoging van de gevelbelasting voor de woningen aan Barwerd leidt van ongeveer 0,4 tot 0,7 dB(A). Deze verhoging is zeer beperkt en aanvaardbaar.

2.e. Effect van de school op de geluidontheffing die geldt voor de woningen aan Barwerd.

De geluidontheffing voor Barwerd is destijds opgesteld op basis van het verkeersmodel en de daarbij behorende prognose voor de toekomstige verkeersintensiteit. Zoals gebruikelijk worden in deze prognoses zo goed mogelijk de toekomstige ontwikkelingen in en rond het plangebied meegenomen. Denk daarbij onder andere aan de ontwikkeling van nieuwe woonwijken en daarbij behorende voorzieningen. Het effect van de weerkaatsing is zeer beperkt en aanvaardbaar. Dit effect valt ruim binnen de onzekerheidsmarge van de geluidberekeningen die destijds voor Barwerd zijn gemaakt. Uit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing vormt de weerkaatsing dan ook geen beletsel voor de bouw van de nieuwe school. Daarvoor is de weerkaatsing te miniem.

Ook als deze geluidsverhoging vergeleken zou worden met de reconstructiebepaling uit de Wet geluidhinder zou dit geen consequenties hebben. Deze schrijft voor, dat een eerder vastgestelde geluidontheffing (ofwel hogere waarde besluit) moet worden gehandhaafd, danwel heroverwogen, indien er een fysieke wijziging (reconstructie) plaatsvindt van de betrokken weg (i.c. de Prof. Uilkensweg) en de geluidbelasting daardoor met minimaal 2 dB toeneemt. Hiervan is in dit geval geen sprake. De weg wordt niet veranderd en de geluidstoename blijft onder de 2 dB. De Wet geluidhinder staat de bouw van de school daarom niet in de weg.

Verkeerde verkeersberekening en verkeersmodel.

De indieners van één zienswijze merken op dat in de verkeersberekeningen ten onrechte het verkeer op de Barwerd en Joeswerd niet is meegenomen, zoals met de Hoogeweg wel is gebeurd. Daarnaast worden twijfels geuit bij de cijfers voor de verkeersintensiteiten van de modelberekeningen conform de eerdere inspraakreactie. Aangezien hierop het akoestisch onderzoek is geënt verzoeken zij deze opnieuw uit te voeren met werkelijk aantoonbare verkeersintensiteiten.

Reactie.

Barwerd en Joeswerd versus Hoogeweg.

Zowel Barwerd, Joeswerd als de Hoogeweg, ter plaatse van de school, zijn 30 kilometer wegen. Deze wegen hoeven niet meegenomen te worden bij een akoestisch onderzoek. In het rapport (tabel D.3.2.) is voor de Hoogeweg wel een verkeersintensiteit genoemd (500 mvv/etmaal). Dit is rechtstreeks overgenomen uit het verkeersmodel, dat gehanteerd is voor het onderzoek. De verkeersintensiteit op de Hoogeweg is echter niet meegenomen in de berekening van de geluidbelasting op de school. Om verwarring te

voorkomen hadden wij wellicht de intensiteit op de Hoogeweg in tabel D.3.2. van het akoestisch onderzoek niet moeten vermelden, dit is helaas wel gebeurd.

Verkeersintensiteiten in het verkeersmodel.

Met betrekking tot de input van verkeersintensiteiten in het verkeersmodel is het model geanalyseerd en de tellingen van de indiener van de zienswijze zijn vergeleken met de aannames in het model.

Sinds 2004 telt de gemeente Groningen iedere twee jaar het aantal verkeersbewegingen op de Prof. Uilkensweg ter hoogte van de aansluiting op de Friesestraatweg. In 2004 ging het op deze locatie om 2.670 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag. Over een weekdag (het gemiddelde over de gehele week) ging het om 2.241 motorvoertuigen per etmaal. Wettelijk is vastgesteld dat voor geluidberekeningen gebruikgemaakt wordt van het aantal verkeersbewegingen per etmaal op een weekdag. Een veelgehandeerde omrekenfactor voor het omzetten van werkdagintensiteiten in weekdagintensiteiten (wanneer deze niet beschikbaar zijn) is 0,91.

In 2005/2006 is het verkeersmodel voor de Regio Groningen-Assen gebouwd. Het verkeersmodel wordt in de Regio Groningen-Assen door provincies en gemeenten gebruikt voor de bepaling van verkeersprognoses. Dit verkeersmodel heeft als basisjaar 2004 en als prognosejaar 2020. In het verkeersmodel zijn alle vastgestelde plannen opgenomen zoals de bouw van de woonwijken Reitdiep en De Held III, maar ook infrastructurele projecten zoals de realisatie van de Noord-Zuidroute, de aansluiting Westpoort en de Berlagebrug en Sontbrug. Het verkeersmodel is een schematische weergave van de werkelijkheid en heeft een afwijking van + of -10% (bandbreedte). Voor de Prof. Uilkensweg geldt dat de verkeersintensiteiten in het verkeersmodel voor wat betreft het basisjaar (2004) iets boven deze bandbreedte liggen.

Voor 2020 laat het verkeersmodel voor de Prof. Uilkensweg tussen Joeswerd en Hoogeweg een prognose zien van 4.425 motorvoertuigen per etmaal op een werkdag (en 4.026 motorvoertuigen per etmaal op een weekdag). Dit is een stijging van 66% ten opzichte van het basisjaar 2004. Voor het gedeelte tussen Friesestraatweg en Reitdiephaven valt in diezelfde periode een stijging van 173% te constateren. Dit heeft met name te maken met de aantakking van de Prof. Uilkensweg op het hoofdwegennet (Friesestraatweg). Verkeer van en naar de woonwijk Reitdiep maakt hoofdzakelijk gebruik van de aansluiting op de Friesestraatweg. De komende jaren vinden ontwikkelingen plaats in het zuidelijke gedeelte van het Reitdiep, realisatie van circa 450 woningen. Ten noorden van Joeswerd is de planontwikkeling nagenoeg gereed. Dit heeft tot gevolg dat de verkeersintensiteiten met name op het zuidelijke gedeelte van de Prof. Uilkensweg (tussen Friesestraatweg en Joeswerd) toe zullen nemen. Bij 400 woningen en 5 verkeersbewegingen per dag betreft dit dan circa 2.000 extra verkeersbewegingen extra op dit wegvak.

Op basis van telcijfers hebben wij als gemeente Groningen berekend dat de gemiddelde autonome groei van het autoverkeer op gemeentelijke wegen varieert van 1 tot 1,5% per jaar. Het spreekt voor zich dat uitzonderingen hierop mogelijk zijn.

