Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 1 december 2010

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

Datum:	woensdag 1 december 2010
Aanvang:	16:30
Locatie:	Nieuwe raadzaal
Voorzitter:	mw. A. Postma
Griffier:	M. Wechgelaer
Documenten:	**verslag R&W 1 december** (pdf)

A. Algemeen deel

1. Opening en mededelingen

2. Vaststelling agenda

3. Lange-termijnagenda en lijst moties en toezeggingen

4. Conformstukken
- Raadsvoorstel: Slotcalculaties 2010
- Raadsvoorstel: Vaststelling Pop Dijkemaweg 38
- Raadsvoorstel: Herziene exploitatiebegroting Eemspoort
- Raadsvoorstel: Herziening integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé per 1 juli 2010

Raadsvoorstel - gr10.2458328 (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2458336 (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2458334 (pdf)
Raadsvoorstel - gr10.2465144 (pdf)

5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

B.1. Discussiestuk van GroenLinks: Aanpak leegstand in winkel- en kantoorgebouwen
Bijlage - Discussiestuk GroenLink (pdf)

B.2. Raadsvoorstel: Voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring
Raadsvoorstel - gr10.2452570 (pdf)
Bijlage 1 (pdf)
Bijlage 2 (pdf)
Bijlage 3 (pdf)

B.3. Raadsvoorstel: Onderzoek herinrichting omgeving Helper Westsingel – Toekomst woonwagenpark
Raadsvoorstel - gr10.2432252 (pdf)

B.4. Collegebrief: Sleutelrapportage mei-augustus 2010 (alleen de R&W onderwerpen)
Collegebrief - gr10.2460724 (pdf)

B.5. Collegebrief: Informatiecentrum Grote Markt
Collegebrief (pdf)

B.6. Collegebrief: Jaarverslag 2009 Welstandscommissie
Raadsvoorstel - gr10.2406455 (pdf)

B7. Opdracht Stichting Groninger Forum (afschrift collegebrief aan Groninger Forum 10/11/10)
- op verzoek van PvdA
Bijlage - bestuurlijke opdracht aan Groninger Forum (pdf)

C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken

C.2. Vaststelling van de openbare verslagen van 6 oktober en 3 november en vaststelling van de vertrouwelijke verslagen van 6 oktober en 3 november.
verslag 6 oktober 2010 (pdf)
verslag 3 november 2010 (pdf)

verslag R&W 1 december

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 1 december 2010
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 16.30 – 19.10 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma, voorzitter (GL), de dames M. Dekker (PvdA) *tot 17.15 uur*, S.A. Koebrugge (VVD), L.I. van der Vegt (GroenLinks), L.R. van Gijlswijk (SP), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren B. Baldew (PvdA) *vanaf 17.15 uur*, R.O. Martens (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD), B. Leemhuis (GroenLinks), A. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), P.S. de Rook (D66), J. Seton (CDA)
Namens de griffie: mevrouw M. Wechgelaer (commissiegriffier)
De wethouders: mevrouw J.A. Visscher *vanaf 17.45 uur*, de heren T. Schroor en F. de Vries
Insprekers: mevrouw K. van de Velde (Werkgroep Noorderhaven), de heren K. Koetje (Woonschepencomité Groningen) en P.J.E. Bootsma (Platform Cultureel Erfgoed Groningen)
Verder aanwezig: de heer H. Michel (voorzitter Welstandscommissie)
Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

Met kennisgeving afwezig: de heer H.J.M. Akkermans (D66)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:
- Opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Kondigt een informatiebijeenkomst aan op 1 februari van 20.00 uur tot 22.00 uur over de drie ontwikkelmodellen voor het stationsgebied.

Mededelingen vanuit het college; **wethouder De Vries:**
- Komt na afloop van de openbare vergadering met een vertrouwelijke mededeling.
- Laat een excursie organiseren in februari of maart over regelgeving in binnensteden, wellicht naar Maastricht.
- Sprak onlangs met de baptistengemeente over hun beoogde nieuwe onderkomen in de oude Karwei aan de Friesestraatweg. Het college verleent medewerking.
- Meldt dat graafwerkzaamheden voor het informatiecentrum Grote Markt tot januari zijn opgeschort door de vrieskou.

A.2 Vaststelling agenda

Aan het discussiegedeelte zijn het conformstuk ‘Vaststelling Pop Dijkemaweg 28’ en de collegebrief ‘Opdracht Stichting Groninger Forum’ toegevoegd.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3 Lange termijnagenda en lijst moties en toezeggingen

Geen opmerkingen.

verslag R&W 1 december

A.4 Conformstukken

Slotcalculaties 2010
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 15 december 2010.

Herziene exploitatiebegroting Eemspoort
Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 15 december 2010.

Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé per 1 juli 2010

De heer Prummel (Stadspartij):
- Vraagt of sprake is van dubbele plankosten gezien de toekomstige tram.

De heer Koetje (inspreker namens het Woonschepencomité):
- Wijst op het risico schepen aan de Oosterhamrikkade op te sluiten door de aanleg van twee fietsbruggen en dammen.

Wethouder De Vries:
- Antwoordt dat de bruggen en dammen al in een eerdere exploitatie gepland stonden.
- Het besluit de tram aan de overzijde aan te leggen heeft gevolgen voor de ontwikkelpotentie van het Oosterhamrikgebied.
- Kondigt een nadere scan ook vanuit het trambesluit aan.
- De exploitatie is verantwoord, ook gezien de maatschappelijke doelen en opbrengsten.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 15 december 2010.

A.5 Rondvraag

De heer Rutte (VVD):
- Vraagt om een discussiestuk over Meerstad om in het openbaar te kunnen bespreken.

Wethouder De Vries:
- Bereidt een stuk voor over de strategische marktpositionering van Meerstad voor een openbare bespreking in januari of februari.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Collegebrief 'Opdracht Stichting Groningen Forum'

Mevrouw Dekker (PvdA):
- Waardeert de notitie en betreurt dat de inhoudelijke invulling van het Forum soms ondersneeuwt in de gepolariseerde discussie. Hopelijk komt daar meer ruimte voor na duidelijkheid over de financiën.
- Volgt het Forum altijd positiefkritisch.
- Vraagt wanneer het college met de piketpalen voor creatieve inhoud komt (Programma van Eisen). Het is goed dit met de bestuurlijke organisatiestructuur in één notitie te combineren.
- Pleit voor intensieve samenwerking met Marketing Groningen, de ROC's, de Hanzehogeschool en de Rijksuniversiteit.
- Stelt voor een externe adviescommissie de voortgang, ook inhoudelijk, te laten bewaken.

De heer Seton (CDA):
- Vraagt waarom de brief nu geschreven is, in reactie op het proces?
- Hoe wil het college de 'piketpalen' voor de creatieve inhoud gaan handhaven?
- Waarom is één bestuursorganisatie onderdeel van de opdracht? Het is niet nieuw.

- Gaat het Forum de wijk in op ‘zending’ of zijn suggesties uit de wijken ook welkom?
- Het college zal economische effecten periodiek inzichtelijk maken, hoe vaak?

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Is tegen het Forum, burgers hebben geen overheid nodig om elkaar te ontmoeten.
- Vindt de brief niet getuigen van veel vertrouwen in het Forum door het college.
- Denkt dat de leegstandsvisie van pas zal komen voor het Forum.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Stelt dat de ‘positiekritische’ PvdA de stad opzadelt met een onmogelijk gebouw.
- Hoopt dat Provinciale Staten geen RSP-gelden ter beschikking stellen voor het Forum.

De heer Rutte (VVD):
- Verbaast zich over het ontbreken van de economische impuls in de opdracht aan de Forum-directie. Wil de wethouder toezeggen dat alsnog op te nemen en winkelen in en rond het Forum mogelijk te maken?

Mevrouw Krüders (Student en Stad):
- Betreurt het ontbreken van gewenste economische effecten, de koppeling naar ondernemerschap en samenwerking met evenementen. In het Programma van Eisen moeten ondernemers meer terug te zien zijn.
- Steunt het voorstel Marketing Groningen beter te betrekken, promotie is cruciaal.

De heer De Rook (D66):
- Ziet de brief als bewijs dat het college het Forum voortvarend in de gaten houdt.
- Steunt de suggestie meer samen te werken met commerciële en culturele instellingen.
- Houdt de wethouder aan de motie te rapporteren over economische effecten.
- Vindt het idee van een externe adviescommissie sympathiek.

Wethouder Schroor:
- Heeft met het college het volste vertrouwen in het Forum, de prestaties en evenementen tot nu toe rechtvaardigen dat ook. Deze brief legt de basisafspraken vast over de subsidie en de gewenste resultaten en is een instrument op te treden als het Forum voorwaarden niet naleeft.
- Laat eens per jaar de economische effecten rapporteren conform de motie.
- Noemt het een goede suggestie in de wijk ook ideeën op te halen.
- In het Forum kan op elke verdieping geld uitgegeven worden. Commercialiteit, economische impulsen, horeca en ondernemers moeten terugkomen in de visie op het Forum de komende jaren.
- Marketing Groningen doet al veel, hier komt een gemeentelijke communicatiemedewerker bij. Binnenkort is het eerste driehoeksoverleg tussen deze twee en het Forum. Er is voldoende bestuurlijke slagkracht rond het Forum, een externe commissie is niet nodig.
- Betrekken van het nationaal-historisch museum zal worden onderzocht.
- Heeft het voornemen het Forum vol op de agenda te plaatsen in discussies met cultureel en ondernemend Groningen en komt hierop terug in de commissie Onderwijs en Welzijn.

B.2 Discussiestuk van GroenLinks: Aanpak leegstand in winkel- en kantoorgebouwen

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
- Herinnert aan de motie in juni oorzaken van leegstand te onderzoeken en eigenaren actief te benaderen.
- De rol van de gemeente kan actiever met een concreet plan van aanpak. Soms worden initiatieven uit de markt onterecht afgewezen.

- Pleit voor duurzame bestrijding door een inventarisatie van leegstand, de oorzaken en de mogelijkheden. Een deskundig aanspreekpunt zou vanuit de gemeente initiatieven moeten ondersteunen.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):
- Leegstand van kantoren blijft, al stopt de ontwikkeling van nieuwe locaties.
- Steunt tijdelijke invulling van leegstand door studentenbewoning en ateliers.
- Is niet voor het verlagen van de WOZ (gat in begroting) of bemiddelen bij banken.
- Vindt dat het aanspreekpunt geen steunpunt moet zijn, maar eigenaren achter de broek moet zitten.

De heer De Rook (D66):
- Signaleert een ‘wortel’- en een ‘stok’-tactiek en kiest voor de wortel.
- Tijdelijk opvangen van leegstand is zeker nu een goede oplossing.
- Noemt de suggesties van GroenLinks interessant, maar ziet minder in verlaging van de WOZ en het loslaten van constructie-eisen uit het bouwbesluit.
- Is benieuwd naar uitvoering van de SP-motie Intense verbouw.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):
- Ziet meer in een Gronings model dan in een bureaucratische verordening, waarbij de gemeente intensiever samenwerkt met Carex en zich positief opstelt door ook flexibel om te gaan met bestemmingsplannen.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):
- Looft het initiatief met creatieve oplossingen en is voor een leegstandsverordening.
- Vindt niet dat de gemeente bank moet spelen.
- Steunt het verder tegengaan van leegstaande kantoren.

De heer Martens (PvdA):
- Is blij met de consensus leegstand aan te pakken.
- Voorziet negatieve bijeffecten voor de bankenrol en het verlagen van de WOZ.
- Vraagt in samenwerking met Carex een concreter plan van aanpak op te stellen. Hoeveel procent van leegstaande gebouwen is geschikt voor tijdelijk gebruik?

Mevrouw Koebrugge (VVD):
- Vindt het een goed initiatief.
- Wijst op een knelpunt: ondernemers moeten lang wachten op toestemming voor tijdelijke verhuur en aanpassing van de bestemming. Een verordening met heldere regels kan helpen het proces te versnellen.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Is voor een leegstandsverordening. Het college zegt dat het veel capaciteit kost met beperkt effect, is dat onderzocht? Leegstand aanpakken kost altijd geld.
- Ziet mogelijkheden in een meldingsplicht en goede begeleiding van eigenaren.
- Vindt antikraak een goede oplossing voor tijdelijke leegstand.
- Voelt niets voor verlagen van de WOZ (rechtsongelijkheid) en een bankenregeling.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Vindt het een goed discussiestuk en is benieuwd naar een overzicht van leegstand.
- Waarschuwt dat het bouwbesluit belangrijk is voor veiligheid.
- Oppert huurprijzen van lege kantoren te verlagen voor innovatieve ondernemers.
- Ziet graag één kraakwacht per twintig vierkante meter, niet een paar in een groot pand.

Wethouder De Vries:

- Constateert een politieke discussie met verschillende voorkeuren voor aanpak. Eigenaren zijn verantwoordelijk, maar de gemeente kan wel interveniëren.
- Vindt de SP-motie Intense verbouw een goed idee om panden te transformeren.
- Vraag naar kantoorruimte neemt af in aantal en omvang met leegstand als gevolg, al is de situatie niet dramatisch. De locatie en het pand moeten geschikt zijn voor jongerenhuisvesting, zoals het KPN-gebouw aan het Hoendiep.
- Ziet weinig in marktinterventie via WOZ-verlaging. Transformatie van panden voegt ook waarde toe.
- De gemeente toetst oplossingen aan criteria als veiligheid en kan dus niet alles goedkeuren.
- Heeft aandacht voor verduurzaming en samenwerking met Carex.
- Brengt locaties en mogelijkheden van leegstand in beeld en beslist dan of een verordening nodig is.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):

- Bedankt voor de reacties en suggesties.
- Maakt onderscheid tussen tijdelijke (Carex) en langdurige leegstand (Intense verbouw). De vraag naar kantoren neemt niet meer toe, dus zijn permanente oplossingen nodig.
- Deed suggesties om discussie te starten. Hoort liever wat wél kan dan wat niet.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Is voor verduurzaming, maar waarschuwt eigenaren van tijdelijke leegstaande gebouwen hier niet mee af te schrikken.

Wethouder De Vries:

- Onderschrijft dat investeren in duurzaamheid vooral bij definitieve transformatie speelt.
- Denkt graag creatief mee en noemt als voorbeeld de baptistengemeente in de oude Karwei.

B.3 Raadsvoorstel: Voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonbonten in Diepenring

Wethouder De Vries:

- Kondigt een erratum aan over de samenstelling van de toetsingscommissie (p.3), die in elk geval zal bestaan uit een extern schependeskundige, een onafhankelijke deskundige aangewezen door het comité, een stedenbouwkundige, de havenmeester en een juridisch medewerker.

De heer Koetje (Woonschepencomité Groningen):

- Hoopt dat de gemeente het convenant naleeft. Wethouder Dekker heeft excuses aangeboden voor het niet op de hoogte brengen van de forse tariefstijging.
- Is na twee jaar meedenken teleurgesteld in de rapportage zonder plan of besluitnota. Betreffen suggesties toekomstig beleid of stof voor discussie?
- Is blij met het onderhoudsfonds, al werkt de tariefverhoging weer tegen.
- Waarschuwt dat de rechtspositie van bewoners in het geding dreigt te komen.
- Pleit voor beter handhaven van de huidige regelgeving.
- Merkt op dat bootjesmelkers hun gang kunnen gaan door de onduidelijke aanpak.
- Vraagt zich af wat de authenticiteiteis inhoudt en of de commissie voldoende deskundig is.
- Houdt een pleidooi eerst een nieuw liggebied bij de SuikerUnie te ontwikkelen.

Mevrouw Van de Velde

- Wijst op het uitgangspunt van consensus. Bewoners hebben veel voorwerk gedaan en oplossingen op papier en film gezet. Deze plannen helpen de haven echter om zeep.
- Vraagt waarom het tweede plan zo lang op zich liet wachten, terwijl het niet veel verschilt.

- Stelt dat het plan de haven in de regels drukt en geen alternatieven biedt voor bewoners die weg moeten. Bootjes zullen aan ahistorische steigertjes in het gelid liggen, de haven verliest haar levendigheid en wordt eenheidsworst.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Steunt de ambities van het college van een haven die flexibel, divers, goed onderhouden en authentiek is met uitzicht op het water. Het moet een passantenhaven zijn.
- Spoort het college aan vaart te maken met de aanleg van nieuwe ligplaatsen.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Noemt onderhoud een lastig probleem. Hoe bereikt het fonds de juiste boten? Kamerverhuurboten uitgesloten, hoe raken die opgeknapt?
- Is benieuwd naar de omschrijving van 'authentiek'. Waarom is er geen eis voor maximumlengte?
- Roept op in overleg te blijven met bewoners.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Is tegen vergaande regelgeving. De authenticiteiteisen kunnen voor de schilderachtige haven vervallen.
- Verbaast zich over het onderhoudsfonds, huiseigenaren krijgen dat toch ook niet?

Mevrouw Krüders (Student en Stad):
- Ziet de noodzaak van een impuls als een vorm van stadsvernieuwing.
- Steunt het standpunt van bewoners tegen een vergunningstelsel.
- Heeft begrip voor het onderhoudsfonds. Bootjesmelkers hebben geen belang bij goed onderhoud, hoe dat toch te bereiken? Digitalisering kan bewoners 250 euro schelen.
- Vindt het goed eerst te kijken naar ontwikkeling van het SuikerUnieterrein.

De heer Eikenaar (SP):
- Wil weten of de eisen rond beeldkwaliteit en authenticiteit juridisch houdbaar zijn.
- Leest te weinig over het aanpakken van bootjesmelkers.
- Pleit voor een inkomensafhankelijke onderhoudssubsidie.

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks):
- Is positief over woonkwaliteit, rioolinzamelpunten en de pilot met houtkachels in het plan.
- Vraagt zich af of het nieuwe beeldkwaliteitplan wel zal werken.
- Ziet de voorgeschreven ruimte tussen boten als belemmering voor het vervangen van boten.
- Noemt het enerzijds vreemd achterstallig onderhoud te subsidiëren, toch is het een gemeenschappelijk belang.
- Wacht een uitgebreid voorstel in het voorjaar af over commerciële kamerverhuur.
- Begrijpt niet dat een schip na verkoop mag blijven, terwijl er geen eigen ligplaatsen zijn.
- Deelt de zorgen over rechten van bewoners, die kunnen toch niet zomaar uitgezet worden?
- Vraagt wat het college op de werkbezoeken naar Amsterdam en Leeuwarden heeft geleerd.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):
- Sluit aan bij vragen en opmerkingen over bootjesmelkers, overgangsrechten, authenticiteit en nieuwe ligplekken. Op welke termijn denkt het college die te realiseren?
- Wijst erop dat de vijfmeterregel nu al niet gehandhaafd wordt. Leegstaande boten verhogen de druk.
- Is teleurgesteld dat de verhoging van tarieven niet in overleg met de bewoners is gemeld.

De heer Blom (VVD):
- Vindt de term 'voortgangsrapportage' de lading niet dekken, verhoudingen zijn verslechterd.

- Leest niet waarover college en bewoners het oneens zijn en de politiek dus moet beslissen.
- Vraagt welke juridische bezwaren er tegen handhaving kunnen zijn.
- Pleit voor meer ligplaatsen, er zijn nog maar 14 van de 32 beoogde ligplaatsen gerealiseerd.

De heer De Rook (D66):
- Vraagt naar een nadere onderbouwing waarom juist hier onderhoud te subsidiëren.
- Werpt het discussiepunt op vanuit pragmatisch oogpunt wellicht juist bootjesmelkers in onderhoud te ondersteunen – daar ligt het probleem vooral.

De heer Martens (PvdA):
- Wil ervoor waken geen onderhoud te subsidiëren wat toch al plaats ging vinden.
- Ziet toetsing graag afgestemd op de vuistregel van een volle en levendige haven.
- Deelt de zorgen over het overgangsrecht, mensen moeten niet in onzekerheid blijven.

Wethouder De Vries:
- Ziet wonen op het water als een volwassen woonvorm met bijbehorend kostendekkend tarief, handhaving en subsidiemogelijkheden.
- Vindt de subsidie niet vreemd, bij groene daken doet de gemeente dat ook. Het moet nog uitgewerkt worden, maar het gaat om 5000 euro en de bewoner betaalt de helft.
- Ziet weinig in het afwachten van ligplaatsen bij de SuikerUnie, er moet nu wel wat gebeuren in de Noorderhaven.
- Brengt de mogelijkheden bootjesmelkers aan te pakken in kaart en zal veel uit de kast halen. Het is zonde bootjesmelkers te subsidiëren.
- Heeft goed overleg met bewoners gevoerd, overleggen is echter niet altijd je zin krijgen.
- Komt begin 2011 met een plan van aanpak voor het SuikerUnieterrein.

Wethouder Visscher:
- Wil optimale consensus bereiken, maximale is onhaalbaar.
- Meldt de status van het stuk: een aantal maatregelen zijn al van kracht, de rest zal uitgevoerd worden als de raad ermee instemt, zoals het plaatsen van brievenbussen voorjaar 2011.
- Stelt dat de Noorderhaven is getransformeerd van vrijhaven tot woonhaven. Doel van de plannen is het mooie karakter te koesteren en te verbeteren.
- Heeft de uitvaar- en terugkeerregeling van drie maanden getest, dat bevalt goed.
- Probeert beter handhaafbare regels af te spreken en legt meer prioriteit op handhaving, beleidsmatig en financieel.
- Zoekt de balans tussen totale vrijhaven (wens van varende schepen) en de rechten van de bewoners. De overgangstermijn van zeven jaar is niet gering.
- Antwoordt dat maximumlengte zich vanzelf regelt door de verplichte doorvaarruimte. De minimumlengte bevordert de kwaliteit van schepen.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van Student en Stad als 1-minuutinterventie geagendeerd voor de raad van 15 december 2010.

B.4 Raadsvoorstel Onderzoek herinrichting omgeving Helper Westsingel – Toekomst woonwagenpark

Het raadsvoorstel wordt gezien de tijd besproken in de raad van 15 december 2010.

B.5 Raadsvoorstel: Vaststelling Pop Dijkemaweg 38

Het raadsvoorstel wordt gezien de tijd besproken in de raad van 15 december 2010.

B.6 Collegebrief: Sleutelrapportage mei-augustus 2010

Fracties stellen gezien de tijd schriftelijke vragen, die voor de Kerst beantwoord worden.

B.7 Collegebrief: Informatiecentrum Grote Markt

De heer Rutte (VVD):
- Bestrijdt de krantenkop waarin hij gezegd zou hebben dat wethouder De Vries liegt.
- Constateert dat de wethouder tijdens de bespreking een hoog bedrag aan verbouwkosten heeft genoemd, terwijl het bleek te gaan om verbouw- én huurkosten. Hierdoor gaf de wethouder onbedoeld verkeerde informatie waardoor het alternatieve voorstel van de VVD niet serieus overwogen werd.
- Wil weten waarom het besluit niet uitgesteld kon worden om het VVD-voorstel te overwegen.
- Vraagt de wethouder excuses te maken en aan te geven welke lessen hij heeft getrokken.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Sluit zich aan bij de woordvoering van de VVD.
- Neemt aan dat de wethouder dergelijke voorvallen in de toekomst zal voorkomen.
- Roept de raad op kritisch te blijven.

De heer Van der Schaaf (PvdA):
- Vindt behandeling van de duidelijke brief overbodig.
- Heeft in het vertrouwelijke deel een integrale afweging gemaakt. De vierkantemeterprijs van het VVD-voorstel was nog steeds hoger.

De heer De Rook (D66):
- Heeft tijdens de vertrouwelijke bespreking ter plekke de rommeligheid van antwoorden aangekaart.
- Ziet geen aanleiding een andere inhoudelijke afweging te maken.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):
- Vraagt welke keus het college maakt voor de toekomst. Gaat de wethouder een formele collegebrief sturen of ter plaatse documenten uitdelen?

Wethouder De Vries:
- Heeft oprecht geprobeerd informatie helder te krijgen en potentiële schade voor betrokken ondernemers te voorkomen.
- Biedt excuses aan voor het onvolledig citeren bij de mondelinge informatie en zal de volgende keer schriftelijk informatie overhandigen. De correcte informatie is een schatting van 650.000 euro aan bouwkosten en 550.000 euro aan huur- en verbouwkosten.
- Had de informatie van de VVD ook graag eerder ontvangen. De levering- en aanbestedingtermijnen zetten druk op het besluit.

B.8 Collegebrief: Jaarverslag 2009 Welstandscommissie

De heer Bootsma (Platform Cultureel Erfgoed Groningen):
- Kan geen architectonische verwantschap ontdekken tussen de geplande bovenste verdieping van de Hoge der Aa 3 en de omliggende daken. Bovendien overschrijdt het bouwvolume het bestemmingsplan met 260 vierkante meter. Dit past niet in het stadsgezicht en de geest van het gebied.
- Steunt de aanbeveling het beschermd stadsgezicht krachtiger in het bestemmingsplan te vertalen.
- Noemt de reactie van het college d.d. 11 september 2010 defensief en weinig enthousiast.

- Constateert dat de vrijstellingsbevoegdheid van het college ruimte geeft voor investeringsplannen, terwijl het beschermd stadsgezicht juist meer prioriteit verdient.

De heer Michel (voorzitter Welstandscommissie):
- Vindt contact met de politiek belangrijk en de welstandsnota goed pragmatisch.
- Schrijft het dalende aantal aanvragen toe aan de recessie.
- Toetst altijd of plannen in de context passen. Voor sloop zou duidelijk moeten zijn wat er voor terugkomt. Het reclamebeleid in Maastricht leidt tot een rustiger en fraaier straatbeeld.
- Wijst erop dat de gemeente en niet de commissie stedenbouwkundige inpassing toetst.
- Adviseert het beschermd stadsgezicht beter op te nemen in het bestemmingsplan óf de rol van de welstandscommissie hierin uit te breiden.
- Stelt voor een expertmeeting te organiseren over de balans tussen het bestemmingsplan en de rol van de welstandscommissie, zeker als het gaat om de binnenstad en beschermde stadsgezichten.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):
- Steunt het pleidooi van de inspreker karakteristieke gebouwen beter te beschermen.
- Is benieuwd hoe de welstandscommissie aankijkt tegen de bovenverdieping Hoge der Aa 3.

Mevrouw Kuik (CDA):
- Constateert dat het bestemmingsplan blijkbaar onvoldoende bescherming biedt tegen een dissonant als Hoge der Aa 3. Pleit voor aanscherping, bijvoorbeeld maximale bouwhoogten.
- Vraagt haast te maken met 3D-bestemmingsplannen, zodat de impact van bouwvolumes inzichtelijk wordt.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):
- Leest dat dit jaar nog reclamebeleid en een projectofferte bestemmingsplan binnenstad gepland staan. Wanneer volgt bespreking? Vooral het bestemmingsplan heeft haast.

De heer Leemhuis (GroenLinks):
- Sluit zich aan bij de vraag van de SP.
- Vraagt de heer Michel te reageren op de stelling van het college dat de welstandscommissie verder wil gaan met beschermde stadsgezichten dan de wetgever en het gemeentebestuur.

De heer Prummel (Stadspartij):
- Vindt dat de huidige bestemmingsplannen onvoldoende bescherming bieden.
- Vraagt wanneer de analyse van sloopgevallen in de binnenstad beschikbaar komt.
- Stelt dat dynamiek juist niet past bij een beschermd stadsgezicht.
- Ziet de welstandscommissie graag aangevuld met burgers.

De heer De Rook (D66):
- Beseft dat ruimtegebruik in de binnenstad om een zorgvuldige afweging vraagt. Nieuwbouw kan soms wel degelijk een goede aanvulling zijn.
- Discussieert dit voorjaar graag over de balans tussen vernieuwing en bescherming van stadsgezichten en de rol van de welstandscommissie en bestemmingsplannen.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):
- Neemt de aanbevelingen van de welstandscommissie graag over en bezoekt graag de genoemde expertmeeting.
- Vindt de Hoge der Aa 3 niet passen in de omgeving.
- Adviseert in Harderwijk te kijken, daar is bescherming van stadsgezichten goed geregeld.

De heer Michel (voorzitter Welstandscommissie):

- Zal Harderwijk bestuderen, heeft ervaringen in Amsterdam, Leiden, Maastricht en Nijmegen bezien.
- Pleit voor een goede discussie over de eisen in het bestemmingsplan. Herhaalt dat de gemeente gaat over bestemmingsplannen en vrijstellingen, de commissie toetst beleid.
- Heeft geen oordeel over de samenstelling van de welstandscommissie, die nu uit deskundigen bestaat. Dat is een politieke vraag.

Wethouder De Vries:

- Is geen voorstander van leken en ziet daar geen aanleiding toe. Deskundigen zorgen nu voor consistente en kwalitatief hoogwaardige advisering.
- Antwoordt dat de pilot met 3D-bestemmingsplannen er in januari of februari 2011 komt.
- Zal kijken naar Harderwijk.
- Komt terug op het reclamebeleid, mede naar aanleiding van de hoorzitting regelgeving binnenstad.
- Zoekt uit hoe het zit met de projectofferte bestemmingsplan binnenstad.
- Wil dagelijks inspirerend het beschermd stadsgezicht uitdragen zonder krimpfolie over de stad te leggen.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken

Er zijn geen vragen of opmerkingen.

C.2 Vaststelling van de openbare verslagen van 6 oktober en 3 november en vaststelling van de vertrouwelijke verslagen van 6 oktober en 3 november

De heer Akkermans (D66):

- Heeft schriftelijk een wijzigingsvoorstel ingediend bij het openbare verslag van 3 november om de tekst “Stelt voor het onderwerp erfpacht…dan nog bestaan” te vervangen door: “Herinnert aan de klachten van betrokkenen, niet alleen of niet zozeer over de erfpacht zelf, maar met betrekking tot gebrek aan transparantie en tot ongelijke behandeling. Herinnert ook aan de uitspraak van de Rekenkamercommissie dat erfpacht niet per se het enige of het beste instrument voor de gemeente hoeft te zijn om grip te houden op grondontwikkeling in de binnenstad. Tegen die achtergrond wil zijn fractie – liever dan nu even iets te roepen in de marge van de behandeling van de nota Grondbeleid – in de loop van 2011 een evaluatie van het instrument erfpacht in de binnenstad.”

De verslagen worden conform deze wijziging vastgesteld.

De voorzitter:

- Sluit de vergadering om 19.10 uur.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2438693
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Slotcalculaties 2010

Groningen, 11 NOV 2010

Aan de raad,

Hierbij bieden wij u de slotcalculaties van de volgende projecten aan:

- 2BN34 De Brugwachter
- 2BB43 Piccardthofplas
- 2BN33 Ontwikkelingslocaties
- 2BB05 Winschoterdiep A
- 2BC90 Wijkvernieuwing De Kring
- 2BK01 Lewenborg - inbreng en uitname
- 2BK02 Paddepoel Zuid-West - inbreng en uitname
- 2BK03 Vinkhuizen totaal - inbreng en uitname
- 2BL04 Corpus den Hoorn - Noord
- 2BL12 Vinkhuizen raamwerk - grijs en groen
- 2BC62 Martini - Van Swieten.

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

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

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

SE.4.C

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

De slotcalculaties bevatten de volgende inhoudsopgave:
- algemene gegevens;
- planbeschrijving/stand van zaken;
- oppervlakte-analyse;
- kredietbesluiten/-analyse;
- resultaat en verschillenanalyse;
- aanbestedingsprocedure van werken;
- afwikkeling meer- en minderwerk;
- fiscale aspecten (BTW-verrekening);
- administratieve afhandeling.

Analyse plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht.
Conform de beantwoording van de ingediende motie plan- en organisatiekosten d.d. 25 juni 2008, wordt er bij de slotcalculaties een analyse gegeven van de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht. Hierbij worden de plankosten en de kosten van voorbereiding en toezicht vergeleken met de normering, welke in 2006 door RO/EZ is vastgesteld. De kern van de normering is, dat voor verschillende soorten projecten en in te zetten disciplines wordt gewerkt met verschillende percentages uitgedrukt in de totale projectkosten. Deze percentages variëren van 15-26%. Naast de percentages voor plankosten hanteert RO/EZ een vast percentage voor voorbereiding en toezicht, te weten 15%. In de slotcalculaties wordt op projectniveau nader ingegaan op de realisatie ten opzichte van de norm.

Samenvatting resultaten

	totale kosten	totale opbrengsten	saldo	resultaat	opmerking
	€	€	€	€	
De Brugwachter	555.000	555.000	0	0	
Piccardthofplas	24.102.000	30.512.000	6.410.000	6.410.000	*dotatie aan reserve Grondzaken*
Ontwikkelingslocaties	6.947.000	7.521.000	574.000	574.000	*dotatie aan reserve Grondzaken*
Winschoterdiep A.	5.598.000	6.564.000	966.000	966.000	*dotatie aan reserve Grondzaken*
Wijkvernieuwing De Kring	3.438.000	3.438.000	0	n.v.t.	
Lewenborg - inbreng en uitname	9.625.000	2.829.000	-6.796.000	n.v.t.	*verrekening met andere hoogniveau wijken*
Paddepoel Zuid-West - inbreng en uitname	4.379.000	8.457.000	4.078.000	n.v.t.	*verrekening met andere hoogniveau wijken*
Vinkhuizen totaal - inbreng en uitname	8.158.000	9.233.000	1.075.000	n.v.t.	*verrekening met andere hoogniveau wijken*
Corpus den Hoorn - Noord	3.614.000	3.614.000	0	n.v.t.	
Vinkhuizen raamwerk - grijs en groen	17.166.000	17.166.000	0	n.v.t.	
Martini - van Swieten	3.591.000	5.077.000	1.486.000	1.486.000	*ten gunste van concernresultaat*

De bestemming van resultaten is afhankelijk van de financieringsbron. Resultaten gefinancierd door concerngelden vloeien terug naar het concern. Dit is het geval bij het project Martini-Van Swieten, waar sprake is van financiering door Nieuw Beleidsgeld. Bij de projecten Piccardthofplas, Ontwikkelingslocaties en Winschoterdiep A is geen sprake van financiering door concerngeld. De resultaten op deze projecten zijn ontstaan door opbrengsten uit kavelverkopen. Derhalve wordt, conform de door de raad vastgestelde regels voor resultaatbestemming, voorgesteld deze resultaten te doteren aan de reserve grondzaken.

Bij de projecten Piccardthofplas en Winschoterdiep A heeft overeenkomstig de regels voor resultaatbepaling een tussentijdse dotatie aan de reserve grondzaken plaatsgevonden van respectievelijk € 3.630.000,-- en € 850.000,--.

Samenvatting per slotcalculatie.
Hierna volgt een korte samenvatting van de slotcalculatie per project.

2BN34 De Brugwachter.
Woningcorporatie IN (tegenwoordig Lefier) en J&R Vastgoed hebben een plan ontwikkeld voor het oprichten van een woongebouw bij de Gerrit Krolbrug, waaraan de gemeente medewerking heeft toegezegd. Er is een stedenbouwkundig plan gemaakt en de ontwikkelaar heeft een bouwvergunning eerste fase ingediend.

Op 25 januari 2010 is Lefier verzocht de bouwaanvraag in te trekken en Lefier heeft dit verzoek ingewilligd. Met de beslissing tot het intrekken van de bouwaanvraag zijn ook alle lopende procedures gestopt. Afgesproken is verder na te denken en in gesprek te gaan over de ontwikkeling op de locatie van De Brugwachter. De procedure die dan gevolgd gaat worden is het vervaardigen van een bestemmingsplan op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Als gevolg van vorengenoemde ontwikkelingen is de huidige grondexploitatie niet meer relevant en kan het complex worden afgesloten. De gerealiseerde kosten bedragen € 555.000,-- en de gerealiseerde opbrengsten bedragen € 100.000,--. De boekwaarde van € 455.000,-- wordt gedekt door ISV-middelen (ISV-stimulering woningbouw).

2BB43 Piccardthofplas.
Piccardthofplas is een stadsuitleggebied, gelegen tussen de Piccardthofplas en de Ter Borchlaan. Het plangebied van 45,8 hectare biedt ruimte aan circa 400 woningen in

een luxe suburbane woonomgeving. De natuur- en landschapswaarden zijn in het gebied van wezenlijk belang.
Daarnaast zijn in 2002 plannen ontwikkeld voor de groen- en waterstructuur aan de westzijde van de Piccardthofplas. De plannen houden onder meer een verwerving van 5,3 hectare grond in buiten het huidige exploitatiegebied. Een deel is bestemd voor de inrichting van de groenstructuur en een ander deel kan uitgegeven worden als bouwgrond en landbouwgrond.

Ten behoeve van de groen- en waterstructuur worden nog aankopen gedaan door en in overleg met Natuurmonumenten, de beheerder van de Piccardthofplas. Daarnaast wordt er nog een drietal boerderijkavels geleverd, als onderdeel van ruilgronden met Twentse bouwers in De Held III. Aansluitend kan het bouw- en woonrijpmaken plaatsvinden evenals de inrichting van de ecozone door Natuurmonumenten.

De werkelijke kosten zijn lager dan begroot (€ 24.102.000,-- werkelijk ten opzichte van € 24.964.000,--). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door aanbestedingsresultaten waardoor de uitvoeringskosten € 383.000,-- lager uitvallen. Daarnaast vallen mede als gevolg hiervan ook de rentelasten lager uit: de rente is met € 475.000,-- naar beneden bijgesteld. Dit is tevens het gevolg van een verlaging van het rentepercentage van 4,9% naar 3,75%.

Op het project is tussentijds reeds € 3.630.000,-- als resultaat toegevoegd aan de reserve grondzaken. Het resterend resultaat wordt genomen conform de regels van resultaatbepaling gedurende de komende jaren. Gezien de omvang van de nog te realiseren kavelverkopen kan op dit moment geen resultaat worden genomen. Voorgesteld wordt om het uiteindelijke resterende resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BN33 Ontwikkelingslocaties.
Het complex Ontwikkelingslocaties omvat de grondexploitaties van 19 voormalige schoollocaties, die tot één complex zijn samengevoegd. Voorheen werd van elke locatie afzonderlijk een complexadministratie gevoerd. De schoollocaties zijn te classificeren als Ontwikkelingslocaties. Per locatie is onderzocht wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn, gericht op het realiseren van een wenselijke bestemming. Veelal is sloop en vervolgens bouwplanontwikkeling aan de orde.

Alle schoollocaties zijn verkocht, behoudens de locatie aan de Van Eedenstraat. Gezien de belemmeringen als gevolg van verkeerslawaai (A28) en luchtkwaliteit is ontwikkeling van deze locatie vrijwel onmogelijk. De locatie wordt dan ook overgedragen aan Stadsbeheer.

De totaal verwachte kosten zijn ten opzichte van de in 2009 vastgestelde begroting met € 1.092.000,-- afgenomen van € 8.040.000,-- tot € 6.948.000,--. Deze afname is voor € 509.000,-- het gevolg van de verkoop van de locatie Venuslaan/Spicastraat aan woningcorporatie Nijestee. Kosten, geraamd in diverse kostensoorten, zijn gesaldeerd met de koopsom voor de locatie omdat de ontwikkelaar deze kosten voor haar rekening neemt. Daarnaast zijn als gevolg van een hernieuwd saneringsplan de kosten van bodemonderzoek/-sanering met € 245.000,-- afgenomen. Door lagere kosten van energielevering en onderhoud van de opstallen zijn de beheerlasten met € 156.000,--

afgenomen. Als gevolg van de lagere kosten en van verrekening van kosten met de grondopbrengst is binnen de begroting een BTW voordeel ontstaan van € 83.000,--. Door de verrekening van kosten met de grondopbrengsten, zijn de totale grondopbrengsten afgenomen met € 509.000,-- van € 7.806.000,-- tot € 7.297.000,--.

Op het project is een positief resultaat behaald van € 574.000,--. Voorgesteld wordt om dit resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BB05 Winschoterdiep A.
Het bedrijventerrein Winschoterdiep A is gelegen aan de zuidoostkant van de stad, grenzend aan de gemeente Haren en ingeklemd tussen de spoorbaan Groningen-Nieuweschans, het Winschoterdiep en het in de 70er jaren ontwikkelde bedrijventerrein Winschoterdiep. De oppervlakte van het gebied is circa 46,2 hectare. De belangrijkste grondverkoop is geweest de verkoop in 1987 van ruim 30 hectare voor de realisering van een Afvalverwerkingsindustrie (ARCG/VAGRON). De hoofddoelstelling voor het resterende gebied is de ontwikkeling van een thematisch opgezet bedrijventerrein voor milieugerelateerde bedrijven.
Het complex Winschoterdiep A is gelegen binnen bedrijventerrein Winschoterdiep en grenst aan het deel van het bedrijventerrein waar momenteel revitalisering aan de orde is. Om praktische redenen wordt de afronding van het complex Winschoterdiep A meegenomen in de revitaliseringsopgave.

Het nog niet gerealiseerde deel van het complex Winschoterdiep A betreft de aanleg van een weg, lengte ca. 230 m, evenwijdig aan de spoorlijn Groningen-Nieuweschans, die twee doodlopende delen van de Rouaanstraat met elkaar verbindt. Ontwerp en voorbereiding van deze wegaanleg wordt betrokken in de revitalisering van de bedrijventerreinen Winschoterdiep en Eemskanaal ZO, onderdeel Duinkerkenstraat e.o.

De kosten zijn € 390.000,-- lager dan begroot (€ 5.598.000,-- werkelijk ten opzichte van € 5.988.000,-- begroot). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere rentelasten als gevolg van een voorspoediger verloop van de uitgifte van bedrijventerrein tegen hogere grondprijzen.
De totaal verwachte opbrengsten zijn met € 576.000,-- toegenomen van € 5.988.000,-- in 2000 naar € 6.559.000,-- per 31 december 2009. De hogere grondopbrengst is het gevolg van hogere haalbaar gebleken uitgifteprijzen dan in de begroting 2000 is geraamd en is positief beïnvloed door het sinds 2000 herziene gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Op het project is tussentijds reeds € 850.000,-- als resultaat toegevoegd aan de reserve grondzaken. Het resterend resultaat wordt genomen conform de regels van resultaatbepaling gedurende de komende jaren. Gezien de omvang van de nog te realiseren kavelverkopen kan op dit moment geen resultaat worden genomen. Voorgesteld wordt om het uiteindelijke resultaat toe te voegen aan de reserve grondzaken.

2BC90 Wijkvernieuwing De Kring.
Het project wijkvernieuwing De Kring voorziet in het normaliseren van de woon- en leefsituatie op het voormalig regionaal woonwagenkamp De Kring en de toevoeging van 8 nieuwe woonwagenstandplaatsen en 35 woningen. De uitbreiding is inmiddels

gerealiseerd. Twee woningen zijn verkocht, passend binnen de doelstelling om de huisvestingsknelpunten op en rond De Kring op te lossen. De overige 27 woningen vallen binnen de normen voor sociale verhuur, zijn levensloopbestendig en worden geëxploiteerd door Woonstade.