Als algemene conclusie kan gesteld worden dat de gegevens uit het verkeersmodel

Raadsvoorstel - gr10.2407204.pdf

8

(zowel basis- als prognosejaar) én de beschikbare verkeerstellingen (door de indieners van de zienswijze) elkaar eerder versterken dan elkaar tegenspreken. Dit wordt in de tabel verduidelijkt. Het opnieuw uitvoeren van het akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Werkdagen	2004 werkelijk	2004 verkeersmodel	2009 werkelijk	2020 verkeersmodel
Wegvak Joeswerd – Hoogeweg		2664	4086*	4424
Wegvak Reitdiephaven – Joeswerd		3026		7720
Wegvak Friesestraatweg - Reitdiephaven	2670	3026	5460	8258
Weekdagen				
Wegvak Joeswerd – Hoogeweg		2424	3425*	4026
Wegvak Reitdiephaven – Joeswerd		2754		7025
Wegvak Friesestraatweg - Reitdiephaven	2241	2754	4782	7515

De waarden met een * zijn gemeten door de indieners van de zienswijze.
Werkdagen naar weekdagen is omgerekend met de factor 0,91

Veilige schoolomgeving.

Het merendeel van de wijkbewoners is voorstander van een nieuwe school op deze plek midden in de wijk, mits zo veel mogelijk wordt gedaan aan de veiligheid van de schoolomgeving en verkeersafwikkeling van en naar de school. De veiligheid van de kinderen moet de hoogste prioriteit hebben.

Reactie.

Gedurende het participatietraject en de inspraak zijn meerdere suggesties en opmerkingen binnengekomen op het gebied van de veilige schoolomgeving. Dit varieerde van een betere uitwerking van het verkeerscirculatieplan, onderzoek hoe de kinderen naar school zullen gaan, extra oversteekplaatsen tot het scheiden van toeleveranciers naar de school en overig verkeer. De opmerkingen vanuit de buurt worden zeer serieus genomen. Om deze reden is afgesproken een klankbordgroep met omwonenden te vormen, waarmee invulling wordt gegeven aan de verkeersveilige inrichting van de schoolomgeving. Deze inrichting is een voorwaarde voor de realisatie van de school, maar geen onderdeel van het bestemmingsplan. De klankbordgroep is met de bewonersvereniging Reitdiep samengesteld. Begin september is de eerste bijeenkomst geweest van de klankbordgroep. Het uitgangspunt is dat de veilige schoolomgeving is gerealiseerd bij de opening van het nieuwe schoolgebouw.

Publicatie deels in de zomervakantie.

In een viertal zienswijzen wordt opgemerkt dat de inspraakprocedure deels in de zomervakantie valt; dit doet afbreuk aan het vertrouwen dat de gemeente heeft ingezet om draagvlak te krijgen bij de direct omwonenden.

Reactie.

Conform de wettelijke bepalingen (artikel 3.8 Wro, procedure bestemmingsplan) heeft het ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen van 11 juni 2010 tot en met 22 juli 2010. De termijn van terinzagelegging liep zes weken, van 11 juni tot en met 22 juli 2010. Dit is inderdaad twee weken in de schoolvakantie. De betrokken bewoners zijn door ons college hierover van te voren ingelicht (brief van 2 juni 2010) en er is uitgelegd dat terinzagelegging na de vakantieperiode tot ongewenste vertraging zou leiden.

Gezien dit voortraject, het feit dat van vorengenoemde periode vier weken voor de schoolvakantie viel en de bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om zienswijzen in te dienen, zijn wij van mening dat zij hierdoor niet in hun belangen zijn geschaad.

Afweging persoonlijke belangen.

De indiener van de zienswijze vraagt zich af wiens (persoonlijk) belang het zwaarst weegt in de huidige belangenafweging. De indiener heeft persoonlijk een groot belang dat de bouw van de school snel gestart wordt.

Reactie.

In de afweging van belangen wordt geen onderscheid gemaakt naar persoonlijke of andere belangen. Iedere belanghebbende is vrij om een reactie, zienswijze of bezwaar in te dienen tegen een (voorgenomen) besluit van de gemeente. Voor de gemeenteraad is het van belang om alles overwegende een goed maatschappelijk besluit te nemen, dat voldoet aan de publiekrechtelijke regelgeving die staan omschreven in de wet. Een (enkel persoonlijk) belang kan niet boven een ander belang gesteld worden.

Advies Bewonersvereniging Reitdiep.

De Bewonersvereniging Reitdiep heeft gebruik gemaakt van haar adviesrecht zoals is afgesproken in het convenant met de wijkorganisaties.

De bewonersvereniging heeft hierin aangegeven dat zij van harte kan instemmen met de voorliggende plannen. Zij onderschrijft het maatschappelijk belang van de school voor de wijk Reitdiep. Wat betreft de centrale locatie van de school in de wijk heeft de bewonersvereniging een nadrukkelijke wens dat de veiligheid en verkeersafwikkeling rond de school goed geregeld wordt. Kinderen dienen zo veel als mogelijk de kans te krijgen per fiets of te voet naar de school te komen. Hierbij verzoekt zij de gemeente om voetgangers en fietsers te faciliteren en noodzakelijk gemotoriseerd verkeer zodanig af te wikkelen dat dit veilig voor langzaam verkeer gebeurt en met zo min mogelijk overlast voor omwonenden.

Het bestuur uit de wens dat de school er snel komt.

Reactie.

Ons college ondersteunt de reactie van de Bewonersvereniging Reitdiep.

De verkeersveilige afwikkeling rond de school is ook een aandachtspunt voor ons college. Samen met de bewonersvereniging is inmiddels een klankbordgroep samengesteld om ervoor te zorgen dat de verkeersveilige inrichting van de schoolomgeving samen met de omwonenden wordt ontworpen. Het uitgangspunt is dat de, in gezamenlijkheid ontworpen, veilige schoolomgeving is gerealiseerd bij de opening van het nieuwe schoolgebouw. Daarnaast uit ook ons college de wens dat de school zo spoedig mogelijk gerealiseerd wordt.

Voorstel.

De ingebrachte zienswijzen geven ons college geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

B. De exploitatiebegroting.

Voor het beschikbaar stellen van een krediet voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied School Reitdiep, dient een exploitatiebegroting te worden vastgesteld. De school is een deelplan binnen Reitdiep fase III en IV. Voor deze fasen is nog geen inrichtingsplan gemaakt. Ten behoeve van de exploitatiebegroting is een tentatieve grondexploitatie opgesteld op basis van kengetallen en normen.