De kosten vallen € 1.063.000,-- lager uit dan begroot (€ 3.440.000,-- werkelijk ten opzichte van € 4.504.000,-- begroot). Dit is onder andere het gevolg van lagere kosten van bouwrijpmaken (€ 837.000,--) door gerealiseerde aanbestedingsvoordelen en door het vervallen van de afdracht aan de BCF-egalisatiereserve (€ 266.000,--). Daarnaast vallen ook de opbrengsten lager uit dan begroot (€ 264.000,-- werkelijk ten opzichte van € 657.000,-- begroot), voornamelijk het gevolg van een verlaging van het aantal woningen en standplaatsen.

In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BK01 Lewenborg – inbreng en uitname.
Lewenborg is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd en het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-West en Paddepoel Zuid-Oost. Voor het grijs en groen in het herstructureringsgebied in Lewenborg is complex 2BL01 Centrumzone Lewenborg in exploitatie. De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De uitgifte van gronden van respectievelijk de Toplichtlocatie, Sloeplocatie en Kombuislocatie zijn oorspronkelijk, in de in april 2002 vastgestelde exploitatiebegroting, geraamd in 2002, 2002 en 2003.
De gronduitgifte voor de Toplichtlocatie heeft in 2002 plaatsgevonden, die van de Sloeplocatie in 2006. In de herziene exploitatiebegroting van december 2007 is de gronduitgifte voor Kombuis geraamd in 2008. De uitgifte voor Kombuis heeft plaatsgevonden in december 2009.

De werkelijke kosten zijn € 640.000,-- lager dan begroot (€ 9.625.000,-- werkelijk ten opzichte van € 10.265.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentelasten (€ 603.000,-- lager), veroorzaakt doordat de renteverliezen in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het negatieve saldo ad € 6.796.000,-- aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BK02 Paddepoel Zuid-West – inbreng en uitname.
Het exploitatiegebied bestaat uit twee van elkaar gescheiden gebiedsdelen. Het grootste gebied ligt globaal tussen de Watermanstraat in het noorden en de Zuiderkruislaan in het zuiden en het kleinere gebied heeft de Pleiadenlaan als grens in het noorden en het Reitdiep in het westen.
Paddepoel Zuid-West is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-Oost en Lewenborg.
De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De uitvoering van bouwplannen in Paddepoel Zuid-West is zodanig gevorderd dat in 2008 262 nieuwe woningen gerealiseerd zijn. De gronduitgifte voor de ontwikkeling van de 'Morgensterlocatie' is in 2007 afgerond.
Van de in de laatst vastgestelde exploitatiebegroting opgenomen grondverkopen heeft één grondverkoop nog niet plaatsgevonden. Dit betreft de grondverkoop voor de bouw van 16 grondgebonden woningen aan het gedeelte van de Zuiderkruislaan dat is gelegen in het verlengde van de Orionlaan en ten zuiden van de Grote Beerstraat.
Bij de grondtransactie zal het met het uitstel gepaard gegane renteverlies vanaf 31-12-2007 aan de koper worden doorberekend.

De werkelijke kosten zijn € 265.000,-- hoger dan begroot (€ 4.379.000,-- werkelijk ten opzichte van € 4.114.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentebaten (€ 317.000,-- lager), veroorzaakt doordat de rentebaten in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011. De opbrengsten zijn € 117.000,-- hoger dan begroot, veroorzaakt door een niet in de begroting geraamde grondopbrengst van € 102.000,-- voor de Morgensterlocatie 2e fase.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het voorlopige positieve saldo ad € 3.501.000,-- aan het complex 2BK13 Paddepoel

Zuid-Oost. Dit betreft een voorlopig saldo, aangezien er nog € 577.000,-- aan kavelverkopen dient te worden gerealiseerd. Bij realisatie hiervan wordt tevens het restantsaldo overgeheveld naar het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BK03 Vinkhuizen totaal – inbreng en uitname.
Vinkhuizen is een herstructureringswijk van hoog niveau met onder andere als kenmerk dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden gedekt uit de middelen, die daarvoor zijn of worden gereserveerd. Het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Lewenborg, Paddepoel Zuid-West en Paddepoel Zuid-Oost. Grijs en groen is voor Vinkhuizen opgesplitst in meerdere projecten. Inbreng en uitname omvat steeds het geheel van een wijk. Onder inbreng en uitname is voor het grijs en groen nog één complex in exploitatie, namelijk 2BL03, Vinkhuizen Raamwerk. Vinkhuizen buurt 4, 5 en 6 en Vinkhuizen Noord zijn inmiddels afgerond en afgesloten.
De deelnemende corporaties brengen na de sloop van de woningen het grondbezit in. De gemeente vergoedt de corporatie per gesloopte woning een inbrengwaarde, waarvoor normbedragen worden gehanteerd. De waarde van de door de corporaties uit te nemen gronden is de marktwaarde van de grond. Als uitvloeisel van het Nieuw Lokaal Akkoord is een einde gekomen aan de systematiek waarbij, per bouwplan, de grondwaarde werd bepaald met een met de corporaties overeengekomen grondkostenformule. Corporaties en gemeente hebben, voor de nog te realiseren bouwplannen uit het vorig Lokaal Akkoord, bindende afspraken gemaakt over de te vergoeden inbrengwaarden en de te realiseren grondopbrengsten in relatie tot haalbaar geachte stichtingskostenniveaus.

De bouwplanontwikkeling van een complex aan de Siersteenlaan, met in totaal 64 appartementen boven een begane grondlaag met circa 500 m2 bestemd voor commerciële ruimten, is in 2007 gestart. Deze bouwplanontwikkeling heeft geleid tot een plan dat medio 2009 door Lefier in de verkoop wordt gebracht. Afhankelijk van de verkoopresultaten zal de grondtransactie plaatsvinden en met de bouw worden gestart.

De werkelijke kosten zijn € 146.000,-- hoger dan begroot (€ 8.158.000,-- werkelijk ten opzichte van € 8.012.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de hogere rentelasten (€ 181.000,--), onder andere veroorzaakt doordat de rentelasten in de vastgestelde exploitatiebegroting berekend waren tot en met het jaar 2011. Voor de periode van 1 september 2010 tot 31 december 2011 was in deze begroting een renteopbrengst begroot van € 61.000,--. Het restant wordt veroorzaakt doordat binnen de begroting renteverlies wordt berekend over de nog niet gerealiseerde opbrengst van grondverkoop ten behoeve van de bouw van een appartementencomplex aan de Siersteenlaan/Kwartsstraat.

Conform het raadsbesluit nr. 6t d.d. 19-12-2007 wordt het saldo op dit complex verrekend met de andere hoogniveauwijken. Concreet betekent dit de toevoeging van het voorlopige positieve saldo ad € 69.000,-- aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. Dit betreft een voorlopig saldo, aangezien er nog € 1.006.000,-- aan

kavelverkopen dient te worden gerealiseerd. Bij realisatie hiervan wordt tevens het restantsaldo overgeheveld aan het complex 2BK13 Paddepoel Zuid-Oost. De verwachting is dat het totale saldo van de hoogniveauwijken een licht positief resultaat zal laten zien. Bij de afronding van het complex 2BK13 zal het definitieve resultaat worden bepaald.

2BL04 Corpus den Hoorn - Noord.
In het kader van het herstructureringsplan waren oorspronkelijk vier deelgebieden aangewezen waarvoor de aanpak, het programma en de randvoorwaarden nader zouden worden uitgewerkt en waarvan de financiële consequenties van de voorgestelde ingrepen in beeld zouden worden gebracht. Corpus den Hoorn - Noord (Zuid-West Kwadrant) is één van die deelgebieden.

Voor de ontwikkelingen zijn afspraken gemaakt met een 2-tal ontwikkelaars. Enerzijds de corporatie De Huismeesters, die de ontwikkeling van de Laan van de Vrijheid realiseert op eigen grond, anderzijds de corporatie Nijestee die een ontwikkeling realiseert aan de Hippocrateslocatie. Deze ontwikkeling vindt plaats op grond die gedeeltelijk is verworven van De Huismeesters en gedeeltelijk van de gemeente.

In december 2007 zijn deze ontwikkelingen gevat in de "herziene begroting Corpus den Hoorn 2007" die door de raad is goedgekeurd op 19 december 2007. In deze begroting wordt weergegeven welke herstructureringsmiddelen de partijen van de gemeente mag verwachten en worden de transacties met Nijestee verwoord. De herstructureringsmiddelen zet de gemeente normaliter in om het "grijs en groene" deel rondom de "rode" ontwikkelingen aan te leggen. In dit geval is ervoor gekozen dit budget aan de corporaties mee te geven op voorwaarde dat zij dan deze openbare ruimte inrichten. Hieruit is een win-win situatie ontstaan, reden om voor deze mogelijkheid te kiezen.

De locatie die De Huismeesters heeft ontwikkeld, is afgerond. Ook de eerste fase van de ontwikkeling van de Hippocrateslocatie is inmiddels opgeleverd. De tweede fase is gestart. Vanuit gemeentelijke kant wordt, zoals gezegd, niet rechtstreeks in de openbare ruimte geïnvesteerd.

De werkelijke kosten zijn € 196.000,-- lager dan begroot (€ 3.614.000,-- werkelijk ten opzichte van € 3.810.000,-- begroot). Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere rentelasten (€ 165.000,--), veroorzaakt doordat de bijdragen aan de woningcorporaties in een later stadium zullen worden verricht dan was begroot.

De middelen inzake Incidenteel nieuw beleid zijn ingezet ter dekking van de planvoorbereidingskosten.
In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BL12 Vinkhuizen raamwerk – grijs en groen.
Vinkhuizen is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau met o.a. als kenmerk, dat onderscheid wordt gemaakt tussen het zogenaamde grijs en groen en inbreng en uitname. De kosten van grijs en groen worden in principe gedekt uit de

middelen die daarvoor zijn of worden gereserveerd en het saldo van de inbreng en uitname wordt verrekend met de overige herstructureringswijken van hoog niveau in de gemeente, te weten Paddepoel en Lewenborg. Voor de inbreng en uitname is een apart complex geopend. Het complex 2BL12 betreft dus alleen de investeringen in de openbare ruimte. Het plan Vinkhuizen Raamwerk heeft betrekking op de Eelderbaanzone, de zone Friesestraatweg, de Boraxparkstrook, de omgeving van het Vinkhuys, het Diamantpark en het Kornalijnpark.

Het woonrijpmaken van het gebied tussen Basaltstraat en Eelderbaanzone ondervindt vertraging als gevolg van stagnatie in de woningverkoop. De woningen, gelegen aan de Eelderbaanzone en aan het Boraxplein zijn gerealiseerd en bewoond. In het gebied tussen deze woningen en de Basaltstraat moeten nog 26 woningen worden gebouwd alvorens de locatie woonrijp kan worden gemaakt. Afhankelijk van de feitelijke start van de bouw zal het woonrijpmaken doorlopen tot in 2012.

De werkelijke kosten zijn € 2.068.000,-- lager dan begroot (€ 17.166.000,-- werkelijk ten opzichte van € 19.234.000,-- begroot). De kosten voor groenvoorzieningen vallen € 874.000,-- lager uit dan begroot. Deze verlaging kan in hoofdzaak worden toegeschreven aan behaalde aanbestedingsvoordelen. Daarnaast is de afdracht aan de BCF-egalisatiereserve met € 1.187.000,-- verlaagd. De verwachte opbrengsten zijn met € 265.000,-- gedaald ten opzichte van de vastgestelde begroting. Deze verlaging wordt veroorzaakt doordat de opbrengsten uit verhuur van het centraal directieverblijf, die in de begroting van 2005 als opbrengst van € 265.000,-- zijn geraamd, zijn geadministreerd als (negatieve) kosten.

In de jaarlijkse vrijvalnotities van 2009, 2010 en 2011 van het ISV is reeds rekening gehouden met een verminderde ISV-inzet van dit project. De niet benodigde middelen zijn reeds bij de begroting ingezet dan wel worden nog ingezet.

2BC62 Martini Van Swieten.
Dit project betreft de aanleg van een OV-verbinding langs de nieuwbouw van het Martiniziekenhuis. Het ziekenhuis en de gemeente betalen gezamenlijk de kosten op 50/50 basis. Dit gezien de gedeelde belangen. De betaling van het Martiniziekenhuis is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst met als kenmerk RO 06.24950, ondertekend d.d. 5-7-2006. Het betreft een lump sum afspraak waarbij op basis van de basisraming is afgerekend. Eventuele meerkosten komen voor rekening van de gemeente, maar eventuele aanbestedingsvoordelen ook.
De gronden benodigd voor de aanleg zijn door de gemeente in erfpacht afgenomen van het Martiniziekenhuis. Het werk is inmiddels afgerond.

De werkelijke lasten zijn € 1.488.000,-- lager dan begroot (€ 3.591.000,-- werkelijk ten opzichte van € 5.079.000,-- begroot). De uitvoeringskosten zijn fors lager dan begroot. Dit heeft alles te maken met een zeer gunstige aanbestedingsmarkt in relatie tot de gedachten over deze markt ten tijde van het opstellen van de begroting en het vaststellen daarvan. Daarnaast zijn er rentebaten gerealiseerd, daar waar renteverliezen waren begroot, doordat de bijdragen snel zijn binnengekomen.

Het positieve resultaat bedraagt € 1.488.000,--. Dit wordt, gezien de inzet van nieuw beleidsmiddelen, toegevoegd aan het concernresultaat.

Voorstel.
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de slotcalculaties 2010 vast te stellen;
II. het nog te realiseren positieve resultaat ad € 2.780.000,-- van het project Piccardthofplas naar rato van realisatie in de komende jaren via resultaatbestemming bij de betreffende gemeenterekeningen toe te voegen aan de reserve grondzaken;
III. het positieve resultaat van het project Ontwikkelingslocaties ad € 574.000,-- bij resultaatbestemming bij de gemeenterekening 2010 toe te voegen aan de reserve grondzaken;
IV. het nog te realiseren positieve resultaat van het project Winschoterdiep A ad € 116.000,-- naar rato van realisatie de komende jaren via resultaatbestemming bij de betreffende gemeenterekeningen toe te voegen aan de reserve grondzaken;
V. het positieve resultaat van het project Martini - Van Swieten ad € 1.488.000,-- ten gunste te brengen van het concernresultaat;
VI. de betreffende complexen en projecten te liquideren;
VII. het college te machtigen om de eventueel nog te maken kosten voor de slot- en nagecalculeerde projecten en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten van deze projecten, door middel van een aan uw raad voor te leggen begrotingswijziging, nog te verrekenen met de reserve grondzaken respectievelijk de herstructureringsmiddelen, voor zover met deze activiteiten nog geen rekening is gehouden bij de resultaatbepaling.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2438735
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38

Groningen, 11 NOV 2010

Aan de raad,

Inleiding.
In 2005 is middels een artikel 19-procedure een bouwvergunning verleend aan de huidige eigenaar van Pop Dijkemaweg 38 voor het veranderen en vergroten van het bestaande bedrijfsgebouw bij de woning naar winkel met 6 appartementen hierboven. De realisatie van een extra verdieping op het gebouw werd daarbij toegestaan. Deze bouwvergunning is op juridisch-procedurele gronden naar aanleiding van bezwaren van omwonenden vernietigd.
In 2006 is vervolgens alleen een bouwvergunning verleend voor de vestiging van een gashaardentoonzaal op de begane grond van het pand. De ruimte boven de toonzaal staat vanwege de bestemming "tuin" noodgedwongen leeg. In het vigerende bestemmingsplan "Plan in Onderdelen Oosterhoogebrug 1953" heeft het pand aan de Pop Dijkemaweg 38, op de hoek met de H. Ridderstraat nog de bestemming "tuin". Het is hierdoor niet mogelijk op de verdieping van dit pand een woonfunctie te realiseren.

Het toevoegen van de functie wonen op deze plek sluit goed aan bij de woonfunctie die in de directe omgeving aanwezig is. De omgeving kenmerkt zich door een combinatie van de functies wonen en wonen-werken langs de Pop Dijkemaweg en een woonfunctie in de straten direct ten oosten van de Pop Dijkemaweg. De beoogde woonfunctie, in de vorm van enkele appartementen, ontbreekt vooralsnog in de omgeving, terwijl daar wel vraag naar is.
In de op 31 mei 2006 door u vastgestelde Visie Ulgersmaweg is een transformatie naar de functie wonen als beleidsinzet benoemd voor het zuidelijke gedeelte van de Pop Dijkemaweg. Hierdoor kan er ruimtelijk-functioneel een goede aansluiting ontstaan met het woongebied ten oosten van de Pop Dijkemaweg, de wijk Oosterhoogebrug. Hoewel de grens van deze visie exact ligt op de Pop Dijkemaweg en het perceel Pop Dijkemaweg 38 daar net buiten valt, sluit het toevoegen van een woonfunctie op betreffend perceel wel aan op ons beleid om de woonfunctie in dit gebied te versterken.

SE.4.C

Omdat wij het toevoegen van de woonfunctie op deze plek als gewenste ontwikkeling beschouwen, voorziet dit bestemmingsplan in een woonbestemming in de aanwezige bebouwing op het perceel Pop Dijkemaweg 38. Onzes inziens is daarbij rekening gehouden met de bezwaren van omwonenden uit 2005. Dit bestemmingsplan staat nu uitsluitend een woonfunctie toe in de huidige bebouwing op het perceel; een extra bouwlaag wordt niet toegestaan. Ook is in het bestemmingsplan een expliciete bepaling opgenomen waarmee kamerverhuur wordt uitgesloten.

Informeren buurt.
Met de bewonersorganisatie van Oosterhoogebrug/Ulgersmaborg is de inhoud van het ontwerp-bestemmingsplan en de wijze waarop omwonenden en overige betrokkenen in de gelegenheid worden gesteld op het ontwerp-bestemmingsplan te reageren besproken. In mei 2010 is op de wijkwebsite van Oosterhoogebrug/Ulgersmaborg een bericht geplaatst over ons voornemen tot het opstellen van dit bestemmingsplan.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 is een ieder nadrukkelijk in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan. Zo zijn voorafgaand aan de tervisielegging alle omwonenden en overige betrokkenen per brief uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van dit ontwerp-bestemmingsplan en is de mogelijkheid geboden om een toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan te krijgen. Daarnaast is de tervisielegging aangekondigd in de rubriek Stadsberichten van de Groninger Gezinsbode.
De binnengekomen zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan zijn vervolgens zorgvuldig gewogen. Dit heeft erin geresulteerd dat op punten aanleiding is gezien het bestemmingsplan aan te passen en in aangepaste vorm ter vaststelling aan u voor te leggen.

Ontwerp-bestemmingsplan.
Het ontwerp-bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 heeft gedurende 6 weken, van 27 augustus 2010 tot en met 7 oktober 2010, ter inzage gelegen. Tijdens deze tervisie-leggingstermijn zijn 10 zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan ingebracht (zie de losse bijlage met NAW-gegevens van de indieners van de zienswijzen). Gelijktijdig heeft het ontwerp-verzoek voor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai ter inzage gelegen. Op dit ontwerp-verzoek zijn geen zienswijzen ingediend. De benodigde geluidontheffing is inmiddels op 14 oktober 2010 afgegeven.

Beantwoording van de zienswijzen.
De zienswijzen zijn afkomstig van woningcorporatie Woonstade, de provincie Groningen en een achttal omwonenden die allen dezelfde zienswijze hebben ingediend.

<u>Woonstade.</u>
Woonstade geeft aan wegens privacyredenen van de achterliggende woningen aan de P. Waijerstraat bezwaar te hebben tegen het creëren van een buitenruimte aan de achterzijde van het pand.

Antwoord.
De achterzijde van het pand grenst aan de tuinen van enkele woningen aan de P. Waijerstraat. Hier is een verticale muur aanwezig tot dakhoogte en is geen

teruggelegde verdieping aanwezig. Ook is er een onbebouwde strook van ongeveer anderhalve meter aanwezig tussen de achtertuinen van de P. Waijerstraat en het pand Pop Dijkemaweg 38. Volgens de plankaart van het bestemmingsplan mag buiten de bouwgrens, dat wil zeggen de bestaande bebouwing, niet worden gebouwd. Wel zou met ontheffing een balkon van ongeveer 1,5 meter diepte gebouwd kunnen worden tot op de achterste perceelgrens. Hierbij dient echter altijd een belangenafweging te worden gemaakt; hij kan niet zonder meer worden toegepast. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt namelijk dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, danwel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven. Wij zullen dan ook niet meewerken aan een ontheffing zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf.

Wel is deze zienswijze voor ons aanleiding om de planregels aan te scherpen om de mogelijkheid van een dakterras op het bijna 8 meter hoge, platte dak uit te sluiten. Aan artikel 7.1 onder b zal een regel worden toegevoegd die als volgt luidt: "deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor het aanbrengen van balkonhekken ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte 8 meter"".

Provincie Groningen.
De provincie Groningen heeft als reactie aangegeven dat zij een aanpassing wil zien van de planregels omdat de oprichting van reclamemasten hoger dan 6 meter niet is uitgesloten.

Antwoord.
Inmiddels heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake de reactieve aanwijzing die de provincie aangaande dit onderwerp heeft gegeven naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan Peizerweg 2009. De provincie Groningen is hierbij in het gelijk gesteld. Dat betekent, dat de gemeente Groningen in haar bestemmingsplannen een beperking in de afwijkingsbevoegdheid voor de oprichting van reclamemasten tot 6 meter moet opnemen. De zienswijze van de provincie wordt dan ook in het onderhavige plan overgenomen door aanpassing van de regels in artikel 7, lid 1 onder c en d.