Alle gronden in het plangebied Reitdiep fase III en IV zijn eigendom van de gemeente. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld om het verhaal van kosten van openbare voorzieningen op andere ontwikkelaars veilig te stellen.

De aanleiding voor het vaststellen van de tentatieve grondexploitatie en het verlenen van het krediet betreft:

1. verwerving grond (uit de gemeentelijke groundbank);
2. wettelijk onderzoek en grondverzet;
3. bouw- en woonrijp maken schoolomgeving (noordelijk deel fase IV).

De woonwijk Reitdiep is een stadsuitleggebied gelegen ten westen van het Reitdiep en ten noorden van de Friestraatweg. Het plangebied biedt ruimte aan woningen, een jachthaven, winkels, kantoren/bedrijven, voorzieningen en diensten. De ontwikkeling en uitvoering van fase I en II is nagenoeg voltooid, met uitzondering van het gebied rondom de jachthaven en de Groene Enclave. Aan de west- en noordkant van de jachthaven liggen respectievelijk Reitdiep fase III en IV. Een gebied waarbij de agrarische functie conform diverse beleidsuitwerkingen verandert in een woningbouw-locatie met een capaciteit van circa 450 woningen, een onderwijs-voorziening en een bescheiden bedrijventerrein. Het bruto oppervlak van fase III en IV is circa 24 hectare.

1. Verwerving grond.

De gronden zijn in bezit van de gemeente en zijn ondergebracht in de groundbank. Om de wettelijke onderzoeken en vooral het noodzakelijk grondverzet te kunnen uitvoeren is het aan te bevelen om de gronden in het project op te nemen. Een financiële overboeking van de grond uit de groundbank naar het project Reitdiep fase III en IV is noodzakelijk.

2. Wettelijk onderzoek en grondverzet.

Naast de wettelijke onderzoeken in het kader van de archeologie, het milieu en de flora en fauna, is het noodzakelijk om grondverzet op het terrein te plegen. Voor de toekomstige bouwhoogte zal het terrein opgehoogd worden tot een wenselijk bouwpeil. Met de ophoging wordt eerst voor een langere periode een overhoogte aangebracht om de zetting van het terrein te stabiliseren. Het is wenselijk om in een vroeg stadium de onderzoeken en het grondverzet uit te voeren.

3. Bouwrijp en woonrijp maken schoolomgeving.

Met een gefaseerde kredietaanvraag is de uitvoering van het project nu beperkt tot het noordelijk deel van Reitdiep fase IV, de schoolomgeving. Voor vele bewoners een zeer gewenste ontwikkeling. De plannen, evenals het bouwrijp- en woonrijpmaken worden verder uitgewerkt, waarbij bijzondere aandacht wordt gegeven aan een veilige schoolomgeving.

4. Planning.

De looptijd van de exploitatiebegroting is als gevolg van de economische teruggang in 2009/2010 getemporeerd. De schoolomgeving staat gepland in de periode van 2011 en 2012. Het overige programma in Reitdiep fase III en IV is een jaar later dan mogelijk en over een langere periode gefaseerd en wordt gerealiseerd in de periode van 2013 tot en met 2017. Gemiddeld betekent dit circa 90 woningen per jaar, vanaf 2013. De afronding van het woonrijp maken wordt vooralsnog verwacht in 2018.

Begrotingswijziging 2010.

Begrotingswijziging 2010							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Raadsvoorstel	Vervolgkrediet Reitdiep fase III en IV						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Investering						
Tijdsplanning krediet	2010 - 2011						
Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Dotatie Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	10.000.000	10.000.000	-	-	-	-
Totale begrotingswijziging		10.000.000	10.000.000	-	-	-	-

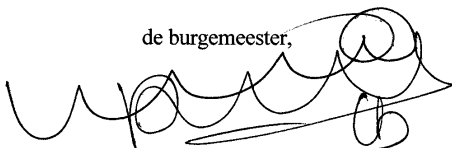
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen niet over te nemen;
- II. het bestemmingsplan Hoogeweg hoek prof. Uilkensweg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP474Hoogeweg-VG01.gml, ongewijzigd vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet noodzakelijk is;
- IV. de exploitatiebegroting van het project Reitdiep fase III en IV vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 20.512.000,-;
- V. de kosten te dekken uit de opbrengsten van de grondexploitatie Reitdiep fase III en IV;

- VI. voor het project Reitdiep fase III en IV voor de grondverwerving, de onderzoeken en uitvoering van deelgebied 1 (school e.o.) een vervolgkrediet van € 10.000.000,-- beschikbaar te stellen. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 11.000.000,-- van de totaal begrote kosten van € 20.512.000,--;
- VII. de gemeentebegroting 2010 te wijzigen.

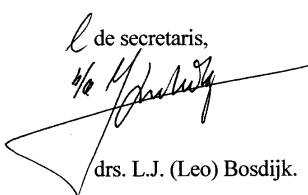
Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 8 september 2010
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.45 uur

Aanwezig: A. Postma, voorzitter (GroenLinks), A. Rutte (VVD), M.D. Blom (VVD), G.J.D. Offerman (Stads partij), B. Coppinga (Stads partij), P.S. de Rook (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Kruiders (Student en Stad), R. van der Schaaf (PvdA), R.O. Martens (PvdA), E. van Lente (PvdA), W.B. Leemhuis (GroenLinks), L.I. van der Vegt (GroenLinks), P.W.G. Verschuren (SP), E. Eikenaar (SP), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), M. Wechelaer (commissiegriffier). B.W. Nijweide, notulist (Notuleerservice Nederland)

Insprekers: De heer Martin van Opijnen (bij agendapunt B.2) en de heer Joost van Ras (bij agendapunt B.3)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom bij deze eerste commissievergadering Ruimte en Wonen na de vakantie..

Mededelingen van de voorzitter:

- De informatieve avond op 5 oktober aanstaande over een Nieuw Lokaal Akkoord ('nieuw', of 'plus') gaat door.
- Graag even melden of er belangstelling is voor de bijeenkomst van Platform GRAS.
- Het programma voor de fietstocht op 28 september in het Meerstad-gebied volgt. Fietsen zijn ter plekke aanwezig.
- Aan het eind van deze vergadering volgen nog enkele vertrouwelijke mededelingen van de wethouder.

Mededelingen vanuit het college: wethouder F. de Vries:

- Goed nieuws over Meerstad: de eerste kavels, gebieden en woningen zijn in de verkoop gegaan; 20 van de 37 kavels zijn gereserveerd. Daarnaast zijn er veel opties op woningen genomen. De woningen in het duurdere segment gaan harder dan die in het goedkopere segment.
- De ontwikkelingen met betrekking tot de sociale woningbouw stemmen somber en leiden tot zorgen. De wethouder komt hier in het Nieuw Lokaal Akkoord, samen met de corporaties, op terug.
- Oosterweg: hier is een voorbereidingsbesluit over genomen. Er zijn 12 plannen ingediend door de heer Woldering die bij recht moeten worden verleend. Er lijkt niet veel aan te doen.
- Het plan van de drie noordelijke provincies om tot een noordelijke energienorm te komen is niet door de minister omarmd. Er wordt nu gewerkt aan een regeling met het Rijk om met bescheiden middelen de ambities nog een beetje beter vorm te geven. De wethouder zal de ontwikkelingen melden.
- Met betrekking tot de Trefkoel zijn er plannen om de ontwikkelingen los te trekken. Hier komt te zijner tijd meer informatie over.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Het tweede conformstuk onder A.4 (tijdelijk informatiecentrum Grote Markt) wordt discussiepunt B.5.

verslag R&W

A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter:

- Stelt voor de agenda aan te passen conform de brieven over aanpassingen van de langetermijnagenda. Verder geen opmerkingen.
- Lijst moties en toezeggingen: geen opmerkingen.

A.4 Conformstukken (raadsvoorstellen)

1. Een toekomst voor Watertoren-noord: gaat als conformstuk naar de raad.
3. Aanvraag aanvullend plankostenkrediet deelgebied A en B: gaat als conformstuk naar de raad.
4. Kredietaanvraag derde tranche stimuleringsubsidie Woningbouw

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Vraagt naar de stand van zaken van de uitvoering van de eerste en de tweede tranche.

Wethouder De Vries:

- Zegt toe de raad binnenkort te informeren over de uitvoering van de andere twee tranches.
5. Groninger Bouwverordening 2010: gaat als conformstuk naar de raad.
 6. Vaststelling bestemmingsplan Held I: als conformstuk naar de raad.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Vraagt naar de verwachte uitspraak van de Raad van State inzake de reclamemasten.

Wethouder De Vries:

- Zegt toe als er meer bekend is met aanvullende informatie te komen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vraagt of de ecoduiker wel of niet opgenomen is in het bestemmingsplan, of dat dat nog nader besloten moet worden.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat het niet in het bestemmingsplan staat. De wethouder geeft aan dat het college een ecoduiker (ecoduct) wenselijk vindt, ook al staat het niet in het bestemmingsplan.
7. Jaarstukken 2010 Regio Groningen-Assen: gaat als conformstuk naar de raad.

A.5 Rondvraag

De voorzitter:

- Vraagt of de mensen op de tribune iets hebben voor de rondvraag, bijvoorbeeld over de 0 decibel-norm, omdat dit mogelijk op de agenda zou staan, wat echter niet het geval is.

De heer Vermeer (tribune):

- Zegt dat er problemen zouden zijn bij de uitvoering van de 0 decibel-norm bij de verhuurpanden. Onder de 300 aangeschreven panden zou een pand zijn waarvan het plafond naar beneden zou kunnen komen als gevolg van de 0 decibel-norm.
- Zegt dat bouwkundig ingenieurs beweren dat dit onmogelijk is.
- Meldt dat dit onrust oplevert bij mensen die hopen op isolatie.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat de gemeente hiermee bezig is, maar dat hij niet op de hoogte is van de gedetailleerde informatie van de inspreker.
- Zegt dat als dit soort problemen zich voordoen er aandacht aan zal moeten worden besteed.

De heer Vermeer:

verslag R&W

- Vreest dat alle mensen die zijn aangeschreven weer een brief krijgen dat het wordt opgeschort, omdat er weer een onderzoek moet komen, en daarmee aan het lijntje worden gehouden.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat er geen brief komt waarin iets anders staat dan eerder is gemeld.

De heer Leemhuis (GroenLinks):

- Vraagt naar aanleiding van een artikel in de Gezinsbode over de antikraakwet naar het actief ontruimen van panden per 1 oktober aanstaande.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Vraagt naar de Held III en het Reitdiep, vanwege voorzieningen die op zich laten wachten.

De heer Rutte (VVD):

- Vraagt informatie naar aanleiding van een publicatie in het Dagblad van het Noorden over monumentale panden die niet onder monumentale bescherming zouden vallen, maar heeft daar in de raad niets van gezien.
- Heeft op deze manier ook kennis genomen van een stuk over bezoekersaantallen in het Forum.
- Verzoekt het college de raad zo spoedig mogelijk te voorzien van de betreffende stukken.
- Verzoekt het college te stoppen met de gewoonte dit soort stukken wel naar de pers te sturen, maar niet aan de actieve informatieverplichting naar de raad te voldoen.

Wethouder De Vries:

- Zegt niets te weten van monumentale panden, laat staan van het verspreiden van stukken hierover.

De voorzitter:

- Meldt dat dit een collegebrief betreft van 24 juni 2010 die op de lijst van ingekomen stukken staat.

De heer Rutte (VVD):

- Neemt in deze wetenschap zijn eerder gesproken woorden terug.

Wethouder De Vries:

- Denkt dat het bericht over het Forum op instigatie van het Forum geplaatst is en waar geen enkel raadsstuk aan ten grondslag ligt.
- Zegt over de Held III dat het bestemmingsplan technisch gezien klaar is. Voor het Reitdiep blijkt dat anders te liggen. Het college komt met de raad te spreken over III en IV. Een voorstel hierover komt zeer binnenkort.
- Het college heeft een brief gestuurd over de uitvoering van de nieuwe antikraakwet per 1 oktober aanstaande. De wethouder vindt dit een onzinnige regelgeving van een nogal rechts karakter, maar denkt dat het OM en de politie deze wet gaan uitvoeren. De gemeente gaat geen leegstandsverordening invoeren en zal de instrumenten van de wet niet gebruiken.