De zienswijzen van de 8 omwonenden bestaan uit de volgende punten:
a. aantasting woongenot/onvoldoende privacy;
b. teveel functies in relatie tot omgeving, waardoor nog meer overlast ontstaat;
c. parkeerproblematiek buiten het perceel: obstructie van uitritten;
d. ruimtelijke visie onvoldoende en niet aansluitend aan het bestemmingsplan waarbinnen dit nieuwe bestemmingsplan valt.

Antwoord.
Ad a.
Als eerste dient opgemerkt te worden dat bij een aantal indieners van deze zienswijze van onvoldoende privacy en de daarmee samenhangende aantasting van het woongenot geen sprake kan zijn, omdat deze adressen te ver van de Pop Dijkemaweg 38 liggen en men geen zicht heeft op het pand vanuit hun woning of omgekeerd. De overige adressen hebben in meer of mindere mate zicht op het onderhavige pand en omgekeerd. Wat betreft zicht op de belendende percelen aan de P. Waijerstraat en de Pop Dijkemaweg

wijzigt onzes inziens de nieuwe situatie amper tot niet ten opzichte van de bestaande situatie. Momenteel is er geen zicht mogelijk vanaf de zuid- en de achterzijde van het onderhavige pand naar de belendende percelen. Dit wijzigt niet in de nieuwe situatie. De hoge ondoorzichtige wand langs de zuidelijke erfgrens blijft gehandhaafd. Het Burgerlijk Wetboek staat namelijk niet toe dat binnen 2 meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken aanwezig zijn als deze op het naburige erf uitzicht geven, zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf. Ook dakterrassen vallen hieronder.

Wel zullen de woningen en de (voor)tuinen aan de H. Ridderstraat door de beoogde woonfunctie grotere kans op inkijk krijgen vanaf de verdieping van het onderhavige pand aan de Pop Dijkemaweg 38. Wij zijn echter van mening dat de afstand van de gevel van het pand tot de (voor)tuinen van de woningen dermate groot is dat er geen sprake kan zijn van een onaanvaardbaar verlies van privacy. Een afstand van 9 meter tot de (voor)tuinen en een afstand van 14 meter tot de voorgevel van de twee dichtstbijzijnde woningen aan de H. Ridderstraat is voor een stedelijke situatie een redelijke afstand en is niet ongebruikelijk. In de directe omgeving komen veel panden voor met een hoogte die vergelijkbaar is. In ruimtelijke zin sluit het bedoelde pand goed aan op de omgeving. Daarbij maakt dit bestemmingsplan uitsluitend het toevoegen van de woonbestemming mogelijk. Een uitbreiding van het bestaande pand wordt niet mogelijk.

Ad b.
Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze dat de woonfunctie niet in een woonomgeving zou passen. In de bestaande situatie is de functie wonen al toegestaan in het voorste gedeelte van het pand. Onderhavig bestemmingsplan staat uitsluitend toe dat de functie wonen in de bestaande bebouwing wordt uitgebreid en de bestaande functie detailhandel gewijzigd mag worden ten behoeve van wonen. In de directe omgeving van Pop Dijkemaweg 38 bevindt zich in hoofdzaak de functie wonen. De nieuwe functie sluit dus goed aan bij de omgeving. Daarnaast biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om op de begane grond een woonfunctie te realiseren. In dat geval komt de detailhandelsfunctie te vervallen. Ook in die zin zal er onzes inziens niet een "teveel" aan functies ontstaan.

Wel is er voor gekozen om wonen in de vorm van kamerverhuur uitdrukkelijk uit te sluiten. Door alleen zelfstandige bewoning toe staan, zullen de woningen niet aantrekkelijk zijn om op te delen in kamers ten behoeve van kamerverhuur. Hierdoor wordt gestuurd op een bepaald segment bewoners. Mogelijke overlast als gevolg van kamerverhuur wordt hiermee voorkomen.

Ook geven de indieners van de zienswijzen aan overlast te ondervinden van de huidige gebruikers van het perceel vanwege fout geparkeerde bedrijfswagens en rondslingerende fietsen. Onzes inziens kan dit geen reden zijn om de functie wonen hier niet mogelijk te maken. Het foutief parkeren is een handhavingkwestie waarvoor andere middelen beschikbaar zijn.

Juridisch is het niet mogelijk om het gebruik van de bestaande trap aan de voorzijde van het perceel Pop Dijkemaweg 38 in het bestemmingsplan uit te sluiten. Dit komt doordat

voor deze trap in het verleden al een bouwvergunning is verleend en deze daarom als zodanig gebruikt mag worden. Overigens gaan wij er vanuit dat de reguliere entree naar de woningen aan de H. Ridderstraat zal komen. Het voornemen van de eigenaar is om aan de achterzijde een inpandig trappenhuis te realiseren waar ook (fietsen)bergingen worden ondergebracht.

Ad c.
De parkeerruimte aan de Pop Dijkemaweg 38 voldoet in de huidige situatie aan de parkeernormen. Dit is gewaarborgd doordat is voldaan aan een parkeertoets die onlosmakelijk is verbonden aan de destijds verleende bouwvergunning. Indien ondanks de beschikbare parkeerplaatsen op het perceel in de omgeving onjuist wordt geparkeerd dan zal hierop gehandhaafd moeten worden. Ook in de nieuwe situatie zal de parkeerbehoefte moeten voldoen aan ons parkeerbeleid. Indien een bouwaanvraag niet kan voldoen aan onze parkeernormen kan dat aanleiding zijn de vergunning te weigeren. Het niet, of onjuist gebruik maken van de parkeergelegenheid op eigen erf of daarbuiten kan aanleiding zijn over te gaan tot handhaving, maar kan geen reden zijn om de functie wonen hier niet mogelijk te maken.

Ad d.
Wij kunnen ons niet vinden in de zienswijze dat de ruimtelijke visie onvoldoende aansluit bij de directe omgeving. In de inleiding van dit raadsvoorstel hebben wij al gemotiveerd waarom de woonfunctie op deze locatie gewenst is.

Het onderhavige bestemmingsplan is een zogenaamd ontwikkelbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat hiermee een nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt dat niet door een geldend bestemmingsplan wordt toegestaan. Momenteel wordt ook gewerkt aan de actualisatie van het geldende bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg. Hierin worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen die nog geen rechtskracht hebben. Bij de actualisatie van dat bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg zal de huidige woonfunctie aan de Pop Dijkemaweg en het omliggende gebied worden vastgelegd. De gewenste woonfunctie aan de Pop Dijkemaweg 38 sluit daar op aan.

Wabo.
Naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober jl. hebben wij met name in de regels van het plan enkele niet-inhoudelijke, redactionele wijzigingen aangebracht. Deze hebben uitsluitend betrekking op terminologie: een bouwvergunning is een omgevingsvergunning geworden, een ontheffing is een afwijking geworden en een aan-, uit- en/of bijgebouw zijn een bijbehorend bouwwerk geworden.

Exploitatieplan.
Het betreft een particulier initiatief dat geheel op het grondgebied van de initiatiefnemer zal plaatsvinden. De planontwikkeling en de daaruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Op basis van artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening mag voor dit bestemmingsplan geen exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten over het kostenverhaal (het gaat namelijk om minder dan 10 woningen binnen een bestaand pand). Over de kosten van dit bestemmingsplan is met de initiatiefnemer een vaststellingsovereenkomst afgesloten.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de zienswijze van de provincie Groningen over te nemen, en de overige zienswijzen niet over te nemen;

II. het bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP487PopDijkemaw38-vg01.gml, vast te stellen en daarbij de volgende wijziging ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
   a. aan artikel 7, lid 1 onder b van de regels wordt als slotzin toegevoegd: "deze afwijkingsbevoegdheid geldt niet voor het aanbrengen van balkonhekken ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte 8 meter"";
   b. in artikel 7, lid 1 onder c wordt geschrapt "reclame-uitingen";
   c. aan artikel 7, lid 1 onder d wordt toegevoegd de zinsnede "met uitzondering van reclame-uitingen".

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2451132
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Herziene exploitatiebegroting Eemspoort

Groningen, 11 NOV 2010

Aan de raad,

Het bedrijventerrein Eemspoort is een zo'n 100 hectare groot bedrijventerrein in het zuidoosten van de stad, waarbij een deel van de grond wordt ingezet voor ecologie en natuur (Hunzezone). Het stedenbouwkundigplan stamt uit eind vorige eeuw en de uitgifte van kavels is rond de eeuwwisseling gestart. Inmiddels is het bedrijventerrein vrijwel volledig ontwikkeld.

De eerste fase van Eemspoort, ten noorden van de Verlengde Bremenweg, is volledig uitgegeven. In overleg met de belanghebbende bedrijven, wordt de laatste hand gelegd aan een stukje herinrichting van de openbare ruimte.
Het gebied tussen de Verlengde Bremenweg en de Olgerweg is de tweede fase, fase 2a. Met uitzondering van de woon-werkkavels is alles verkocht en is het woonrijpmaken in een afrondende fase.
De laatste fase, fase 2b, is het gebied tussen de Olgerweg en de Europaweg. In 2009 zijn de laatste gronden voor deze fase verworven. In de loop van 2009 is een begin gemaakt met het bouwrijpmaken van het gebied.

De Hunzezone is overgedragen aan het Groninger Landschap. We hebben onlangs de laatste kavel gekocht, zodat het gebied zijn definitieve inrichting kan krijgen.

Op 18 juni 2008 is de laatste herziening van de exploitatiebegroting Eemspoort vastgesteld. Met dit voorstel presenteren we de vijfde herziene exploitatiebegroting. Met deze nota stellen we u voor een aansluiting op de Europaweg aan te leggen.

Het voorliggende voorstel geeft inzicht in de financiële stand van zaken van het complex: Eemspoort. Met de herziening van de exploitatiebegroting, willen we graag de volgende zaken onder de aandacht brengen:
1. vertraging uitvoering en verkoop;
2. aansluiting Europaweg;
3. planning;
4. exploitatieresultaat.

SE.4.C

1. Vertraging uitvoering en verkoop.
Voor de realisatie van de laatste fase van Eemspoort, fase 2b, is het noodzakelijk om het terrein op de juiste hoogte af te werken. Het terrein is daarom opgehoogd met grond en moet zich daarna stabiliseren. Dit stabiliseren kost meer tijd dan verwacht, waardoor het bouwrijpmaken een vertraging opgelopen heeft van circa een half jaar. De vertraging is conform het vermelde risico in de vastgestelde begroting van 2008. Gevolg is dat ook de verkoop van het bedrijventerrein vertraging opgelopen heeft. Ondanks de economische teruggang in 2009/2010 is er vanuit het bedrijfsleven nog belangstelling om een kavel te bemachtigen. Begin 2011 zullen de eerste kavels in de verkoop gaan. De verwachting is dat de verkoop doorloopt tot en met 2013, waarna het project kan worden afgerond. De looptijd van het project is met een jaar verlengd tot 2013.

2. Aansluiting Europaweg.
We hebben in het verleden met ondernemers gecommuniceerd dat het bedrijventerrein aan de zuidkant een aansluiting zou krijgen op de Europaweg. Dit is onder andere aangegeven in verkoopfolders. Echter, deze maatregel was geen onderdeel van het oorspronkelijke stedenbouwkundigplan noch van de grondexploitatie. Met de ontwikkeling van fase 2b is de vraag actueel of en op welke manier deze aansluiting gestalte kan krijgen. Daarbij speelt ook de planning van Roodehaan (nieuw bedrijventerrein ten zuiden van Eemspoort) een rol, waar op korte termijn ook een aansluiting op de Europaweg moet worden gerealiseerd.

Met dit voorstel stellen we u voor deze aansluitingen te combineren tot één kruispunt en de kosten te verdelen over de beide grondexploitaties, waarbij voor wat betreft Roodehaan het gereserveerde budget à € 400.000,-- wordt ingezet. De totale kosten zijn begroot op € 1.500.000,--, dat wil zeggen dat we voorstellen dat Eemspoort € 1.100.000,-- bijdraagt aan dit kruispunt.

We verantwoorden deze uitgave - naast genoemde toezeggingen - met onze analyse dat deze aansluiting positief zal uitwerken voor het vestigingsklimaat op Eemspoort in het algemeen en de snelheid van kaveluitgifte op Eemspoort fase 2b in het bijzonder.

Onderdeel van het programma van eisen voor dit kruispunt is een ecotunnel, zodat de Hunzezone aan beide zijden van de Europaweg ook voor grondgebonden zoogdieren met elkaar verbonden worden.

3. Planning.
De looptijd van de exploitatiebegroting is als gevolg van de vorenvermelde vertraging in de uitvoering met een jaar verlengd. De uitvoering van de aansluiting op de Europaweg staat gepland in 2011 en 2012. Het woonrijpmaken en de laatste verkopen van de kavels staan gepland in 2013, waarna het project kan worden afgesloten.

4. Exploitatieresultaat.
Het exploitatieresultaat is met € 519.000,-- toegenomen ten opzichte van de herziene exploitatiebegroting van 18 juni 2008. Het verwachte positieve resultaat is hierdoor € 3.532.000,--. De kosten zijn weliswaar met € 1.796.000,-- gestegen door vooral de aansluiting op de Europaweg, maar daar tegenover staan hogere inkomsten als gevolg van hogere te realiseren opbrengsten en een bijdrage van het project Roodehaan.

Begrotingswijziging 2010.

Begrotingswijziging 2010	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Raadsvoorstel	Herziene grondexploitatie Eemspoort
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2013

	Financiele begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.07	RO/EZ: Bedrijventerreinen	1.796.000	1.796.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**1.796.000**	**1.796.000**	-	-	-	-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

I. de herziene exploitatiebegroting van het project Eemspoort vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 46.965.000,--;
II. de kosten voor de aansluiting Europaweg te dekken uit de opbrengsten van de grondexploitatie Eemspoort en een bijdrage uit de grondexploitatie Roodehaan;
III. voor het project Eemspoort een aanvullend uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen van € 1.796.000,-- . Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 46.965.000,-- van de totaal begrote kosten van € 46.965.000,--;
IV. de gemeentebegroting 2010 te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2338074
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Actualisering integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé per 1 juli 2010

Groningen, 19 NOV 2010

Aan de raad,

Op 27 juni 2007, raadsverslag nr. 12, heeft u de integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé 2006 vastgesteld. Met dit raadsvoorstel bieden wij u een actualisering aan van deze grondexploitatie.

Inleiding.
Het Oosterhamriktracé is één van de ontwikkelingszones in de stad. Het is dé verbindende schakel tussen het centrum en het stadsdeel Noorddijk met daarin de gebieden zoals het CiBoGa terrein, het UMCG terrein, Kardinge en de wijk-vernieuwingsgebieden Oosterparkwijk en de Korrewegwijk als bijzondere kwaliteiten. Door functieverandering en een groeiende vraag naar mobiliteitscapaciteit zal naar verwachting in de komende jaren het gebied zich verder kunnen ontwikkelen. Inmiddels wordt reeds door Lefier gebouwd aan een woongebouw met winkelvoorziening en kinderopvang op het Wielewaalplein. Ook realiseert Nijestee op de voormalige Shell-lokatie, Stadswerf, zowel grondgebonden woningen als appartementen en heeft u recent uw fiat gegeven aan de ontwikkeling van de deelgebieden A en B, waarbij de bewoners van de Star Numanstraat nadrukkelijk zijn betrokken.
In het voorjaar van 2004 (26 mei, nr. 34) is de ontwikkelingsvisie "De radiaal wakker gekust" voor het Oosterhamriktracé (OHT) vastgesteld. Hierbij heeft u tevens op 27 juni 2007 de gezamenlijke integrale grondexploitatie 2006 met Nijestee vastgesteld.
Een actualisering van deze grondexploitatie is om diverse redenen gewenst. In de wetenschap dat recente besluitvorming over de tram op korte termijn wederom zal leiden tot een herziening van de grondexploitatie vinden we het noodzakelijk overeenkomstig recente afspraken met u deze actualisering van de grondexploitatie in 2010 te laten plaatsvinden. Deze actualisering kan tevens dienen als "nulmeting" voor de genoemde herziening.

Oorzaken en achtergrond van de actualisering.
Diverse redenen liggen ten grondslag aan de noodzaak om de integrale grondexploitatie van 2006-2007 te actualiseren: Ten eerste is het plangebied aangepast naar aanleiding van de recente ontvlechting van de gezamenlijke grondexploitatie voor het plangebied met Nijestee. Beide partijen hebben hierover de overeenkomst "Oosterhamriktracé" getekend. In deze overeenkomst zijn de afspraken neergelegd over wederzijdse

SE.4.C

verrekening van de kosten, levering van gronden en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de locaties.
Ook zijn een aantal nieuwe ontwikkellocaties, die een directe financiële relatie hebben met de visie-ontwikkeling van het Oosterhamriktracé, meegenomen in deze actualisering.
Voor een aantal deelgebieden is deze indicatief omdat nog niet bekend is welk programma er komt en/of omdat de ontwikkeling nog ver in de tijd ligt. Op grond van de desbetreffende inschattingen wordt inzicht gegeven in het verwachte resultaat. De verwachting is dat de ontwikkeling van de deelgebieden in het Oosterhamriktracé marktconform en volg tijdelijk zal verlopen. Bij veranderende (markt)omstandigheden kan dan op eenvoudige wijze inzicht worden verkregen in de consequenties van de ontwikkelingen en adequate bijsturingsmaatregelen kunnen getroffen worden.
Op de hierbij gaande kaart zijn de deelgebieden die onderdeel uitmaken van deze geactualiseerde grondexploitatie aangegeven.
Bovendien wensen we de recente afspraak met u, om de actualisering van de grondexploitatie in 2010 te laten plaatsvinden, na te komen.

Uit het eindresultaat van de grondexploitatie blijkt dat het niet mogelijk is om de herontwikkeling budgettair neutraal te ontwikkelen. Op grond van bedrijfseconomische aanvaardbare uitgangspunten en de financiële verslaggevingregels voor de gemeente (BBV) zal het verwachte tekort gedekt dienen te worden. In deze actualisering wordt een toelichting gegeven op de financiële uitkomsten van de grondexploitatie.

Werkwijze.
Deze geactualiseerde grondexploitatie geeft inzicht in het geheel van keuzes en aannames ten aanzien van de gemaakte en nog te maken kosten en alle gerealiseerde en nog te realiseren opbrengsten in het ruimtelijke plangebied. De geactualiseerde grond-exploitatie legt keuzes en aannames vast en geeft verder inzicht in de inhoudelijke randvoorwaarden en de hierbij behorende financiële risico's. Tevens wordt inzicht gegeven in de (financiële) voortgang van het project. De afwijkingen ten opzichte van de vorige begroting worden, voor zover mogelijk, toegelicht en verklaard.

Uitgangspunten actualisering grondexploitatie.
Ook hebben we gemeend de totale looptijd van de grondexploitatie met 5 jaar te verlengen van 2018 naar 2023 door de te voorziene stagnatie van het uitgiftetempo van de woningbouw binnen de deellocaties veroorzaakt door de economische recessie.

Voor elk deelgebied worden dezelfde parameters gebruikt. Dit geldt voor de kosten(3%)- en opbrengstenstijging(2%) en de calculatierente(4,25%). Daarnaast geldt voor elke grondexploitatie dat de prijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2010 en excl. BTW.

De ontwikkeling van het Oosterhamriktracé is opgedeeld in een aantal deelgebieden (zie kaart). Elk deelgebied heeft specifieke ruimtelijke kenmerken en hiervan afgeleide kenmerken ten aanzien van de kosten en opbrengsten. Voor elk deelgebied zijn de kosten en opbrengsten die direct samenhangen met de ontwikkeling van het deelgebied uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de randvoorwaarden ten aanzien van de fasering en de ruimtelijke invulling die alleen integraal bepaald kunnen worden.

In de grondexploitatie is de ontwikkeling van de volgende deelgebieden opgenomen:
Antillenstraat (Korrezoom);

- A en B locatie;
- deelgebied C;
- deelgebied D;
- deelgebied F (Giga);
- deelgebied G (Alfa Laval);
- deelgebied Simmeren inclusief aanpalende gronden;
- deelgebied Wielewaalplein;
- Bornholmstraat;
- E1 en E2 locatie.

Het plangebied wijkt af van het plangebied in de vorige grondexploitatie. De deelgebieden Wielewaalplein, Giga, Alfa Laval en de gronden aansluitend op de Simmeren-locatie zijn toegevoegd. De redenen om deze locaties mee te nemen zijn:

- de ontwikkelingsgebieden liggen binnen de zone van het Oosterhamriktracé;
- of maken onderdeel uit van het bestemmingsplan Waterrand die binnen de visie valt;
- of hebben een financiële relatie met de overeenkomst die gesloten is met woningbouwcorporatie Nijestee;
- en/of hebben om een financiële en/of inhoudelijke relatie met het Oosterhamriktracé.

Resultaat geactualiseerde grondexploitatie.
De kosten zijn te onderscheiden naar verwerving, bodemsanering, sloop, bouw- en woonrijpmaken, planontwikkeling en rente- en exploitatie. De opbrengsten zijn gerubriceerd in opbrengsten uit verkoop van gronden voor woningen c.q. bedrijven, bijdragen van derden, subsidies en bijdrage van de gemeente Groningen. Tenslotte is het eindresultaat van de grondexploitatie nader toegelicht.
In de visietrommel ligt voor u de geactualiseerde integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé, inclusief een toelichting als vertrouwelijk stuk ter inzage.

De grondexploitatie is verdeeld in drie boxen. Box I is de boekwaarde (kosten minus opbrengsten) plus de aangegane verplichtingen. De bedragen liggen vast en zijn niet meer te beïnvloeden. Box II zijn de nog te maken kosten en te verwachten opbrengsten. Voor de kosten is krediet verstrekt. In Box III zijn de kansen en risico's benoemd die tijdens de exploitatieperiode kunnen ontstaan. Bij het opstellen van de integrale grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten uit box III vooralsnog niet meegenomen. Dit is conform de vastgestelde systematiek. Mocht zich een gebeurtenis voordoen waardoor de kansen en risico's reëel worden, dan zal in de eerstvolgende herziening een financiële vertaling van kans en risico plaatsvinden in de grondexploitatie.

De totale kosten voor het project zijn begroot op ruim € 56,176 miljoen, eindwaarde 2023. De dekking van de kosten ziet er als volgt uit:

Grondopbrengsten uit verkoop van woningen, kantoren en bedrijven	34,929
Bijdrage derden	3,019
Post onvoorzien	0,500
ISV-wijkvernieuwing 2010 en IPSV-wijkvernieuwing	0,927
Incidenteel nieuw beleid 2006, woningbouw (reeds beschikbaar gesteld)	1,232
Structureel nieuw beleid 2007, woningbouw (reeds beschikbaar gesteld)	1,352
Structureel nieuw beleid 2006-2010, woningbouw	1,953
Beheeropbrengsten	0,500
Totaal	44,412

De totale opbrengsten zijn geraamd op € 44,412 miljoen. Het gecalculeerd tekort op eindwaarde (31 december 2015) bedraagt dan ook € 11,764 miljoen. Op contante waarde prijspeil 2010 bedraagt het tekort € 6,7 miljoen. De dekking van het tekort vindt plaats middels een bijdrage uit de reserve grondzaken. Het tekort maakt onderdeel uit van het totaal van afwaardering van de gronden van € 24,5 miljoen waarbij € 12,6 miljoen wordt gedekt uit de reserve grondzaken. Hierover hebben wij u inmiddels per brief nader geïnformeerd. In de Voortgangsrapportage 2010-II is een begrotingswijziging opgenomen waardoor de afwaardering wordt gerealiseerd. Deze begrotingswijziging is gedaan omdat we in opdracht van uw raad sturen op begrotingsrechtmatigheid. Dit houdt in dat we bij dreigende lastenoverschrijdingen een begrotingswijziging maken waarbij we de lasten ophogen met een reserve als dekking. De begrotingswijziging maakt onderdeel uit van de begrotingswijzigingen Voortgangsrapportage 2010-II

De integrale grondexploitatie van 2006 liet een tekort zien van € 3 miljoen op contante waarde. De nieuwe grondexploitatie sluit met een tekort van € 6,7 miljoen op contante waarde. Het tekort is grotendeels te verklaren doordat:

1) het verwachte woningbouwprogramma voor de A en B locatie niet gerealiseerd wordt, en;
2) door vertraging in de gronduitgifte en vanwege onder meer de economische recessie zijn de opbrengsten op een later tijdstip gefaseerd. Vooralsnog is het tekort hierdoor toegenomen vanwege prijsstijgingen en hogere rentekosten. De prognose van de totale looptijd van het plan is met 5 jaar bijgesteld tot en met 2023.

Vanuit de visie is aangeven welke ambities bereikt willen worden. Naast de herontwikkeling van de verschillende deelgebieden wordt ook ingezet op het oppakken van de openbare ruimte. Dit betekent dat de kade aangepakt moet worden, twee fietsbruggen nodig zijn en een tweetal dammen. De kosten die hiermee gemoeid zijn worden geraamd op circa € 6,5 miljoen. Zodra er extra middelen vrijgemaakt kunnen worden is het mogelijk om de ambities verder uit te werken.
Zolang er geen zicht is op aanvullende middelen zullen de extra kosten niet in de grondexploitatie opgenomen worden.

Risico's.
De risico's die zich voor kunnen doen zijn divers.
De boekwaarde bedraagt per 1 juli 2010 € 23,52 miljoen. Gelet op de nog te ontvangen bedragen van ruim € 39,58 miljoen is dit een groot risico.
De algemene risico's zijn grotendeels terug te voeren op de gehanteerde parameters binnen het project en een aantal kosten- en opbrengsten soorten.
Belangrijk risico is de uitgifte van woningbouw en bedrijfsterreinen. In de onderliggende berekeningen is uitgegaan dat de projecten een langere doorlooptijd kennen. Als gevolg van de economische recessie stagneert de marktvraag. Hoelang dit gaat duren is moeilijk in te schatten, vandaar dat dit een groot risico is. De beheersbaarheid hiervan bij woningbouw is gering. Er kan ingezet worden op sociale woningbouw. De nadelige financiële gevolgen zullen groot zijn omdat voor veel plannen geldt dat vrijesector meer oplevert aan grondwaarde.

Met zowel Nijestee als Lefier zijn contractuele verplichtingen aangegaan over grondverkopen en diverse bijdragen aan de grondexploitatie. Daarom is het risico wat dit punt betreft beperkt en de beheersbaarheid groot.

Gezien de looptijd van het plan is de kans dat er meer uren door de organisatie besteed moet worden groot. Daarom is het waarschijnlijk dat de planontwikkelingskosten toenemen.

Voor kostenstijging geldt dat aannamen hierin niet afwijken van de daadwerkelijke inflatie.

De rentefactor is een post die zwaar doorrekent in het resultaat van de grondexploitatie. Afhankelijk van de hoogte van de boekwaarde en het rente-omslagpercentage wordt het project belast met deze post.

Voor zowel bodemsanering als sloopkosten geldt een hoog risico. Voor de sanering weten we dat er vervuiling is maar niet de mate. Voor sloopkosten is een m^3-prijs neergezet die kan fluctueren afhankelijk van wel of geen asbest. Verder zijn voor het bouw- en woonrijpmaken zéér globale ramingen gebruikt. Door een groot aantal onzekerheden ten aanzien van de ramingen en de nog te maken keuzes bestaat er een risico.

Bij de berekening van het weerstandsvermogen is al rekening gehouden met een renterisico voor de gerealiseerde verwervingen in het plangebied. Per 31 december 2009 bedraagt de omvang van gekwantificeerd risico € 2.982.000,--. Per saldo wordt het benodigde weerstandsvermogen met € 2.507.200,-- verhoogd. Bij de berekening is uitgegaan van de niet herijkte berekeningsmethode. Mocht er een positief besluit volgen over de herijkte berekeningsmethode dan ziet de berekening en het resultaat van de berekening er anders uit.

Inmiddels is besloten om de tramlijn 2 over de bestaande busbaan te leiden. De keuze van het tramtracé maakt het noodzakelijk het Masterplan (de visie) te herzien. De ruimtelijke, verkeerskundige en financiële gevolgen moeten in beeld worden gebracht.

Dit zal de komende maanden gebeuren. Naar aanleiding van het herzien van het Masterplan wordt de grondexploitatie geactualiseerd. Er zijn diverse redenen om deze integrale grondexploitatie, ondanks dat deze op korte termijn herzien wordt, toch in procedure te brengen.
In de rapportage grondbedrijf 2009 is expliciet aangegeven dat in 2010 een geactualiseerde grondexploitatie aan de raad wordt voorgelegd. De redenen (zoals de richtlijnen voor actualiseringen) om niet af te wijken van dit tijdspad zijn hiervoren aangegeven. Met deze integrale grondexploitatie heeft de raad een "nulmeting" om alle gevolgen van de herziening Masterplan te kunnen beoordelen en te toetsen.

Aanvullend krediet.
Er is voor ruim € 30,681 miljoen aan krediet verstrekt. Dit is inclusief de aanvraag van september 2010 van € 231.000,-- voor de deelgebieden A en B.

De gemaakte kosten per 1juli 2010 bedragen € 28,35 miljoen. De uitgegeven bedragen vallen nog ruim voldoende binnen het afgegeven krediet. Tot en met eind 2012 zijn de uitgaven, inclusief rentelasten en kostenstijgingen begroot op € 11,604 miljoen. Gecorrigeerd met het nog openstaande krediet zal uw raad verzocht worden om in te stemmen met een aanvullend uitvoeringskrediet van € 9,275 miljoen excl.BTW.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2010	
Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Raadsvoorstel	Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamriktracé
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2023

	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Dotatie - Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	9.275.000	9.275.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**9.275.000**	**9.275.000**	-	-	-	-

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

I de integrale geactualiseerde grondexploitatie Oosterhamriktracé vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 56.175.700,--;

II de kosten te dekken uit:
   a. grondopbrengsten uit de verkoop van gronden voor woningen, kantoren en bedrijven € 34.929.000,--;
   b. bijdrage derden € 3.019.000,--;
   c. post onvoorzien € 500.000,--;
   d. ISV-wijkvernieuwing 2010 en IPSV-wijkvernieuwing € 927.000,--;
   e. incidenteel nieuwbeleid 2006 woningbouw € 1.232.000,--;
   f. structureel nieuwbeleid woningbouw 2007 € 1.352.000,--;
   g. structureel nieuwbeleid woningbouw 2006-2010 € 1.953.000,--;
   h. beheeropbrengsten € 500.000,--;
   i. reserve grondzaken 2010 € 6.700.000,-- contante waarde, waardoor het tekort op eindwaarde van € 11.764.000,-- wordt afgedekt;

III Voor het project Oosterhamriktracé tot en met eind 2012 een vervolg uitvoeringskrediet te verstrekken van € 9.275.000,-- .Het totaal beschikbaar uitvoeringskrediet komt daarmee uit op € 39.955.000,--;

IV het beschikbaar stellen van de structureel nieuwbeleidsmiddelen 2006-2010 stimulering woningbouwproductie groot € 1.953.000,--;

V de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel. drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Bijlage - Discussiestuk GroenLink

GROENLINKS
ZIN IN DE TOEKOMST

GroenLinks-fractie
Grote Markt 1
9712 HN Groningen
tel: 050 – 313 07 48

Aan: Commissie Ruimte en Wonen

Betreft: Discussiestuk aanpak leegstand in winkel- en kantoorgebouwen

Groningen, 30 september 2010

Geachte commissieleden,

De bestrijding van leegstand is een belangrijk thema voor de GroenLinks-fractie. Zo was het een van onze speerpunten in de campagne en vóór de zomer dienden wij een motie over leegstand in naar aanleiding van de nieuwe wet 'Kraken en leegstand'.
GroenLinks wil graag langdurig leegstaande winkels en kantoorgebouwen een nieuwe bestemming geven. Er zijn immers genoeg mensen die er graag gebruik van zouden maken. Leegstaande kantoorgebouwen zouden bijvoorbeeld omgebouwd kunnen worden tot studentenwoningen. Daarnaast kunnen leegstaande panden, al is het maar tijdelijk, als ateliers worden gebruikt door kunstenaars.

De GroenLinks-fractie heeft de afgelopen periode getracht meer duidelijkheid te krijgen over de oorzaken van leegstand. Ook hebben we breder gezocht naar oplossingen. Wij hebben daartoe gesproken met onder andere bedrijfsmakelaars, woningcorporaties en leegstandsbeheerders. In het debat dat wij organiseerden op 24 september j.l. bleek nog eens dat veel experts onze mening delen dat de bestrijding van leegstand in Groningen aandacht verdient en dat potentiële gebruikers staan te popelen om langdurig leegstaande panden een nuttige invulling te gegeven.

Stand van zaken leegstand in Groningen
De GroenLinks-fractie vindt dat in Groningen te veel kantoor- en winkelpanden leeg staan. Volgens de 'Factsheet kantorenmarkt' van DTZ is het percentage leegstaande kantoren gestegen van 7,8% in 2009 naar 10,4% in 2010. Sommige panden zijn al jaren niet meer in gebruik en zullen naar verwachting ook nooit meer een nuttige invulling krijgen. De verwachting van de markt is dat het leegstandspercentage de komende jaren nog verder zal stijgen. Niet alleen kantoren staan leeg, ook boven winkels is er leegstand. Kijk bijvoorbeeld eens omhoog in de Ebbingestraat. Actie is dus geboden.

Sommige eigenaren van leegstaande panden nemen zelf al hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, bijvoorbeeld door panden tijdelijk aan derden in gebruik te geven. Goede voorbeelden hiervan zijn de corporaties, Rijksuniversiteit, Hanzehogeschool en gemeente zelf. Helaas worden ook veel panden beheerd door zogenaamde 'kraakwachten'. Hierbij wordt slechts een klein gedeelte van het pand gebruikt, waardoor sprake is van verkapte leegstand. De eigenaar plaatst deze kraakwachten uitsluitend met het doel kraken te voorkomen en niet om een huisvestingstaak te vervullen. Wij vinden dit een onacceptabele manier van invulling van een pand en zouden dit fenomeen graag zo veel mogelijk tegengaan.

Wet Kraken en Leegstand en collegebeleid
GroenLinks vindt de nieuwe wet 'Kraken en leegstand' een gemiste kans om leegstand effectief aan te pakken. Ook de Raad van State, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de vier grote steden gaven een negatief advies. Desondanks treedt de wet per 1 oktober aanstaande in werking. De nieuwe wet bestaat uit twee delen:

Bijlage - Discussiestuk GroenLink

1. Algehele strafbaarstelling van kraken als misdrijf.
2. De mogelijkheid voor gemeenten tot het invoeren van een leegstandsverordening.[1]

De Raad heeft in juni met ruime meerderheid een motie aangenomen, waarin het College is verzocht terughoudend om te gaan met de uitvoering van het kraakverbod, door zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige praktijk. Bovendien is aan het College gevraagd in het najaar te komen met een plan van aanpak voor de bestrijding van leegstand.

Op 9 september jongstleden hebben wij een collegebrief ontvangen, waarin wordt beschreven hoe het College uitvoering wil geven aan de motie. Het College erkent dat door het kraakverbod de leegstand kan toenemen. Zij ziet op dit moment echter geen aanleiding voor de invoering van een leegstandsverordening. Het College stelt dat het uitvoeren van een leegstandsverordening veel extra capaciteit vraagt, terwijl het een relatief beperkt effect zal hebben. Wel wil het College onderzoek doen naar de eventuele toename van leegstand van bedrijfsonroerend goed via de WOZ-taxaties. Bovendien wil het College pro-actief makelaars en eigenaren van commercieel vastgoed gaan benaderen en hen stimuleren een (tijdelijke) invulling aan het pand te geven.
De laatste twee punten juichen wij van harte toe. Wij betwijfelen echter of deze aanpak voldoende is

Knelpunten en mogelijkheden
Wij hebben een aantal knelpunten voor het (her)gebruiken van kantoorgebouwen vastgesteld:

- Het gebouw is door de ligging ongeschikt voor bewoning;
- De boekwaarde van het gebouw is te hoog. De eigenaar kan het gebouw niet verkopen of renoveren omdat hij dan zijn verlies moeten nemen;
- De kosten van renovatie zijn te hoog. Nieuwbouw lijkt goedkoper;
- De kosten van transformatie (van kantoor naar jongerenhuisvesting) zijn te hoog. De terugverdientijd wordt daardoor te lang;
- Het bestemmingsplan staat bewoning (of ander gewenst gebruik) niet toe.

Gelukkig hebben wij ook interessante mogelijke oplossingen voor leegstand gehoord:

- De gemeente kan eigenaren informeren over diverse subsidiemaatregelen bij hergebruik en hen begeleiden bij het gebruik maken ervan;[2]
- Het verlagen van de WOZ-waarde kan herbestemming belonen. De vraag is of de gemeente hier een invulling aan kan en mag geven;
- De overheid (met name het Rijk) zou door regelingen te treffen met banken afwaardering kunnen stimuleren. Een lagere boekwaarde maakt het voor de eigenaar mogelijk het pand voor een lagere prijs te verkopen;
- De gemeente kan kiezen voor flexibele bestemmingsplannen en (tijdelijke) ontheffingen. In de meeste gevallen is voor transformatie een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig. Dit kan tegenwoordig door de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening sneller, via een projectbesluit. Men kan ook kiezen voor een tijdelijke herbestemming; dit is voor maximaal vijf jaar toegestaan. De gemeente kan voorzien in flexibiliteit van bestemmingen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen, zodat een werkbestemming zonder planwijziging kan worden omgezet in wonen;

---

[1] Een leegstandsverordening volgens de wet 'Kraken en Leegstand' bestaat globaal uit de volgende onderdelen:

- De eigenaar van een leegstaand gebouw krijgt een meldplicht (na zes maanden leegstand).
- Binnen drie maanden vindt overleg met de eigenaar plaats, onder regie van de gemeente.
- Dit moet uitmonden in een leegstandbeschikking.
- Als de leegstand voortduurt, kan de gemeente een of meerdere gebruikers voordragen aan de eigenaar (na 12 maanden leegstand). De eigenaar is verplicht aan deze voordracht te voldoen.
- Als de eigenaar (binnen drie maanden) niet meewerkt aan de verplichtende voordracht, kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen of bestuursdwang uitoefenen.

[2] De volgende subsidieregelingen kunnen in het kader van hergebruik worden ingezet:

- Stimuleringspremies uit het Investerings Programma Stedelijke Vernieuwing (IPSV);
- GSB(Grote Steden Beleid)-gelden, economische pijler;
- Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS);
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN);
- Subsidies voor herstructurering van bedrijventerreinen;
- Doelstelling twee subsidies (Europese subsidie);
- Subsidies in het kader van specifieke voorbeeldprojecten, bijvoorbeeld in het kader van IFD (Industrieel, Flexibelen demontabel bouwen) van VROM.

Bijlage - Discussiestuk GroenLink

- Flexibel omgaan met bouwregelgeving. De gemeente kan eigenaren van de verplichting vrijstellen om bij renovatie/herbestemming van een pand aan alle constructie-eisen van het Bouwbesluit te voldoen. Dit betekent dat bij herbestemming, in geval er geen ingrijpende bouwkundige aanpassingen plaatsvinden, ook voor de nieuwe functie de kwaliteitseisen van de bestaande bouw blijven gehandhaafd.
- Aanbodsturing door de gemeente. De gemeente kan terughoudendheid betrachten bij de gronduitgifte voor nieuwbouw, grondprijzen verhogen en uitgifte eisen stellen. Dit is voor een belangrijk deel al staand beleid;
- Stimuleren en faciliteren van aankoop van panden door corporaties.

Ook het invoeren van een leegstandsverordening behoort tot de mogelijkheden. Eén van de bezwaren hiertegen is dat de verantwoordelijkheid voor het tegengaan van leegstand bij de gemeente wordt neergelegd. Dit leidt tot extra uitvoeringslasten. In Groningen hebben we echter het voordeel van het bestaan van leegstandsbestrijder Carex. Een deel van de uitvoering van het leegstandsbeleid kan aan een externe organisatie zoals Carex worden overgedragen. Deze kan bijvoorbeeld een leegstandsregister bijhouden, gesprekken met eigenaren voeren en gebruikers voordragen. Zo maakt de gemeente gebruik van de beschikbare expertise in de stad en drukt ze tegelijkertijd de uitvoeringskosten en benodigde ambtelijke capaciteit.

Verzoek
De GroenLinks-fractie wil graag in de commissie Ruimte en Wonen de discussie voeren hoe we in Groningen een nuttige invulling kunnen geven aan langdurig leegstaande panden. Wij vragen u mee te denken over de bovenstaande knelpunten en de aangedragen of andere oplossingen. Hopelijk kunnen we samen komen tot een goed leegstandsbeleid in Groningen.

Namens de GroenLinks-fractie,
Lizette van der Vegt

Bijlage - Discussiestuk GroenLink

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2407219
Registratienummer : GR 10.2452570
Ingekomen op : -4 NOV 2010

Onderwerp: Voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring

Groningen, - 4 NOV 2010

Aan de raad,

Het Verbeterplan Wonen op het water in de Diepenring en Noorderhaven is in april 2009 aan uw raad ter kennis gebracht. Er zijn daarin opgaven gesteld om de kwaliteit van het wonen en het aanzien van woonboten te verbeteren.

Met belangengroeperingen (WCG en Groninger Schippers) is in een participatieproces geïnventariseerd welke oplossingen er voor de geconstateerde knelpunten mogelijk zijn. Daarbij is dankbaar gebruik gemaakt van hun kennis en inbreng. Er is ook gekeken naar de aanpak in andere steden zoals Amsterdam en Leeuwarden.

Belangenorganisaties hebben het afgelopen jaar goed gebruik gemaakt van de mogelijkheid hun inbreng te kunnen leveren. Vanaf vorig jaar zomer is er regelmatig met vertegenwoordigers van Woonschepencomité Groningen, de Noorderhaven-werkgroep en de Groninger Schippers gepraat over de diverse thema's: van veiligheid, handhaving, onderhoud en beheer tot beeldkwaliteit en Noorderhaven. In februari 2010 zijn er bewonersavonden georganiseerd voor bewoners van de Diepenring en de Noorderhaven. De uitwerking van het verbeterplan die we uw raad nu voorleggen is daar toegelicht en besproken. De uitgeschreven voorstellen zijn vervolgens voorgelegd aan de besturen van WCG en Groninger Schippers, Vereniging Historische Zeilvaart Groningen, maar ook aan de Groningen City Club en de bewonersorganisaties van wijken aan de Diepenring. (zie bijlage 1 voor het proces en bijlage 2 voor de reacties op de voorstellen).

Er is inmiddels een scala aan maatregelen in uitvoering gebracht dat ervoor zorgt dat het reguliere onderhoud en beheer beter wordt uitgevoerd. De openbare ruimte is geschouwd en onderhoudsgebreken zijn hersteld (bestrating, riolering), afval en fietswrakken zijn weggehaald, reddingstrappen zijn verlengd, er is een klussensteiger aan het Oude Winschoterdiep ingericht, er geldt een experimentele terugkeerregeling Noorderhaven, de invaartoestemming Noorderhaven is verbeterd, er zijn enkele handhavingsacties uitgevoerd en de inschrijving Noorderhaven is verbeterd, er is een

SE.4.C

pilot houtkachels in voorbereiding van de Milieudienst voor de Noorderhaven en de contacten tussen WCG en gemeente zijn directer.
Er is ook een vraagbaak geopend op de gemeentelijke website voor water wonen en er is een aanzet om het proces van handhaving en dienstverlening op het water beter te stroomlijnen.