De voorzitter:

- Zegt naar aanleiding van een opmerking van de heer Eikenaar (SP) dat de burgemeester hoe dan ook de wet zal uitvoeren en dat de burgemeester hier desgewenst over gepolst kan worden.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Raadsvoorstel Meerjaren Structuurvisie Wonen

De heer Rutte (VVD):

- Is blij met het heldere en leesbare stuk.

verslag R&W

- Is blij dat gekozen wordt voor gezinnen, met hun behoefte aan grondgebonden woningen.
- Vindt de analyse van de eenzijdige focus op hoogbouw leerzaam, zodat daar niet mee doorgedaan hoeft te worden.
- Vraagt hoe ouderen verleid gaan worden om te gaan verhuizen.
- Wil ten aanzien van studentenhuisvesting graag de toezegging dat alsnog de beloofde 200 woningen worden opgeleverd en informatie over welke woningen het betreft.
- Merkt op dat er vraag is naar duurzame woningen en vraagt of van Meerstad de duurzame wijk bij uitstek gemaakt kan worden.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Merkt op dat het potje voor startersleningen leeg is, maar dat er nog wel promotie voor wordt gemaakt. Vraagt hoe dit verder gaat.
- Staat achter 'smart' bouwen en vindt dat deze uitgangspunten altijd gehanteerd moeten worden.
- Houdt pleidooi voor debat in de raad over wonen boven winkels.
- Is blij met investeren in gezinswoningen en de kans voor jongeren om door te stromen naar starterswoningen. Een discussie met de raad over meer starterswoningen gaat ze graag aan.
- Wijst op de behoefte van ouderen aan appartementen met meer slaapkamers. Vraagt of appartementen met een slaapkamer toegewezen kunnen worden aan jongeren.
- Zou met betrekking tot jongerenhuisvesting in het meerjarenplan de wachttijd willen aangeven, waarbij ook commerciële organisaties betrokken zouden kunnen worden.
- Mist in het stuk de motie die begin van dit jaar is aangenomen over planontwikkeling van jongerenhuisvesting 2014-2018.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Is verheugd te zien dat het in Groningen goed gaat met de bouw en de verkoop van woningen.
- Wijst erop dat in het raadsvoorstel een ander aantal wordt genoemd dan in de nota zelf.
- Het project Wonen boven winkels lijkt mislukt. Ze hoopt dat er nog iets kan worden gedaan aan het probleem van de leegstand boven winkels.
- Vraagt of er snel meer tijdelijke woningen kunnen komen voor jongerenhuisvesting en of creatieve ideeën, zoals het ombouwen van kantoren tot (tijdelijke) woonruimte voor jongeren, gerealiseerd kunnen worden.
- Vindt dat ten aanzien van de ouderen de keuze van verhuizen ligt bij de 55-plussers zelf.

De heer De Rook (D66):

- Sluit zich aan bij mevrouw Van der Vegt en de heer Rutte over ouderen: mensen moeten zelf bepalen waar ze willen wonen. Vindt dat ook gekeken moet worden naar waar behoefte aan is en vraagt of de ambities ten aanzien van vraag en aanbod wel met elkaar in overeenstemming zijn.
- Sluit aan bij GroenLinks en houdt pleidooi voor tijdelijke huisvesting van jongeren.
- Sluit zich aan bij Student en Stad over starterswoningen, ter stimulering van de wooncarrière.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Wil graag duidelijkheid over het inzetten van alternatieve energiebronnen.
- Wijst bij biogas als duurzame bron van energie op het gebruik van dierlijke mest. Vraagt hierop een reactie.

De heer Offerman (Stadspartij):

- Vraagt naar de status van het stuk: meerjarenplan of visie?
- Zegt dat de Stadspartij de hoofddoelstelling in de inleiding onderschrijft, maar zich afvraagt hoe dit zich verhoudt tot de later te behandelen nota Intense Laagbouw. De Stadspartij zou willen pleiten voor de voorliggende nota en niet voor de nota Intense laagbouw.

verslag R&W

- De niet gehaalde verkoopverwachtingen van appartementen is voor de Stadspartij reden om te pleiten voor het schrappen van al deze plannen en de bouwlocatie te heroverwegen en te kiezen voor gewone laagbouw.
- Vindt dat het project Wonen boven winkels opgeheven moet worden.
- Vindt dat ouderen niet gedwongen kunnen worden een ander huis te nemen.
- Wil met betrekking tot jongerenhuisvesting van de wethouder de garantie dat de genoemde 1100 extra eenheden ook echt gerealiseerd worden in 2010 en 2011.
- Wil een onderzoek naar tijdelijke studentenhuysvesting in de vrijkomende rijkskantoren en die van de gemeente achter bij het Engelse Kamp.
- Vindt de nieuwbouw in de bijlage van een andere orde dan het hoofdverhaal en vraagt of deze nota besluitvormend is of informerend.

De heer Eikenaar (SP):

- Denkt dat de strekking van het verhaal om ouderen te dwingen of te verleiden te verhuizen duidelijk is en ziet het probleem niet zo.
- Wijst erop dat over energiebesparing in het Nieuw Lokaal Akkoord II afspraken worden gemaakt.
- Zou graag zien dat de wethouder eens met de corporaties spreekt over het isoleren van woningen als bewoners zelf met dat verzoek komen.
- Mist bij het realiseren van sociale eengezinswoningen concrete doelstellingen over de wachttijd en wil graag een reactie van de wethouder hierop.
- Signaleert bij de benodigde eenheden voor jongerenhuisvesting een tegenspraak en vraagt of er nu wel of niet voldoende gebouwd wordt om de druk op de wijken te verminderen.
- Pleit voor concrete doelen en het stellen van een termijn.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Haakt met betrekking tot de focus op gezinnen en steun voor de ouderen in op vorige sprekers.
- Vraagt met betrekking tot scheidwonen of de wethouder op korte termijn het Europees recht kan invlechten in het recht op toewijzing.
- Vraagt of er inzicht gegeven kan worden in de wachttijden, eventueel gekoppeld aan meer corporaties, alsmede inzicht in de verhouding particulier/corporaties.
- Vraagt naar de invloed van bewoners en vindt dat de ambitie verhoogd moet worden. Wil daarop graag een reactie.
- Vraagt wie de 'aanvullende maatregelen' (pagina 20) neemt, of de raad daarin wordt meegenomen en de termijn waarop.
- Vraagt wat bedoeld wordt met indicatoren: doelen of een bepaald resultaat halen?

Mevrouw Kuik (CDA):

- Is het eens met de prioriteiten die het college stelt.
- Wijst erop dat er ondanks de sociale doelstelling een tekort blijft aan gezinswoningen in de sociale huursector. Vraagt welke concrete voorstellen het college heeft om de wachtlijsten te verlagen en hoe in dit verband het 'verleiden' van ouderen moet worden gezien.
- Vindt dat jongerenhuisvesting hoge prioriteit heeft.
- Vraagt wat bedoeld wordt met 'maatregelen, zoals het inzetten van erfpacht'.
- Sluit aan bij D66 over de appartementen: 100 verkocht, terwijl er 750 op het programma staan en vraagt hoe het college dit gaat stimuleren.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Deelt complimenten uit over het heldere en goed geschreven verhaal.
- Noemt Den Haag en Zaanstad als voorbeelden van gemeenten die maatregelen hebben getroffen om de woningmarkt op gang te houden en vraagt of deze steden als inspiratie kunnen dienen voor Groningen.

verslag R&W

- Signaleert dat veel woningen in het bezit zijn van corporaties en dat er sprake is van veel scheefwonen, waarmee de corporaties de markt bederven. Zijn fractie ziet dat in Groningen anders; scheefwonen heeft geen problematische omvang. De fractie heeft geen behoefte aan nieuwe toewijzingsregels.
- Vindt dat investeren in sociale nieuwbouw nodig blijft.
- Is kritisch op de verkoop van sociale eengezinswoningen door corporaties.
- Vindt het goed dat er gebouwd wordt voor gezinnen.
- Pleit voor meer ruimte voor collectief particulier opdrachtgeversschap, zowel in de koop- als de huursector en kondigt daarover een initiatiefvoorstel aan.
- Vindt dat voor het wonen boven winkels winkeleigenaren gestimuleerd moeten worden om zelf appartementen te realiseren.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat de visie status van het stuk is. Wat nu voorligt is het uitvoeringsprogramma wonen.
- Zegt naar aanleiding van het begrip 'scheefwonen' dat het nauwelijks een Gronings probleem lijkt.
- Merkt op dat het in Groningen verrassend goed gaat met de woningmarkt.
- Zegt dat de accenten liggen op gezinnen, ruimte (o.a. in Meerstad en Held III), ouderen en jongeren en dat de focus steeds ligt op kwaliteit.
- Zegt met betrekking tot energieneutraal dat dit duidelijk de ambitie is en dat Groningen daar onderscheidend in wil zijn.
- Is bereid met de corporaties te spreken over de mogelijkheden tot onder andere isolatie, als bewoners dat zelf willen.
- Zegt met betrekking tot transformatie dat dit soms de moeite loont (bijvoorbeeld het verbouwen van kantoren tot woningen), dat daar soms ook lastige kanten aan zitten, maar dat er naar gekeken wordt.
- Zegt over starters en startersleningen dat er reclame gemaakt blijft worden zolang de regeling er is.
- Legt uit dat de focus niet zozeer ligt op starterswoningen, maar op de doorstroming van mensen op de woningmarkt.
- Voelt er wel voor om nog eens over wonen boven winkels te praten.
- Neemt de suggestie van mevrouw Krüders over om bij het GBA iets te doen met studenten die zich daar melden.
- Zegt dat met betrekking tot jongerenhuisvesting de focus gericht moet zijn op een aantal projecten, die de eerstkomende vijf jaar afgerond moeten zijn.
- Zegt dat het particulier opdrachtgeversschap vooral zit in de eigen woningmarkt en de koopmarkt.
- Zegt dat met betrekking tot erfpacht de uitgangspunten niet zijn veranderd en verwijst naar de nota Grondbeleid die binnenkort het licht zal zien.
- Zegt dat het college met betrekking tot biogas denkt aan suikerbieten.
- Vindt dat één alternatieve energiebron nodig is om massa te kunnen maken om bepaalde investeringen los te kunnen trekken.

De voorzitter:

- Concludeert dat het raadsvoorstel conform naar de raad kan.

B.2 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Korrewegwijk – De Hoogte 2009

De heer Martin van Opijnen (bouwkundig ingenieur, namens cliënt mevrouw Ririhena)

- Spreekt in over de uitbreiding van woningbouw achter de huizen aan de Van Swinderenstraat.
- Heeft een plan ingediend dat past binnen de grenzen van het huidige bestemmingsplan dat zo goed mogelijk aansluit bij de stedenbouwkundige eisen van de bestaande woningblokken.

verslag R&W

- Beklemtoont dat in zijn voorstel de aanbouw aan de eisen van het bouwbesluit voldoet, waarbij er meer open ruimte wordt gecreëerd.
- Wijst erop dat het wettelijk is toegestaan zonder vergunning een schuurtje neer te zetten.
- Is van mening dat als de gemeente iets wil doen aan de volle ruimte, dat ze dan moet handhaven en andere regels instellen.

De heer Verschuren (SP):

- Begreep aanvankelijk waarom de zienswijze niet overgenomen wordt.
- Kreeg na de informatie van de heer Van Opijnen twijfels en vraagt de wethouder voor dit naar de raad gaat inhoudelijk schriftelijk te reageren op wat net gezegd is.
- Wil graag weten of het plan binnen het oude bestemmingsplan valt en zo ja, waarom er dan eerder geen medewerking aan is verleend.
- Stelt voor niet nu alle technische details door te nemen, maar eerst van de wethouder nadere onderbouwing te krijgen waarom de zienswijze is afgewezen, dan wel die bij nader inzien toch wil toekennen.

De heer Offerman (Stadspartij):

- Vraagt hoe de omwonenden er tegen aankijken en of er überhaupt in dat blok een probleem aan de orde is.
- Stelt voor dat dit meegenomen kan worden in de beantwoording.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Sluit zich aan bij de heer Verschuren.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Kan zich in grote lijnen vinden in het bestemmingsplan.
- Sluit zich aan bij de heer Verschuren.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Oppert, naar aanleiding van het verhaal van de inspreker, dat goed gekeken moet worden of de uitwerking in dit geval zo is dat het gewenste resultaat wordt verkregen.
- Verwijst naar de aanleiding van het raadsvoorstel, waarin woonbebouwing mogelijk zou zijn (na wijziging) op de locatie van de kerk aan de Hamburgervijver. Ze vraagt zich af of dat wenselijk is en vraagt of er voor die locatie al concrete bebouwingsplannen zijn.

Mevrouw de Wrede (Partij voor de Dieren):

- Stemt in met het bestemmingsplan.
- Hoopt dat de knelpunten in de ecologische verbindingszone worden opgelost.
- Pleit ervoor voorzieningen voor gierzwaluwen en vleermuizen daadwerkelijk op te nemen, zoals dat opgenomen is in het plan.
- Hoopt dat de ecologische verbindingszone (zienswijze 6) Oosterhamriktracé er komt.

De heer Rutte (VVD):

- Stemt in met het bestemmingsplan, waarbij hij aantekent zich aan te sluiten bij de vraagstelling van de heer Verschuren en het schriftelijk antwoord van de wethouder graag tegemoet ziet.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Sluit zich bij de vorige spreker aan.

De heer De Rook:

- Sluit zich aan bij de twee voorgaande sprekers.

Wethouder De Vries:

verslag R&W

- Neemt de suggestie van de heer Verschuren over (ook aan het adres van de inspreker), waarbij de vraag relevant is, hoe het zat met het oude bestemmingsplan.
- Zegt geen concrete plannen te kennen met betrekking tot de Hamburgervijver.
- Is het eens met mevrouw Van Lente dat de functie 'werken aan huis' moet landen.