De grootste verbeterslagen zijn te maken door:
1. toevoeging van regels over beeldkwaliteit van schepen en arken in beschermd stadsgezicht;
2. het inzetten van subsidies bij het stimuleren van onderhoud aan woonboten;
3. het voorzieningenniveau, de beeldkwaliteit en het functioneren van de Noorderhaven te verhogen en;
4. verbetering van het beheer, de handhaving, en het onderhoud van de openbare ruimte.

Over de beeldkwaliteit van schepen en arken in beschermd stadsgezicht (onder 1) wordt u hierbij een voorstel voorgelegd. De overige onderdelen van het verbeterplan volgen daarna evenals financiële dekking daarvan (2 en verder).

Begin 2011 wordt uw raad een voorstel over het terugdringen van kamerverhuur op het water in de Diepenring voorgelegd.

1. Uitgangspunten voor beeldkwaliteitsregels voor woonboten in beschermd stadsgezicht.
Het aanzien van schepen en arken in de Diepenring laat veel te wensen over. De Diepenring met de Noorderhaven is een van de visitekaartjes van de stad. Aan de beeldkwaliteit van dit historisch beschermd stadsgezicht wordt afbreuk gedaan door het aanzien van een deel van de woonschepen en de wijze waarop de kades aan de Diepenring en Noorderhaven worden gebruikt. Ook de hierna beschreven onderhoudstaat draagt niet bij aan een goed aanzien van de Diepenring.

De huidige regels bieden onvoldoende mogelijkheden om te sturen op beeldkwaliteit en onderhoudstaat.

Huidige regelgeving.
In de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) is voor woonboten in beschermd stadsgezicht vastgelegd, dat bij vervanging, substantiële vergroting of wijziging van boot alleen "authentieke schepen of schepen die daar in overwegende mate op lijken", een ligplaatsvergunning kunnen krijgen. Arken en slechte schepen zouden daarmee verdwijnen en op deze manier zou het kwaliteitsbeeld verbeteren. Deze verwachting is slechts zeer ten dele uitgekomen. Een aanzienlijk deel van de woonboten wordt nauwelijks onderhouden of met lapmiddelen in stand gehouden. Alleen bij duidelijk achterstallig onderhoud kan er worden gehandhaafd.

Gebleken is verder dat de huidige regels niet voldoen om de authenticiteit van een schip te bepalen en dat ze onvoldoende houvast bieden voor handhaving. Daarom vragen wij uw raad de volgende uitgangspunten voor het opstellen van beeldkwaliteitsregels vast te stellen.

Een uitwerking hiervan in een beperkt aantal regels voor schepen en arken zal als voorstel tot wijziging van de VOV aan u worden voorgelegd.

De volgende uitgangspunten vragen wij uw raad vast te stellen:
a. Uitgangspunten voor toegelaten woonboten in beschermd stadsgezicht:
Bij vervanging, ingrijpende wijziging of vergroting van arken, waardoor een nieuwe vergunning aan de orde, is stellen we uw raad voor de authenticiteitseis gedeeltelijk los te laten. Hiervoor in de plaats mag een ark door een ark (of schip) worden vervangen. Een schip moet te allen tijde door een schip worden vervangen. Beide echter in combinatie met beeldkwaliteitseisen en eisen aan de staat van onderhoud.
Zo kunnen arken, die goed gebouwd en onderhouden zijn, worden toegestaan als woonvorm in beschermd stadsgezicht.
Woonarken bepalen al tientallen jaren mede het beeld van de binnenstad en leveren daar, zeker in een aantal gevallen, een positieve bijdrage aan. Vandaar dat we uw raad voorstellen om in de Diepenring de authenticiteitseis bij vervanging van arken los te laten. Daarmee erkennen we ook de behoefte aan wonen op het water van de arkbewoners. En dit kan weer leiden tot een snellere verbetering van de beeldkwaliteit.

In de Noorderhaven stellen we uw raad voor alleen toegang te verlenen aan authentieke, varende en goed onderhouden schepen. En in de rest van de Diepenring wordt het een mix van arken en authentieke schepen. Overigens wel onder het stellen van eisen aan de beeldkwaliteit van arken en authentieke schepen.

b. Uitgangspunten voor het opstellen van nieuwe regels voor beeldkwaliteit:
Bepalend voor het beeld is de integriteit van schepen en arken in de zin dat er samenhang is tussen onderbouw (casco of romp) en de opbouw.

Het authenticiteitsbegrip wordt nader omschreven in enkele beeldkwaliteitseisen. Authentieke schepen moeten in hun verschijning refereren aan hun oorspronkelijke vorm. Verder dienen er ten aanzien van materiaalgebruik, kleur en detaillering enkele regels te worden gesteld die waarborgen dat het beeld blijft verwijzen naar een schip. Voor woonarken worden er beeldkwaliteitseisen gesteld aan de ark als evenwichtige compositie in vorm, materiaalgebruik, kleur en detaillering, passend bij zijn omgeving (bebouwing en andere schepen en arken).

Voor de uitwerking van deze beeldkwaliteitseisen is 25.000 euro beschikbaar.

Toetsingscommissie.
Ons college stelt een toetsingscommissie in die adviseert over de beeldkwaliteit bij aanvragen voor ligplaatsvergunningen, verbouwing en toelating van woonboten in het beschermd stadsgezicht. De commissie bestaat in elk geval uit een externe scheepsdeskundige, een stedenbouwkundige en een juridisch medewerker. Havenwezen wordt in voorkomende gevallen geconsulteerd. Voor het instellen van de toetsingscommissie wordt 25.000 euro gereserveerd in het budget van het Verbeterplan: 15.000 euro voor externe scheepsdeskundige advisering en 10.000 euro voor juridische ondersteuning voor een periode van 2 jaar.
We kiezen voor een toetsingscommissie naast de welstandscommissie vanwege de vereiste specialistische kennis en variëteit aan schepen en arken. Het is een lichte

commissie die de eerste twee jaren kennis en adviesvaardigheid ontwikkelt die later door de reguliere organisatie kan worden overgenomen. Mocht er dan nog extern advies nodig zijn dan kunnen we dat aanvragen. Dat gebeurt nu ook een enkele keer.
Na 2 jaar gaan we deze werkwijze evalueren.

Overige verbetermaatregelen:

2. Subsidieregeling voor onderhoud aan woonboten Diepenring/Noorderhaven.
Een behoorlijk deel van de schepen en arken verkeert in een slechte staat van onderhoud. Dit is gebleken uit inspectie (1/3 is slecht onderhouden, 1/3 matig en 1/3 is goed in orde wat onderhoud betreft). Een gebrekkige onderhoudstaat heeft niet alleen gevolgen voor de zogenaamde beeldkwaliteit van de Diepenring, maar ook voor de kwaliteit van het wonen op een aantal schepen en arken. Vooral schepen en arken die worden verhuurd zijn vaak slecht onderhouden. We willen voorkomen dat woonboten wrakken worden of zinken.

Er is door ons college besloten leningen en subsidies ter verbetering en onderhoud van woonboten te verstrekken waarmee we eigenaren ondersteunen en een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit van de Diepenring. Op deze leningen en subsidies is de Algemene Subsidieverordening gemeente Groningen 2002: Hoofdstuk 5, afdeling 1 en 2 van toepassing. Daarmee ondersteunen we eigenaren een bijdrage te leveren aan de beeldkwaliteit van de Diepenring.
Kleinere onderhoudsingrepen (tot 5.000 euro) kunnen we voor 50% financieren uit de projectmiddelen van het Verbeterplan. Het subsidieplafond bedraagt 100.000 euro.

Ingrepen die meer dan 5.000 euro gaan kosten kunnen we ondersteunen met leningen tot 25.000 euro met een aantrekkelijk rentepercentage uit het Revolverend Fonds Volkshuisvesting. Hiervoor is 250.000 euro gereserveerd bij Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVN). Daarnaast is bij SVN nog eens 500.000 euro gereserveerd voor een eventueel vervolg in de rest van de stad. Op voorwaarde dat na de evaluatie blijkt dat deze aanpak goed werkt.

Voorwaarden subsidieverlening.
De voorwaarde voor subsidieverlening is dat aan alle huidige VOV-voorwaarden wordt voldaan. Als de eigenaar een lening aanvraagt is er ook een BKR-toets nodig. En een meerjarenraming voor het onderhoud wordt dan gevraagd. Op die manier creëren we een garantie op het onderhoud voor de langere termijn.
Uiteindelijk blijft de eigenaar zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Dat gaan we in de voorlichting over subsidie op onderhoud aan woonboten opnieuw onder de aandacht brengen. Voor het beoordelen van de aanvraag wordt aan een extern gecertificeerd bureau om een onderhoudsscan gevraagd.

Belangenorganisaties zijn positief over deze regeling die een aantal eigenaren zal stimuleren onderhoud aan hun schip te plegen. Commerciële kamerverhuurders komen niet in aanmerking voor deze regelingen.

3. Verhogen van het voorzieningenniveau, beeldkwaliteit en functioneren van de Noorderhaven.

De Noorderhaven is bedoeld als een vrijhaven voor varende (ex-)bedrijfsschepen. Deze status heeft een aantal positieve kanten, maar inmiddels ook minder positieve bijverschijnselen. Er zijn weinig verblijfsregels en deze worden nauwelijks gehandhaafd. Met betrokken bewoners en organisaties constateren wij dat er steeds meer wordt stilgelegen in de haven. Een aantal schepen wordt niet door hun eigenaar bewoond (zoals geëist in de VOV). Er liggen soms schepen onbewoond ter verkoop. Schepen worden steeds vaker met "ligplaats" verkocht, terwijl er in een vrijhaven geen vaste ligplaatsen zijn. Het onderhoud laat soms te wensen over en er liggen schepen die niet aan de gestelde authenticiteitseis voldoen.
Kortom, bewoners pleiten voor een aanwezige en actief optredende Havendienst, duidelijke afspraken en een tegengaan van verrommeling.

Nieuwe regels.
Er zal een aantal nieuwe regels worden toegevoegd aan de VOV om het functioneren van de haven te verbeteren: schepen in de Noorderhaven moeten kunnen varen, de experimentele terugkeerregeling bij uitvaren (maximum 3 maanden) wordt definitief, bij verkoop zal een schip de haven moeten verlaten (tenzij het aan de nieuwe toelatingsregels voldoet), grote klussen aan schepen gebeuren buiten de haven, er wordt een ondergrens van 18 meter gesteld aan schepen, op plekken van schepen die varen kunnen tijdelijk andere in de haven liggen. Gemaakte afspraken over voorzieningen, onderhoud en het ligrecht worden in de vorm van een persoonlijke vergunning geregeld. Deze vergunning is niet overdraagbaar bij vertrek of verkoop en kan niet naast een andere ligplaatsvergunning worden verkregen. Deze vervangt de toestemming die nu vereist is van de havenmeester voor de Noorderhaven. Voordeel is dat er de mogelijkheid van bezwaar op mogelijk is en dat het expliciet rechten en plichten regelt.

De eigenaren van de schepen in de Noorderhaven krijgen ook de mogelijkheid om gebruik te maken van onderhoudssubsidies.

Herinrichting.
Er komen betere voorzieningen (meer stroomkasten, waterpunten, een of enkele rioolinzamelingspunten, brievenbusclusters). Inmiddels is er een verbeterde klussensteiger aangelegd in het Oude Winschoterdiep. Een schetsplan om de plekken voor voorzieningen te bepalen is besproken. Daarin zijn zones bepaald die lengte van schepen en ligrichtingen organiseren ten behoeve van een optimale (door)vaart, kwaliteit van het liggen en voor de ruimtelijke beleving van de haven en haar omgeving. De Noorderhaven is een haven van formaat en met allure. Om gebruik en zicht op de haven mogelijk te maken zijn er enkele steigers voorgesteld die tevens bronpunt kunnen zijn voor voorzieningen zoals postbussen en waar (bij-)bootjes kunnen aanleggen.
Er zijn op 4 plekken steigers voorgesteld (bij de Plantsoenbrug, Kijk in 't Jatbrug, Havenstraat en 4e Drift). Deze moeten passen bij de uitstraling van de huidige haven. Er is 125.000 euro hiervoor beschikbaar uit nieuw beleid 2010 en stadsdeelmiddelen. Voor het overige zullen kosten worden gedekt uit de komende herinrichting Diepenring 1e fase en middelen uit het rioleringsfonds (GWRP voor de Noorderhaven 2009, 100.000 euro). Stadsbeheer gaat onderzoeken hoe de afvalwaterlozingen in de Noorderhaven optimaal kunnen worden gesaneerd. In ieder geval zal een centraal

afvalwaterlozingspunt worden gecreëerd en ook andere oplossingen zullen worden onderzocht.

Natuurlijk treden we in goed overleg om deze veranderingen zo vorm te geven dat ze de woonkwaliteit, maar ook de beeldkwaliteit van deze historische haven ten goede komen.

4. Beheer, handhaving en onderhoud van de openbare ruimte.
Als college hebben we de insteek gekozen zoveel mogelijk stimulerende maatregelen te treffen. Dit vanuit de invalshoek dat de woonkwaliteit van deze Stadjers aandacht behoeft. Toch ontkomen we er niet aan de huidige onduidelijke regelgeving over toelating van schepen/arken uit te werken en strikter te handhaven rond achterstallig onderhoud etc.

Het proces van beheer en handhaving wordt verbeterd in de zin dat:
a. de dienstverlening en het gastheerschap nadrukkelijker op de voorgrond komen te staan;
b. er systematischer en meer preventief wordt gehandhaafd (voorkomen is beter dan genezen).

We moeten niet meer regels maken dan strikt nodig en de regels die we hebben in de Verordening kunnen beter nageleefd worden.

Wat betreft het beheer en onderhoud zullen we als gemeente meer ons gezicht laten zien. Onderhoudswerk aan de kades wordt momenteel uitgevoerd. Kleine gebreken gaan we eerder signaleren en klachten over voorzieningen voor waterbewoners sneller oplossen. Voor dit laatste is de gemeentelijke website uitgebreid tot vraagbaak.

De nieuwe regels rond beeldkwaliteit, subsidies voor onderhoud en de Noorderhaven zullen na invoering tijdelijk een extra inzet vragen in handhaving en beheer. Om daarin te voorzien wordt vanuit de projectmiddelen 30.000 euro hiervoor gereserveerd. Daarnaast zal uit deze middelen de afstemming tussen havenwezen en handhaving worden verbeterd.

Beschikbare middelen.
Voor het Verbeterplan is in totaal 350.000 euro beschikbaar: in het impulsbudget Binnenstad.nu 2010 200.000 euro, in nieuw beleid 2010 100.000 euro en in stadsdeelbudgetten 2009 en 2010 50.000 euro.
Buiten de geraamde plankosten voor het verbeterplan (45.000 euro) worden deze middelen besteed aan de hierboven genoemde voorstellen met betrekking tot beeldkwaliteit (50.000 euro), onderhoudssubsidies (100.000 euro), Noorderhaven (125.000 euro) en verbetering van de beheer en handhaving (30.000 euro).
Daarnaast zijn er middelen tot 100.000 euro beschikbaar voor het inzamelen van vuilwater in het programma Riolering (GWRP 2009) voor de Noorderhaven.

Inspraak en overleg.
Op de conceptvoorstellen is in maart en april 2010 gereageerd door WCG, Groninger Schippers, VHZG, GCC, bewonersvereniging het A-kwartier en Bewonersvereniging De St-Jan mede namens Bewonersorganisatie Binnenstad-Oost. Waar mogelijk is deze inbreng in de voorstellen meegenomen.

Over de invulling van de beeldkwaliteitregels, inrichting van de Noorderhaven en de woonkwaliteit zal nader overleg gevoerd worden. Er wordt inspraak verleend over beeldkwaliteit en regels Noorderhaven bij aanpassing van de Verordening Openbaar Vaarwater. Over de inrichting Noorderhaven bij besluitvorming over de herinrichting van de Diepenring 1e fase die voor volgend jaar voorzien is.

Het Woonschepencomité Groningen heeft de nadrukkelijke wens neergelegd om over wooncarrière op het water in relatie tot voldoende lig- en wisselplaatsen te willen praten. Ook willen we over ons voornemen met betrekking tot het beprijzen van ligplaatsen met het Woonschepencomité Groningen overleg voeren.

Conclusie.
Het aanzien van de Diepenring als het visitekaartje van de stad laat te wensen over en daarbij staat ook de woonkwaliteit onder druk. Door beeldkwaliteitsregels te stellen in beschermd stadsgezicht, subsidie te verlenen op onderhoud van woonboten, een toetsingscommissie in te stellen die het college van B&W adviseert over vergunning-verlening en de voorgenomen aanpak van de Noorderhaven zal de beeld- en woonkwaliteit aanzienlijk verbeteren.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:
I. kennis te nemen van de voortgang van het Verbeterplan Wonen op het water in de Diepenring (beeldkwaliteit, onderhoudssubsidies, Noorderhaven, beheer en handhaving);
II. de uitgangspunten voor beeldkwaliteitsregels voor woonboten vast te stellen en;
III. het college opdracht te geven deze uitgangspunten in regels uit te werken en een voorstel tot wijziging van de Verordening Openbaar Vaarwater (VOV) voor te leggen aan de raad.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Raadsvoorstel - gr10.2452570

Bijlage 1

Bijlage 1

Overzicht van het besluitvormings- en participatieproces met betrokkenen

juni 2008	Knelpuntennotitie woonboten vastgesteld in raad. Daarbij de visie van betrokken belangenorganisaties verwoord (WCG bestuur, werkgroep Noorderhaven, Groninger Schippers en vereniging Historische Zeilvaart Groningen).
oktober 2008	Vooroverleg over inhoud en voorwaarden werkconferentie met WCG, GS, HZG.
5 november 2008	Werkconferentie wonen op het water (WCG, GS, HZG, politieke partijen, wethouders Visscher en de Vries, betrokken ambtenaren) Inventarisatie van knelpunten en wensen Diepenring en Noorderhaven.
november 2008- februari 2009	Vooroverleg over de uitwerking van opdrachten in het Verbeterplan met WCG, GS, HZG op 21 november, 13 januari en 4 februari.
februari 2009	Informatie-avonden over Verbeterplan voor bewoners Diepenring en Noorderhaven 23 en 25 februari.
maart-april 2009	Conclusie uit reactie op definitief verbeterplan met WCG, GS, HZG 17 maart en 8 april
13 en 27 mei 2009	Verbeterplan vastgesteld in de raad. Inspraakreacties WCG in gecombineerde raadscommissie R&W en Beheer en Verkeer.
juni 2009- januari 2010	Uitwerking voorstellen in deelprojecten en in plenaire projectgroep met WCG en GS. 23 juni kick-off, 24 en 30 september, 15 oktober, 4 en 19 november, 27 januari.
juni/augustus 2009	Schouwen Diepenring en Noorderhaven.
september 2009	Tussentijds gesprek wethouders Visscher en de Vries met bestuur WCG.
oktober 2009	Bezoeken aan Leeuwarden en Amsterdam met werkgroepen Noorderhaven en Beeldkwaliteit.
december 2009 januari 2010	Bestuurlijk overleg met WCG, GS en HZG over de hoofdlijnen van de voorgestelde maatregelen binnen het verbeterplan.
februari 2010	Presentatie plannen aan bewoners Noorderhaven en Diepenring op 2 informatie-avonden 9 en 10 februari.
eind februari 2010	Notitie in de vorm van een rapportage met raadsvoorstel vastgesteld in directie ROEZ gemeente uit voor advies naar WCG, GS, HZG, Hortus, A-kwartier, Binnenstad-oost, GCC 24 februari – 10 maart.

Bijlage 1

maart-april 2010	Diverse overleggen met besturen van WCG, GS en vertegenwoordiger werkgroep Noorderhaven naar aanleiding van hun reacties.
mei-juli 2010	Aanpassing voorstellen op basis van gegeven reacties.
oktober 2010	Kennisname raadsvoorstel Verbeterplan aan Woonschepencomité WCG, Werkgroep Noorderhaven en Groninger Schippers en Overleg vertegenwoordiging bestuur WCG met wethouders Visscher en de Vries.

Bijlage 2

Bijlage 2
Reacties van diverse belangenorganisaties, bewonersorganisaties rond Diepenring en GCC bij de rapportage uitwerkingsvoorstellen Wonen op het water van 24 februari 2010
(*in cursief het antwoord hierop)*

Reactie van het WCG van 12 april 2010
Hoofdpunt van de reactie is dat stimulerende voorstellen van dit plan ter verbetering van de woonvorm 'wonen op het water' toegejuicht worden. Men ziet het als positieve ontwikkeling dat de gemeente Groningen waterwonen gelijk wil behandelen als wonen op de wal en de woonvorm wil erkennen als volwaardige woonvorm.

Gesteld wordt dat elk beleid dat kwaliteitsverbetering en innovatie beoogt eerst overlast opleveren kan. Gepleit wordt voor het beperken hiervan, en als dit niet mogelijk is betrokkenen hiervoor te compenseren. Dat is bij Watergang niet gebeurd; ligplaatsen die verdwenen zijn, zijn niet gecompenseerd ondanks gemaakte afspraken. Er dienen geen ligplaatsen meer te verdwijnen en er moet eerst worden geregeld dat de 434 + 9 vaste ligplekken worden bereikt. Het WCG spreekt de behoefte uit aan wisselplekken en vraagt het bestuur een projectgroep (met het oog op wooncarrière op het water) die over deze lig- en wisselplekken gaat in het leven te roepen.