De voorzitter:

- Concludeert dat het raadsvoorstel als discussiestuk naar de raad gaat.

B.3 Raadsvoorstel Beoordeling Intense Laagbouw

De heer Joost van Ras (voorzitter werkgroep De Meeuwen van buurtoverleg Oosterpoort):

- Ziet in de uitgewerkte plannen niet de speerpunten terug zoals die vanuit de buurt waren aangegeven.
- Beschouwt het raadsvoorstel als een bundeling van alle locaties. De Meeuwen (ook benoemd als Winschoterdiep) maakt daar deel van uit.
- Ziet dat in de onderbouwing van het voorstel met name naar De Meeuwen zeer kritische punten zijn opgenomen, terwijl in het besluitvormingsdeel wordt aangegeven dat De Meeuwen gewoon meekan in de lijst met te ontwikkelen locaties.
- Herkent zich in punten in het ambtelijk rapport; erkent dat de Europaweg een zeer kwetsbaar deel is in de huidige wijk.
- Geeft aan dat nader onderzoek nodig is en door deze commissie beoordeeld moet worden.
- Wijst erop dat door de bewonersparticipatie een algehele visie vanuit de buurt is opgesteld. Eist een samenwerkende rol op in het vervolgtraject.
- Geeft aan dat De Meeuwen, onderdeel van de Oosterpoort, niet tegen woningbouw is, maar voor een leefbare invulling van de stad.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Zegt dat haar fractie enthousiast is over het project.
- Plaatst een kritische noot ten aanzien van geluids- en lichtnormen, naar aanleiding van het verhaal van de inspreker en verzoekt dit nader te laten onderzoeken, in samenwerking met de werkgroep De Meeuwen.

De heer De Rook (D66):

- Zegt dat ook zijn fractie enthousiast is, ook over de voortrekkersrol van de gemeente Groningen.
- Stelt vraagtekens bij de zorgvuldigheid en de draagvlakverwerving en wijst daarbij onder meer op afwijkende verwachtingen van buurtbewoners.
- Heeft begrip voor de argumenten van de wijkvereniging en vraagt de wethouder waarom dit toch hoog op de prioriteitenlijst is gezet.
- Vraagt wat nog de positie en de ruimte is van de buurtbewoners in het vervolgtraject.
- Vraagt meer helderheid over de status van het project.

De heer Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de complimenten over dit project.
- Signaleert dat veel projecten rond de zone van het Reitdiep en de Oosterhamrikkade laag op de prioriteitenlijst staan, wat hij jammer vindt. Vraagt hierover een beoordeling van de wethouder.
- Vraagt wat de prioritering precies inhoudt.
- Tekent aan dat het belangrijk is om met de bewoners van de Oosterhamrikkanaal Noordzijde en de Star Numanstraat in contact te blijven.
- Vraagt over Engelse Kamp Helperlinie of het college aandacht wil blijven houden voor de ecologische zones.
- Vraagt hoe groen het Balkgat in het Eemskanaal blijft.

verslag R&W

- Sluit zich aan bij de vragen van eerdere sprekers over De Meeuwen, omdat hij mogelijkheden en kansen ziet voor met name de wal ten opzichte van de Europaweg.

De heer Copinga (Stadspartij):

- Wijst op het komende woningonderzoek van het Sociaal Plan Bureau. Vindt dat de kwaliteit die in de markt gevraagd wordt gewaarborgd moet worden. Planmatig moet bekeken worden hoe een en ander gezamenlijk ingevuld gaat worden.
- Zegt dat zijn fractie de hoofddoelstelling in de inleiding van het rapport onderschrijft, maar wijst erop dat er drie doelstellingen haaks op elkaar staan.

De heer Blom (VVD):

- Signaleert dat ondanks de mooie presentatie van het project de communicatie met de mensen minder mooi is.
- Vraagt naar aanleiding van de verplaatsing van een tankstation aan de Friestraatweg of er op die plaats nu wel of niet hoogbouw toegestaan wordt.
- Zegt alle plannen die uit het project voortkomen op hun merites te beoordelen en al dan niet akkoord te verklaren.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij eerdere vragen over burgerparticipatie.
- Vraagt meer verduidelijking over de positie van De Meeuwen.

De heer Verschuren(SP):

- Wijst op de positieve kanten van het project: creatieve bouwtechnische oplossingen en gevonden plaatsen waar gebouwd kan worden, maar vraagt zich af hoe zich dat verhoudt tot het Suikerunie-terrein en de plannen daarvoor.
- Vraagt wat precies de status van de tweede categorie is.
- Vindt de Oosterhamrikzone erg belangrijk en zet vraagtekens bij het afwijzen van projecten daar, omdat het lijkt of daarmee de eigen concurrentie wordt georganiseerd.
- Signaleert dat het parkeren in veel plannen een probleem is. Vraagt hiervoor in de uitwerking veel aandacht.
- Gaat ervan uit dat er goed overleg komt met De Meeuwen en dat goed uitgezocht wordt hoe het met fijnstof zit.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Vindt het fijn dat doorgepakkt wordt met het project.
- Sluit zich verder aan bij D66 over de reikwijdte van inspraak.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Leest in de zin "Door de bestaande stad als uitgangspunt te nemen, sparen we het landschappelijk en ecologisch waardevolle ommeland" de suggestie dat het platteland er is voor de dieren en de natuur, en de stad voor de mensen en de huizen. Zij is het daar niet mee eens, omdat dieren een factor van betekenis zijn geworden bij het bouwen in de stad.
- Vindt intense laagbouw heel goed, maar vraagt zich af of er genoeg groen overblijft voor mens en dier.
- Is geschrokken van de constatering in het conceptmemo van de Milieudienst dat het risico van bodemverontreiniging reëel aanwezig is in alle plangebieden in dit project.
- Vindt dat die bodem goed moet worden onderzocht en dat de gegevens aan de raad moeten worden voorgelegd, inclusief de plannen voor en de kosten van eventuele sanering.
- Is blij met de aandacht voor groene daken en regentonnen in de plannen en vindt dat dit soort oplossingen overal moeten worden geïntegreerd, als het mogelijk is, bij ieder nieuwbouwplan en nieuwbouwhuis.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

verslag R&W

- Deelt complimenten uit voor het raadsvoorstel.
- Vindt dat uitbreiding en verdichting moet geschieden in overleg met bewoners.
- Vindt de status van de participatie onduidelijk.
- Sluit zich aan bij de vraag van de heer Verschuren over de prioritering van diverse lijstjes.

Wethouder De Vries:

- Weerspreekt dat er dingen fout zijn gegaan met de bewonersparticipatie. Hij geeft aan dat er met elke bewonersorganisatie is gesproken.
- Zegt dat het tweede lijstje is bedoeld om aan te geven wat interessant is, maar dat er nog nadere gesprekken nodig zijn of het te realiseren is. Daaronder, helemaal beneden, staat een lijstje van plannen waarvan gezegd is dat die niet uitgevoerd moeten worden. Daartussen zit een lijstje van plannen, waarvan gedacht wordt: zou kunnen, maar op dit moment nog niet aan de orde.
- Zegt dat met de Oosterhamrikzone juist aan de slag wordt gegaan en dat dit ook geldt voor de Reitdiepzone en het Eemskanaal.
- Zegt over het Balkgat in het Eemskanaal dat het maximale wordt geprobeerd om het groen te behouden.
- Benadrukt dat er juist geprobeerd wordt de ruimte voor mens en dier zo goed mogelijk in te richten, juist ook om alle dieren in de stedelijke cultuur te behouden.
- Zegt dat met betrekking tot de parkeerproblematiek geprobeerd is te intensiveren en tegelijkertijd half-verdiepte oplossingen te zoeken, of oplossingen op maaiveldhoogte.
- Ruimt misverstand uit de weg rond de gedachten over de gang van zaken over het kermisexploitanten-terrein.
- Zegt over het Star Numanstraat – Oosterhamriktracé dat dat nu goed loopt. Er zijn nu drie plannen waar men intensief bij betrokken is.
- Meldt dat Lefier het plan voor de Friesestraatweg heeft ingetrokken, omdat er mogelijk plannen voor jongerenhuisvesting op die plek zijn.

De voorzitter:

- Concludeert dat het raadsvoorstel als discussiestuk naar de raad gaat.

B.4 Collegebrief Uitvoeringsprogramma 2010 (handhaving)

De heer Martens (PvdA):

- Zou ten aanzien van de bijzin over overlast door jongerenhuisvesting, die hij wat mager vindt, graag zien dat dit terugkomt in de versie van 2011. De fractie zal daar bij de bespreking van de jongerenhuisvesting op 6 oktober uitgebreid op terugkomen.
- Vindt dit stuk lastig te lezen, onder meer door alle tabellen.

De heer Rutte (VVD):

- Stemt in met de keuzes die gemaakt zijn in het stuk.

Wethouder De Vries:

- Geeft aan dat het inderdaad gaat over de toepassing van de Wabo.
- Geeft aan dat het de ambitie is om in het volgende handhavingsplan alles wat te maken heeft met de verordening op het terrein van jongeren te integreren.
- Zegt dat de uitwerking terugkomt bij de nota Jongerenhuisvesting.

B.5 Raadsvoorstel Tijdelijk informatiecentrum Grote Markt

De heer Rutte (VVD):

- Vond het oorspronkelijke conformstuk op pagina 4 geen conformstuk meer, gezien de daar vermelde kosten van het informatiecentrum.

verslag R&W

- Maakt bezwaar tegen het ontbreken van een beargumenteerde en financiële onderbouwing, waaronder een bijdrage uit de Wmo-pot.
- Vindt het stuk onacceptabel.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Volgt de redenering van het college om een informatiepunt bij de VVV onder te brengen.
- Vraagt hoe het zit met de personeelskosten.
- Wil weten waarom het Wmo-potje wordt aangebroken.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Had in eerste instantie dezelfde vragen als de heer Rutte, maar heeft van de betreffende ambtenaar gehoord dat alle andere alternatieven onderzocht zijn.
- Wil graag een toelichting op de dekking.
- Ziet het informatiecentrum als een fysieke mogelijkheid om mensen te ontvangen; een combinatie van VVV en informatie over allerlei projecten in de stad.

De heer Offerman (Stadspartij):

- Is het oneens met het voorstel.
- Vindt het bedrag dat ermee gemoeid is waanzinnig.
- Vindt het waanzinnig om te moeten besluiten over een 'doos' op de Grote markt.

De heer Verschuren (SP):

- Is van mening dat het een koopje is.
- Vraagt wel een toelichting op de dekking uit de Wmo-pot.
- Stemt voor het overige voor.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is tegen, vindt het zonde van het geld en is van mening dat de Grote Markt hier niet mooier van wordt.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Vindt fatsoenlijke huisvesting voor de VVV belangrijk, maar zet vraagtekens bij de dekking uit de Wmo.

Wethouder De Vries:

- Zegt dat er gekeken is naar meerdere (duurdere) locaties; een andere keuze was duurder geweest.
- Zegt toe alle kosten op een rijtje te zetten en ter inzage te leggen, alsmede inzicht in de niet haalbare-alternatieven.
- Zegt over de dekking dat alle gebruikmakende partijen hier aan bijdragen, alsmede de Grex en de Wmo, omdat het ook voorziet in het project Toegankelijke binnenstad, waarover aparte besluitvorming komt. Hij zegt toe dit nog schriftelijk te zullen motiveren.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Stelt voor alle overwegingen over de financiering ook in het stuk te verwerken voor het naar de raad gaat; een suggestie die door de wethouder overgenomen wordt.

De voorzitter:

- Concludeert dat dit raadsvoorstel als discussiestuk naar de raad gaat.

C. HUISHOUEDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Geen opmerkingen.

verslag R&W

C.2 Vaststelling verslagen vergaderingen raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 2 juni 2010, 10 juni 2010 en 17 juni 2010 en vaststelling verslag vertrouwelijke bijeenkomst raadscommissie Ruimte en Wonen van 29 juni 2010

Alle verslagen worden ongewijzigd vastgesteld, met uitzondering van een opmerking van mevrouw Van der Vegt over de foutieve weergave van haar naam in het verslag van 2 juni 2010.

De voorzitter:

- Sluit het openbare deel van deze vergadering om 22.30 uur.

Toezeggingen:

Wethouder de Vries:

- komt terug op de uitvoering van de Europese deal over de vormgeving van de sociale huursector in Nederland. Deze kan mogelijk ongunstig uitpakken voor het investeringsvermogen van de corporaties.
- biedt aan de plannen voor de Trefkoel inzichtelijk te maken als deze in een nog verder gevorderd stadium zijn.
- brengt in beeld hoe het staat met de eerste en tweede tranche stimuleringssubsidie woningbouw.
- onderbouwt voor de raad van 29 september de afwijzing van de zienswijze van dhr. Van Opijnen bij het bestemmingsplan Korwegwijk-De Hoogte 2009.
- onderbouwt voor de raad van 29 september de financiering van het Tijdelijk Informatiecentrum Grote Markt.