Voor de Noorderhaven wordt gevraagd om behoud van plekken voor de ca. 65 schepen die er verblijven, en als het beleid verdunning voorstelt, deze elders in de stad te accommoderen.

Antwoord:
Het verbeterplan beoogt inderdaad kwaliteitsverbetering door een scala aan maatregelen van onderhoud, definitie van beeldkwaliteit in verband met de authenticiteit en handhaving. Dat brengt met zich mee dat ook beperkende maatregelen niet te vermijden zijn. Er wordt een overgangsregiem ingesteld dat, middelen, ruimte en tijd geeft aan betrokkenen om mee te gaan in het veranderproces. Waar dat niet kan zal ruimhartig en zorgvuldig met belangen van eigenaar-bewoners worden omgegaan.

Rond de hoeveelheid ligplaatsen heeft de raad een motie aangenomen die de gemeente opdraagt een minimum aan plekken te garanderen. Los daarvan kan het voorkomen dat plekken door ontwikkelingen aan Diepenring of elders moeten verdwijnen. Compensatie van ligplekken en/of het inrichten van andere liggebieden is dan aangewezen als beleidslijn.
Bij Meerstad en het Hoendiep (Suikerunie) zal onderzoek naar waterwonen plaatsvinden. Inmiddels is samen met het WCG het aantal ligplaatsen in de stad in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat we het minimum aantal afgesproken ligplaatsen voorhanden hebben. Het is wel te overwegen in overleg met belangenorganisaties de kwaliteit van lig- en wisselplekken in beeld te brengen. Als gemeente willen we voldoende gedifferentieerde ligplaatsen, helderheid over daaraan te stellen eisen en nieuwe voorwaarden (w.o. geleidelijk overgaan naar een vorm van beprijzen van ligplaatsen).

Wat de Noorderhaven betreft wordt ingezet op een proces waarbij nog niet te voorzien is of dit ten koste gaat van de capaciteit van de haven. Streven is om zoveel mogelijk schepen te accommoderen, maar daarbij meer recht te doen aan het functioneren, de leefbaarheid en de waarde van deze haven met een mooie geschiedenis.

Diepenring
De maatregelen die voor de Diepenring voorgesteld zijn geven volgens het WCG aan dat er duidelijk vooruitgang is behaald in de afgelopen overlegperiode. Met de aanpak van de commerciële kamerverhuur kan de meeste verbetering in beeldkwaliteit behaald worden.
Het onderhoudsfonds heeft instemming van de WCG en het instellen van een schouwcommissie voor nieuwe schepen is bespreekbaar. Voor het formuleren van duidelijke criteria, anders dan de huidige authenticiteitseis, is nader overleg noodzakelijk.

Bijlage 2

Men wil in goede samenwerking met een betrouwbare overheid, met gastheerschap, toezicht & handhaving op duidelijke regels een veilige woonvorm garanderen. In dat opzicht wordt de aankoop van woonboten en ligplaatsen bij de Maagdenbrug als strijdig in aanpak gezien met dit participatieproject en een gemiste kans tegelijk te werken aan het beoogde in de deelprojecten beeldkwaliteit, onderhoud stimulering en commerciële kamerverhuur.

Antwoord:
De gemeente deelt met het WCG dat de beperking van de commerciële verhuur in de stad punt van nadere overweging is, zeker ook vanuit het streven de beeldkwaliteit te verbeteren van de Diepenring. Er worden nieuwe regels geformuleerd die invulling geven aan toelating van schepen in Noorderhaven en woonboten in Diepenring, waarbij -in tegenstelling tot het standpunt van het WCG om de hele authenticiteitseis te laten vallen- een heldere, toetsbare definitie van de authenticiteitseis uitgangspunt is. Dit en de rol van een commissie is in het raadsvoorstel beschreven.

Noorderhaven
Bewoners van de Noorderhaven moeten kunnen profiteren van het verbeterplan en er niet de dupe van worden. Daarom wordt ervoor gepleit dat de nieuwe VOV-regels aangaande de Noorderhaven voor nieuwe schepen moeten gaan gelden.
Indien er toch voor bestaande schepen een overgangsregeling nodig is, dient deze sociaal en transparant te zijn een lange looptijd te hebben en in nader overleg met het WCG te worden opgesteld. Het voorstel vaste ligplaatsvergunning uit te geven staat haaks op deze unieke (gereguleerde vrij-) haven.

Antwoord:
Aanvullend op de eerdere opmerking, merken wij op dat als er gekozen wordt voor een vrijhavensituatie deze beperkingen oplegt t.a.v. terugkeer (maximaal 3 maanden), het claimen van een 'vaste' plek, verkoop, handhaving en afspraken rond te gebruiken voorzieningen. Het creëren van vaste ligplaatsen is iets dat wij ook niet willen. Aangezien er gekozen is voor een mix-model waarbij het vrijhavenkarakter gecombineerd wordt met een vaste verblijfsplek, is het nodig afspraken in de vorm van een vergunning vast te leggen.

Reactie van de Werkgroep Noorderhaven op 7 april
Bewoners van de Noorderhaven zijn volgens de werkgroep geschrokken van de voorstellen. Het voorstel is onevenwichtig, is in zijn details niet besproken in de deelprojectgroep en zijn er niet mee akkoord. Er is onvoldoende aan schriftelijk verslaglegging gedaan, daardoor is niet naar een gezamenlijk eindproduct toegewerkt. Het plan is onverwacht en absoluut onherkenbaar waar het gaat om de Noorderhaven. Door tijdsdruk moet het plan ongezien naar de achterban worden gestuurd, waardoor de indruk gewekt wordt dat de onderhandelaars achter het plan staan. Men voelt zich door de gemeente vervreemd van zijn achterban en hopen dat dit geen doelbewust beleid is. De instelling dat er naar consensus gezocht zou worden, wordt overboord gegooid. De werkgroep benoemt veel onderdelen als onbesproken in het onderhandelingstraject of betitelt ze als onbespreekbaar.
De indruk bestaat dat het om een zwaar verwaarloosde wijk gaat, waarvoor draconische maatregelen moeten worden getroffen.
Het proces wordt als teleurstellend en uiterst bedreigend voor bewoners persoonlijk en voor de woonvorm gekwalificeerd. Aanhoudende onduidelijkheid zorgt voor onzekerheid. Men acht de randvoorwaarde dat huidige bewoners uitgangspunt van de plannen zijn niet gestand gedaan.
Men is voorstander van het integraal uitvoeren van het 7-puntenplan dat door de werkgroep met bewoners is opgesteld en dat bij de gemeente is neergelegd. Deze komen marginaal terug in de voorstellen. Behoud van de vrijhaven staat voorop. Er moeten meer handvatten komen voor handhaving van bestaande regels.

Bijlage 2

Over specifieke voorgestelde maatregelen vindt men het volgende:

Vergunning:	past niet bij een vrijhaven en vaste ligplaats, vrij in- en uitvaren wordt dan onmogelijk
Overgangsregeling:	huidige bestand hoeft niet nu, noch later aan nieuwe eisen te voldoen
Verkoop:	moet mogelijk blijven, alleen vertrek uit de haven bij compensatie in de vorm van financiën, ligplaats of andere vrijhaven
Persoonlijke beschikking:	overgangstermijn om aan nadere en nieuwe eisen te voldoen, mag niet van toepassing worden verklaard op schepen die niet authentiek zijn, want dat is onmogelijk
Authenticiteitseis:	zorgt voor verkilling van de haven
Maximering aantal:	iedereen moet in de Noorderhaven kunnen liggen
Riolering:	verzamelpunt is onwerkbaar, nu snappen we wat gemeente wil met reuring
Indeling:	geen indeling op lengte of soort.

Deze punten zijn van wezenlijk belang om een goede samenwerking met de gemeente te kunnen voortzetten.

Antwoord:
De opmerkingen van de Werkgroep Noorderhaven over het gevoerde overleg worden niet onderschreven door (andere) projectleden die namens andere organisaties en de diverse gemeentelijke geledingen aan de discussie hebben deelgenomen. Er is met externe deskundigen in een doorgaand overleg op meerdere momenten verkend op thema's en gepraat over diverse voorstellen ter verbetering. In hun details zullen de voorstellen nog nader besproken worden.

Wel is het zo dat er over het nieuwe zonerings- en inrichtingsvoorstel voor de haven de meningen uiteenlopen. Vanuit de doelstellingen van de visie Diepenring (De parels en de ketting) en de beeldkwaliteit is er nadrukkelijk voor gekozen de haven als haven beter beleefbaar te maken en in zijn karakteristiek van historische haven waar gevaren wordt meer te stimuleren. De ingenomen stelling brengt het gevaar met zich mee dat de doelstelling om de Noorderhaven in functioneren te verstevigen en de woonkwaliteit te verbeteren wordt teniet gedaan. Het is juist nodig goede zaken van nu te behouden en de bestaande 'slechte' situaties aan te pakken. Daarvoor is goed overleg nodig.

Van het door de werkgroep Noorderhaven ingediende 7-puntenprogramma zijn de meeste punten overgenomen en voor een groot deel inmiddels in uitvoering gebracht. Gezien de geformuleerde randvoorwaarden voor het in te zetten verandertraject en het voorgestelde overgangsregiem vinden wij niet dat er een bedreiging uitgaat voor betrokkenen of de woonvorm. Het bestand van 15 juni 2009 dat met schepen in de Noorderhaven lag voordat het op slot van kracht werd, heeft een brief gehad dat ze niet aan de nieuwe eisen hoeven te voldoen. Voor die schepen die toentertijd en nu niet onder het bestaande VOV in de haven hadden mogen liggen zal het overgangsregiem gelden. Dit houdt in dat zij in de haven kunnen blijven liggen en ruim de tijd wordt geboden aan hen die niet aan het nieuwe havenprofiel (varen en onderhoud, authenticiteitseis) om daar alsnog aan te voldoen. En voor wie dat niet kan of wil bestaat daarbij de mogelijkheid nog zeker 7 jaar in de haven te kunnen verblijven. Daarbij zijn uitzonderingen mogelijk vanwege bijzondere situaties.

Er zal in het vervolgproces nadrukkelijk worden overlegd met vertegenwoordigers van de werkgroep en het bestuur van het WCG over de definitieve vormgeving van de veranderingen.

Antwoord op de kritiek op de specifieke voorgestelde maatregelen is:

1.Vergunning
We zijn het hiermee niet eens dat een vergunning tegenstrijdig zou zijn met het vrijhaven-idee. Deze vergunning regelt beter rechten en plichten ongeacht de vrijhavensituatie dan de huidige toestemming

Bijlage 2

van de havenmeester en lijkt niet op de ligplaatsvergunning in andere kanaalvakken en de overige liggebieden van de gemeente.
De invoering betekent niet dat we daarmee vaste ligplekken in de hand werken of de dynamiek van de haven teniet willen doen. Een vergunning kan tijdelijk zijn en worden ingetrokken en geeft daarmee meer stuur op gewenste ontwikkelingen.

2.Overgangsregeling
We zijn het ermee eens dat de huidige bewoners niet de dupe mogen worden van een nieuw beleid. Het bestand van 15 juni 2009 dat daar volgens de toen vigerende VOV rechtens ligt, zal daarom buiten nieuwe nadere vereisten vallen voor toelating en verblijf (de nadere regels i.v.m. toelating). In het geval er daarbij sprake is van achterstallig onderhoud en niet varen wordt wel gewerkt aan stimulering van het mogelijk maken daarvan.
En voor wie niet aan de vigerende eisen voldeed bij invaren zal een ruime overgangstermijn van 7 jaar krijgen aangeboden (bij uitzondering mogelijk langer vanwege bijzondere omstandigheden) en de mogelijkheid om te gaan voldoen aan de nieuwe eisen.

3. Verkoop
We zijn het er niet mee eens dat gecompenseerd moet worden bij verkoop van schepen die niet langer onder de nieuwe toelatings- en verbijfsregels vallen in de vorm van financiën, ligplaats of andere vrijhaven. Daarmee zou een oneigenlijk recht op ligplaats te gelde worden gemaakt of anderszins gecompenseerd. Wel valt er te denken aan een mogelijkheid de overgangsregeling in jaren vol te kunnen maken. Of bij een ingezet plan om wel aan nieuwe eisen te voldoen onder voorwaarden rechten over te kunnen dragen aan de nieuwe bewoner. Voor het overige is het op gang brengen van de verandering alleen mogelijk bij instelling van deze regel dat men bij verkoop van een schip dat niet aan de eisen voldoet elders ligplaats moet zoeken. Dit voorkomt in geval van ondermaats onderhoud tevens verloedering.

4.Persoonlijke beschikking
Een persoonlijke beschikking legt net als een vergunning afspraken vast rond situaties in de Noorderhaven. In het geval van de persoonlijke beschikking hangt het er vanaf wat deze regelt en dat kan naar gelang de situatie anders zijn. Het is wel denkbaar dat bij een bewoning op een niet-authentiek schip terwijl de toenmalige VOV wel een authentiek schip eiste voor toelating, afgesproken wordt dat er aanpassingen worden gedaan die wel tot een vergunning leiden voor dat aangepaste schip of door verandering met een toelaatbaar schip langer verblijf wel mogelijk wordt.

5.Authenticiteitseis
We zijn het er niet mee eens dat de nadere authenticiteitseis tot verkilling zal leiden. Met meer accent op beeldkwaliteit zal de gevreesde doodse museumhaven of het Anton Pieckbeeld nog niet ontstaan. Er is een veelheid aan typen schepen mogelijk binnen de bandbreedte van de nadere regels voor authenticiteit die een gevarieerd en levendig beeld opleveren. Daarbij staat het toenemen van reuring en varen borg voor dynamiek en betere voorzieningen voor een prettig woonklimaat.

6.Maximering aantal
De haven heeft nu eenmaal een beperkte capaciteit. Met een goede schikking kunnen er minimaal 45-55 schepen verblijven. Daarbij willen we niet allerlei kleine scheepstypen toelaten, omdat dat niet bij deze historische binnenvaarthaven past. Een ondermaat van 18 meter is het minimum. Niet alleen de havenbewoners maar ook anderen willen kunnen genieten van de Noorderhaven. En aangezien er ook scheepvaartverkeer is (o.a. rondvaart) zullen we (door)vaar- en manoeuvreerruimte moeten garanderen.

7.Verzamelpunt riolering
Eens dat een centraal lozingspunt hier niet geëigend is en onnodige vaarbewegingen zou veroorzaken. Bedoeld is een of enkele centrale punten waar ook bij aanleg van schepen die geen IBA hebben wel gespoeld/geloosd kan worden. Daarnaast wordt nog nagedacht over de rioleringsvoorzieningen voor de varende schepen in o.a. de Noorderhaven.

Bijlage 2

8.Indeling op maat en soort
Het indelingsplan regelt waar meer en betere voorzieningen zullen komen, meer zicht op de haven, water- en ruimtebeleving, toegankelijkheid e.d. Zonering biedt de mogelijkheid optimaal en doelmatig met de ruimte om te gaan. Op soort zal niet worden ingedeeld, wel op maat, waarbij ook is aangegeven dat binnen ligzones de nodig variatie toegestaan en mogelijk is. Verder wordt dit in goed overleg met bewoners ingevoerd.

Reacties van 5 maart van het WCG per onderdeel (deels samengevat):

1. Onderhoudssubsidies Diepenring

Een aanzienlijk deel van de schepen en arken in de Diepenring verkeert in slechte onderhoudsstaat. Laten we voor de duidelijkheid hier de 1/3 norm (i.e. 33%) aanhouden,
immers 1/3 slecht, 1/3 behoeftig, 1/3 prima.

Antwoord:
Eens en als zodanig overgenomen in het voorstel.

Het derde doel van het fonds (…willen we eigenaren van woonboten die excessief slecht achterstallig onderhoud vertonen en dat niet willen verhelpen gaan aanschrijven) heeft geen relatie met het fonds.

Antwoord:
Eens, maar bij die voorgestelde aanschrijving zullen we wel de subsidiemogelijkheden aan de orde brengen als mogelijkheid hiervoor middelen in te zetten. Als zodanig heeft het een relatie.

Er kunnen zich geen illegale situaties voordoen (voorwaarde voor subsidie). Of het mag niet en dan moet er per direct worden gehandhaafd of het mag wel.

Antwoord:
Eens, maar de praktijk is soms harder dan de leer. Tijdens scan en opstelling van het onderhoudsplan kan blijken dat situaties niet legaal zijn. Uit voorzorg wordt dit gesteld.

Wat zijn de kosten globaal voor een onderhoudsplan?

Antwoord:
Deze zullen niet hoog zijn. Voor de zekerheid wordt een maximum subsidiebedrag van € 500 aangehouden voor de verplichte onderhoudsscan (circa € 250) en het onderhoudsplan.

In het voorgelegde conceptvoorstel is er een gat tussen de bedragen voor subsidie (€ 2.000) en lening (vanaf € 5.000). Voorstel: maak van het bedrag voor de subsidie € 5.000).

Antwoord:
Eens, dit is was niet logisch. Het maximumbedrag is aangepast naar € 5.000, waarbij voor (evenals eerder gestelde €2.000) 50% gesubsidieerd wordt (€2.500).

2. Meer beeldkwaliteit op het water

Onduidelijk waarom gesteld wordt dat het kader voor verbouwingrepen in de VOV summier is. Als er regels zijn voor toekenning van een ligplaats gelden die daarna toch ook.

Antwoord:
In voorkomende gevallen worden verbouwingen gepleegd waarbij ramen verdwijnen, dakoverstekken worden verruimd of juist verdwijnen, meerdere voordeuren worden aangebracht of wordt er in de vorm van de zeeg of opbouw buitenproportioneel ingegrepen etc. Ook vormgeving en materiaalgebruik (grinddaken b.v. of goedkope plastic wanden) kunnen het beeld aanzienlijk verstoren. Nadere regels daarover en voorgestelde toetsing daarop kunnen een goede bijdrage leveren aan het behoud of verbetering van de beeldkwaliteit.

Het WCG wil nogmaals benadrukken dat ze niet over welstand wil spreken en verwijst naar het Bouwbesluit dat niet voor schepen en arken geldt. Beeldkwaliteit geeft precies aan wat er beoogd wordt en welstand is wettelijk niet mogelijk.

Antwoord:
Het is goed om begrippenonderscheid te maken tussen welstand, beeldkwaliteit en onderhoud.
Het is zelfs zo dat bepaalde verankering en zekere verbondenheid van schepen en arken op een vaste ligplaats in een betonnen bak tot de jurisprudentie heeft geleid dat het hier om bouwwerken gaat. Ondanks dat dit nauwelijks voorkomt in Groningen en we een dergelijke ontwikkeling willen tegengaan vanwege monumentale kades en diepen, kan als het gaat over het aanzien van schepen en arken (met andere woorden welstand) volgens de wetgever door een gemeente regels worden gesteld. (Zie Memorie van toelichting bij Wet van 1 juli 1998 tot wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van woonwagen- en woonschepenregeling. De gemeente heeft een autonome bevoegdheid en is in principe vrij om regels te stellen ten aanzien van woonschepen. Daaruit volgt dat de gemeenteraad bevoegd is bij verordening nadere regels te stellen die mede zien op het uiterlijk aanzien van woonschepen. Zie ook Amsterdamse welstand Wonen op het water, waarin gedetailleerde voorschriften zijn opgenomen.
We willen een beperkt aantal regels stellen en toevoegen op de bestaande (maatvoerings- en verschijningseisen) om het aanzien te verbeteren en de duidelijkheid te scheppen rond de authenticiteitseis voor schepen Noorderhaven, respectievelijk Diepenring. Daarbij willen we een toetsingscommissie in het leven roepen (naast en los van de Welstandscommissie) om deze uit te voeren.

Het WCG is het eens met het voorstel om naast authentieke schepen ook arken toe te laten in de Diepenring omdat men geen onderscheid wil maken in het uiterlijk van de waterwoning, behalve dat er een bepaalde beeldkwaliteit moet zijn. En als die bereikt is zien alle schepen er goed uit en hoeft er geen voorkeur te zijn voor bepaalde typen schepen of locaties.

Antwoord:
Eens, de vervangingseisen worden ingrijpend veranderd. Arken mogen ook door arken vervangen worden. Maar voor zover er beeldkwaliteitseisen gaan gelden zal ook met de omgeving in bepaalde kanaalvakken en daar liggende schepen rekening worden gehouden (kleurstelling e.d.). Om te diffentiëren in beeldkwaliteit zal niet volledig de authenticiteitseis losgelaten worden in de hele Diepenring.

Over de vorm van toelating voor arken is niet eerder gesproken en doet onvoldoende recht aan hoe waterbewoners willen wonen. Het WCG zet zich immers in voor woonschepen, ongeacht hun vorm of historie.

Antwoord:
Oneens, hierover is wel gesproken in een van de werkgroepen. Daarbij zijn deze voorstellen in concept op informatie-avonden in februari gepresenteerd. Van de WCG als vertegenwoordiger van alle waterbewoners kunnen wij ons dit standpunt indenken, maar het is wel degelijk van belang, zoals bij welstand de bedoeling is: te voorkomen dat het beeld minder dan een 6- wordt. Vormgevings- en andere genoemde eisen zorgen dat wordt voorkomen dat de beeldkwaliteit (en de onderhoudstaat) ondermaats wordt.

Bijlage 2

De WCG is van mening dat de authenticiteitseis uit de VOV voor Diepenring en Noorderhaven moet verdwijnen. Er staat nu dat er een paar heldere regels toegevoegd dienen te worden. Het is beter om de authenticiteitseis te vervangen door een aantal nieuwe heldere regels die recht doen aan de gewenste beeldkwaliteit. V.w.b. de maatvoering en de relatie tot de kade wordt in de VOV het nodige geschreven. Waar zitten hier nog hiaten?

Antwoord:
Het authenticiteitsbegrip heeft nu een omschrijving gekregen in de VOV die in hoofdlijnen een goede richting aangeeft van wat we nastreven. Hierbij is het echter nog teveel een kwestie van interpretatie wanneer deze voormalige bedrijfschepen in hun verschijningsvorm nog op het origineel lijken. Met genoemde uitgangspunten worden er mogelijkheden geschapen daaraan aspecten toe te voegen die de onderscheidendheid kunnen verbeteren en waarmee een beter verdedigbare toelatingstoets is te doen. Het is een kwestie van interpretatie of hiermee het hele begrip vervangen wordt of aangescherpt. Intentie is in elk geval deze voormalige bedrijfsschepen in hun oorspronkelijke karakteristiek en voor de Noorderhaven ook vaarmogelijkheid een belangrijke plaats te geven bij de beeldkwaliteit van het beschermde stadsgezicht.
Belangrijk hiaat is dat de mate van casco- en opbouwverandering en de verhouding tussen beide niet beter gedefinieerd is.

3. Nieuwe concept en indeling Noorderhaven

Uitwerking van nadere regels ten behoeve van het beheer van de haven is nodig om de gewenste eindsituatie te bereiken, in plaats van om ongewenste en onomkeerbare ontwikkelingen te voorkomen.

Antwoord:
Eens, formulering is gewijzigd in voorstel.

Nadrukkelijk onjuist dat "partijen hebben uitgesproken dat een goede haven alleen kans heeft zich te ontwikkelen als er gestuurd wordt op een eindbeeld van een haven voor varende authentieke schepen die door hun eigenaar bewoond worden". Het WCG wil een vrijhaven voor varende woonschepen.

Antwoord:
Oneens, het is in de projectgroep Noorderhaven en tijdens de raadscommissiebehandeling van het verbeterplan niet door WCG of werkgroep Noorderhaven weersproken. Wel is het zo (Zie ook 2. Beeldkwaliteit) dat er in deze gesprekken is aangegeven dat er vragen zijn rond het authenticiteitsbegrip en dat vraagt ons inziens in het geval van ook de Noorderhaven een nadere definitie.

Onjuist om bij de toelatingstoets (6) regels als aanvulling op bestaande regels rond varen, authenticiteit, bewoning, papieren het begrip authenticiteit te betrekken.

Antwoord:
Eerder is opgemerkt dat in sommige gevallen de toelating te wensen over heeft gelaten en er discussie is over wat authenticiteit is. Volgens ons is er dan niet te ontkomen aan het op deze wijze scheppen van meer duidelijkheid.

Er zijn verschillende mogelijkheden om te handelen rondom de verkoop van schepen in de Noorderhaven. Deze zijn nog niet nader genoeg besproken en er is geen eenduidig standpunt bij alle partijen. Voorstel om de zin "*Een van de belangrijkste daarvan is dat bij verkoop -om de haven goed te laten functioneren- schepen de haven dienen te verlaten"* te laten vervallen

Bijlage 2

Antwoord:
Het is onvermijdelijk voor verandering en verbetering van de situatie dat schepen die niet voldoen op moment van wisseling van eigenaar de haven dienen te verlaten. Een van de belangrijkste daarvan is dat bij verkoop -om de haven goed te laten functioneren- schepen die niet aan de nieuwe toelatingseisen voldoen de haven dienen te verlaten".

Vraag: wat wordt bedoeld met de "nieuwe vergunning", is dat enkel – ja, u voldoet en mag afmeren? Een vergunningenstelsel betekent het einde van de Noorderhaven als vrijhaven.

Antwoord:
Een vergunning is een schriftelijke toestemming van de havenmeester na toetsing op gestelde invaar- en verblijfcriteria. Hierover is inmiddels meer duidelijkheid geschapen na overleg sinds de eerste inspraakreacties en er is nu een toestemmingsbrief, waar u mee akkoord bent. Als er nieuwe criteria gaan gelden wordt dit toegevoegd aan deze vergunning. Daarin ook het toetsmoment van de adviescommissie.
We bestrijden dat hiermee het vrijhavenkarakter verdwijnt. Het is eerder zo dat door ongeschreven en onopgeschreven afspraken de kans bestaat dat de vrijhaven feitelijk niet meer goed functioneert. Zie ook boven bij het Antwoord op de reactie van de werkgroep Noorderhaven. Een vergunning regelt in dit geval geen vaste ligplek, maar een vorm van verblijf.

Vraag om enige verheldering rond publicatie in bladen voor nieuwe gegadigden etc.

Antwoord:
Bij nadere afweging is dit uit het voorstel gehaald.

Naar aanleiding van overgangregeling voor huidige havenbewoners die niet voldeden aan toen vigerende VOV-eisen en die niet aan toekomstige nieuwe regels kunnen voldoen is de volgende opmerking door het WCG gemaakt:
Een van de uitgangspunten is dat we uitgaan van de huidige populatie en gebruik (zie inleiding Verbeterplan). Dat betekent dat er sprake is van overgangsrecht totdat het schip en/of de bewoner de haven verlaat.

Antwoord:
Gedeeltelijk eens, aangepast en per brief van 20 april 2010 aan betreffende havenbewoners gecommuniceerd. Zie boven bij 'overgangsregeling' reactie Noorderhaven.
Daarom is ook een zorgvuldig vervolgproces met individuele bewoners voorgesteld.

De Noorderhaven-bewoner wordt niet veel wijzer van het herinrichtingsplan dan dat voorzieningen wellicht beter bereikbaarder worden.

Antwoord:
In de werkgroep is op diverse criteria bekeken wat een andere indeling op kan leveren. Dit voorstel had daarbij de beste score op functioneren van de haven. Daaraan zitten behalve betere locatie van (extra) voorzieningen ook andere voordelen, beter kunnen manoeuvreren, veiligheid, etc..

Het WCG wil schikking naar efficiëntie en leefbaarheid (vrijhaven!) en vindt dat een waterbewoner vrijheid van keus heeft m.b.t. de varende waterwoning – dus geen minimale maten.

Antwoord:
Eens, maar daar wordt juist in voorzien door dit herindelingsplan. De leefbaarheid heeft weinig van doen met de wijze van liggen omdat die niet geheel anders wordt. De keuzevrijheid heeft ook situaties opgeleverd die nu ten nadele zijn van de leefbaarheid, vandaar dat er enige sturende regels nodig zijn (gereguleerde vrijhaven) om onwenselijke ontwikkelingen tegen te gaan. Daarbij is een minimale ondermaat van belang om op scheepstype te kunnen sturen.

Bijlage 2

De voorgestelde balkons verwijderen, deze vergroten de leefbaarheid niet.

Antwoord:
In het concept eerste ontwerp is gepoogd met 2 balkons en een steiger aan de Plantsoenkant ruimte te maken voor waterbeleving. Daarbij kunnen tevens functies aan de steigers worden toegevoegd die aan leefbaarheid ten goede komen. Daarbij valt te denken aan aanlegmogelijkheid rondvaartbootjes, rioleringspunt, andere aansluitpunten. Ook ontstaat er daardoor meer ordening en een mogelijkheid tijdelijke passanten gemakkelijker te laten afmeren. Het is niet de bedoeling de haven daarmee een jachthavensfeer te geven. Leeuwarden laat voorbeelden zien die passend zijn voor deze voormalige bedrijfshaven. Over de vormgeving zal nog worden gesproken.

Onduidelijk wat bedoeld wordt met "Moment van ligzoneverandering wordt nog uitgewerkt en bepaald.

Antwoord:
In overleg met de bewoners en na herinrichting zal een moment gekozen worden om variëteit aan schepen anders te rangschikken in de diverse zones. Te denken valt aan meer beeldkwaliteit aan de Kijk in 't Jatbrug- en plantsoenzijde, varende schepen meer naar Reitdiepzijde en grote schepen in aparte zone.

Er moet een oplossing komen voor het afvoeren van afvalwater. Op welke wijze dit gaat gebeuren moet nog ingevuld worden.

Antwoord:
Nog dit najaar zal er gesproken worden met het WCG over rioleringsoplossingen voor de Noorderhaven.

Positieve ontwikkeling dat er "*binnenkort een zoektocht uitgevoerd wordt naar stallingsmogelijkheden voor fietsen en opslag van spullen in de directe Noorderhaven omgeving omdat dit bijdraagt aan de Woonkwaliteit*". Zou ook voor de Diepenring moeten gelden.

Antwoord:
De mogelijkheden zijn beperkt, omdat er geen walopslag is toegestaan, maar het niettemin goed naar alternatieven te gaan kijken en dat geldt idem voor de rest van de Diepenring. Dit zal in de 1e fase aanpak Diepenring worden meegenomen.

Bewoners worden niet ingedeeld in zones maar kunnen aan beide kanten ligplaats nemen met in acht neming van de efficiënte indeling en de aanwijzingen van de havenmeester.

Antwoord:
Gedeeltelijk oneens, zie boven. Er volgt overleg met bewoners na herinrichting van de haven. Er zal daarbij mede rekening worden gehouden met de voorkeur van bewoners, maar ook met waar ruimte is en andere criteria, waaronder beeldkwaliteit.

Gevraagd wordt om tot een uitwerking te komen (concrete voorbeelden, relevante wet- en regelgeving, klachten, etc.) van "*Bedrijfsfuncties in onderhoud en reparatie die verschijnselen met zich meebrengen die beperkend en belastend zijn voor de directe woonomgeving en de ruimte in de haven.*"

Antwoord:
Er zijn weliswaar gedragscodes in de Noorderhaven, maar de werkfunctie van het bedrijfsschip en van ander groot onderhoud in de haven blijk uit individuele opmerkingen van havenbewoners en omwonenden belastend te zijn. Vandaar dat voorgesteld is het bedrijfsschip een andere ligplaats aan te bieden en er een klussensteiger aan het Oude Winschoterdiep ingericht is.

Bijlage 2

Geen opstapvoorzieningen in de haven ten koste van schaarse ligplaatsen. Er zijn geen afvaarten van charters in Groningen en er zijn veel geschiktere locaties die niet ten koste gaan van woonruimte.

Antwoord:
We zullen de behoefte hieraan nogmaals in een breder kader beoordelen met de doelgroep van charters. Wel is het een plus als er ruimte is dat voormalig bewoners of charters kunnen afmeren.

Overige opmerkingen bij de maatregelen voor de Noorderhaven zijn idem en reeds hierboven van Antwoord voorzien.
Wel is daarbij nog gevraagd door WCG bewoners een tijdelijke status te geven na het op slot zijn van de haven tot 1 april jl.. Dit naar aanleiding van het voorstel toelating van nieuwe gegadigden op te schorten.

Antwoord:
Dit heeft tot nader overleg geleid met het WCG naar aanleiding van de concept-voorstellen
Bij brief van 20 april zijn bewoners over de situatie na 1 april geïnformeerd. Toelating is wel hervat maar geschiedt nu op schriftelijke basis na toets en overlegging van een aantal papieren.

Wat wordt onder reuring verstaan.

Antwoord:
Noorderhaven moet een levendige haven blijven waar behalve wonen en varen wat te beleven valt. Winterwelvaart Noorderhaven was afgelopen winter een prima activiteit (ondanks de strenge winter) ter promotie en kennismaking tussen bewoners op wal en water en overige stadjers.

Reactie Groninger Schippers van 4 maart

De Groninger Schippers zetten zich in voor het Varend Erfgoed (o.a. varende woonschepen). Vanuit die optiek hebben we ons nagenoeg niet bemoeid met de Diepenring. Wij beschouwen deze liggebieden als verloren voor varende woonschepen. Naast andere obstakels is de te lage vaste Steentilbrug de belangrijkste blokkade.
Voor de Noorderhaven is een verbetervoorstel neergelegd waar wij ons in zijn algemeenheid goed in kunnen vinden. Met de kanttekening dat het nog niet meer is dan een raamwerk. Zoals we allen weten zit het venijn en chagrijn vaak in de kleine lettertjes.

Laat de tijd haar werk doen
Wel maken wij ons zorgen over de schepen en hun bewoners die niet meer passen in het beoogde nieuwe havenprofiel. Voor deze schepen wordt een overgangsregiem voorgesteld. Dit geeft veel ruis en onrust. Ons pleidooi was en is: geef alle huidige schepen een vergunning en laat de tijd haar werk doen. Waarmee we bedoelen dat het einddoel bereikt wordt als de huidige bewoners hun schepen, die niet in het nieuwe profiel passen, verkocht hebben.

Antwoord:
Eens, de meeste bewoners van Noorderhaven hebben een brief gekregen waarin we onrust hebben weggenomen en aangegeven hoe we omgaan met de invoering van nieuwe nadere regels. Deze gaan gelden voor nieuwe gevallen. Wel is het zo dat met enkele scheepsbewoners die niet voldeden aan bij invaren vigerende eisen willen spreken over een overgangsregeling. Deze wordt ruimhartig naar omstandigheden toegepast en beloopt maximaal 7 jaar. Daarin wordt alsnog gelegenheid geboden aan de vereisten voor verblijf in de Noorderhaven te voldoen.

Een vergunning per individu
Een ander punt dat wij graag onder uw aandacht willen brengen is het volgende: Bij vaste (*overdraagbare*) ligplaatsvergunningen is het zo geregeld dat een persoon maar één

Bijlage 2

ligplaatsvergunning op zijn naam mag hebben staan. Deze maatregel is ingevoerd om o.a. verhuursituaties te ontmoedigen.
Bij de voorgestelde nieuwe, *niet-overdraagbare* ligplaatsvergunningen voor de Noorderhaven werkt dat ook zo uit; alleen eigenaar-bewoner kan in aanmerking komen voor zo'n vergunning maar er wordt nergens een verband gelegd tussen deze twee soorten vergunningen. Met andere woorden: je kunt zowel een overdraagbare als een niet-overdraagbare vergunning hebben. Ons voorstel zou zijn om de volgende passage expliciet te benoemen: Een ligplaats vergunning, overdraagbaar of niet, per individu.

Antwoord:
Eens, dit voorstel is overgenomen, omdat het bijdraagt aan meer eigenaar-bewoning op het water en voorkomt dat alsnog een ligplaats wordt verhandeld in de Noorderhaven.

Havenidentiteit
Wat dit punt betreft zijn wij bang dat we hier de plank volledig misslaan. Een van de uitgangspunten van het nieuwe havenprofiel was "de historische haven en omgeving".
In dit uitgangspunt kunnen wij ons goed vinden. Een uitvloeisel hiervan was o.a. dat deze haven ligplaats zal gaan bieden aan authentieke varende en bewoonde bedrijfsvaartuigen.
Met de voorgestelde infrastructurele werken, binnen het herinrichtingsplan, zijn wij bang dat we er helemaal naast zitten. Deze voorstellen komen bepaald niet voort uit het uitgangspunt: historische omgeving!
In de planontwikkeling is, in onze optiek, een standaard stedenbouwkundig reflex gevolgd: Zichtlijnen en zichtlijnaccentuering. De niet-functionele balkonnetjes (als zichtlijnaccentuering) doen afbreuk aan de huidige- en beoogde havenidentiteit en zeker ook aan de monumentale kademuren. Ook verdraagt het zich slecht met het beschermde stadsgezicht dat voor deze locatie van toepassing is.
De voorgestelde infrastructurele werken leveren al met al een jachthavenidentiteit op. Dat lijkt ons toch niet de bedoeling. Ons advies: kijk goed naar de kwaliteiten die er al zijn, versterk die en laat het een (historische) binnenvaarthaven blijven.

Antwoord:
Zoals eerder hierboven aangegeven zijn wij het ermee eens dat ingezet wordt op behoud van beeldkwaliteit en als uitgangspunt voor het nieuwe havenprofiel de historische haven met karakteristieke bedrijfsschepen te nemen. Het concept-herinrichtingsplan geeft juist meer gelegenheid vanwege de vele schepen die er tegenwoordig afgemeerd liggen deze haven als haven te beleven, namelijk door meer ruimte voor contact met het water en daar zijn zichtlijnen voor nodig. De wijze waarop de infra wordt vormgegeven maakt het mogelijk het beeld van deze historische haven niet te laten omslaan naar een jachthaven. Leeuwarden is daar een voorbeeld van. Ook de beleving van de kades is juist beter mogelijk met meer zichtlijnen en de mogelijkheid zaken van een andere kant te bekijken (namelijk richting wal), wat ook meer beeld geeft van bijzondere flora.

Een voorbeeld hoe de havenidentiteit wel versterkt kan worden is het terugplaatsen van bijvoorbeeld de vloedpalen. Deze palen hebben er tot in de jaren 70 gestaan. Om u een beeld te geven staat hieronder een plaatje van de Wolwevershaven in Dordrecht. Een haven die in veel opzichten lijkt op onze Noorderhaven. In deze haven vormen deze vloedpalen een markant beeld, die de havenidentiteit versterken en een duidelijk verhaal vertellen. Ook bieden deze palen een goede en passende afmeermogelijkheden.

Antwoord:
We zullen over de vormgeving van balkons, steiger en eventuele andere aanlegpalen verder met elkaar overleggen rond de 1e fase aanpak Diepenring. Daar is dit voorstel aan de orde.

Bijlage 2

Wolwevershaven Dordrecht

Financiering
Waarschijnlijk bij u wel bekend, financieel valt er te putten uit het ISV fonds (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) als u, historisch verantwoord, gebiedsgericht herstel en revitalisatie van bijvoorbeeld een binnenhaven wilt bewerkstelligen. Dit als handreiking.

Samengevat
- De Diepenring beschouwen wij als en verloren gebied voor varende schepen. Daarom onthouden wij ons van Antwoord op de voorstellen die betrekking hebben op dat gebied.
- De Noorderhaven wordt bij invoering van deze voorstellen weer een thuishaven voor niet-commercieel varende woonschepen. En deze schepen (beeldkwaliteit) blijven behouden voor haven en stad.
- De Noorderhaven kan volgens ons, op termijn, een kwaliteitssprong gaan doormaken bij invoering van deze voorstellen. Al valt en staat deze ontwikkeling met het consequent uitvoeren en handhaven. Ook op de langere termijn.
- De voorgestelde bouwwerken in deze binnenvaart haven dragen niet bij aan de versterking van de havenidentiteit. Bovendien zien wij in ons voorstel van de getij palen, esthetische en financiële winst te halen.

Reactie van de Vereniging Historische Zeilvaart Groningen van 4 maart

Wij willen geen uitspraak doen over het gedeelte in het plan waar het gaat om de belangen van de huidige bewoners. Indien de maatregelen die u in het plan daarover noemt ook uitvoert zullen er ook voldoende voorzieningen zijn voor overwinterende schepen.

Bijlage 2

We willen wij de werkgroep (Noorderhaven) adviseren om terug te komen op het voornemen om tegen te gaan dat charterschepen overwinteren in de Noorderhaven en steunen wij de ontwikkeling van een op- en afstaplocatie voor een schip. De aanwezigheid van charterschepen in de Noorderhaven draagt bij aan de verbetering van de Noorderhaven. De schepen, netjes, schoon en veilig beschikken al over een vuilwatertank met aftapmogelijkheid naar de wal. Er zijn drie leden van de VHZG die graag terug willen naar de Noorderhaven. Dat zijn de Stanfries, de Onderneming en de Grietje. Zij zullen zeker in aanmerking komen voor de in te voeren vergunning, aangezien zij aan alle eisen voldoen. Bovendien dragen zij bij aan de wens om te komen toe een mooier stadsbeeld en reuring in de haven. Zeker in het licht van de historie van de Noorderhaven, waar tot de vijftiger jaren van de vorige eeuw de vrachtvaart gebruik maakte van de Noorderhaven is het jammer dat de term vrijhaven heeft geleid tot de huidige situatie, waarbij juist de authentieke schepen van vroeger, nog steeds bedrijfsmatig gebruikt, niet meer ligplaats zouden kunnen krijgen in de Noorderhaven.

De samenwerkende organisaties van Winterwelvaart, waaronder de VHZG hebben tijden de afgelopen winterwelvaart ook samengewerkt met vertegenwoordigers van de woonschepen om het evenement in kwaliteit te doen verbeteren. De aanwezigheid van Charterschepen in de winter in de Noorderhaven zal ook het betrekken van de Noorderhaven in de toekomst bij de Winterwelvaart mogelijk vergemakkelijken.
Na de recente bestuurswisseling van de VHZG hebben wij ook wel ingezien dat gegroeide andere functie van de Noorderhaven als woonschepenhaven niet meer valt terug te draaien.
Hoewel er tot op vandaag in de VOV staat dat er recht is om ligplaats te nemen door charterschepen, is dat de laatste jaren fysiek niet meer mogelijk omdat de haven vol is.
Hierbij willen wij benadrukken dat wij niet meer aanspraak maken op een reservering van een kadedeel, maar dat de charterschepen, als er plaats is, ligplaats kunnen nemen, en welkom zijn.

De aanbeveling om ligplaats voor charterschepen elders in de stad te vinden is een vrome wens, maar niet realistisch, vrezen wij. De ligplaatsen in de Oosterhaven staan onder druk door de mogelijke komst van het MAKI paviljoen naar de Oosterhaven en het voornemen van de gemeente om ook het winterbeheer naar de jachthaveneigenaar over te dragen. Hierover zijn wij in de tijd in gesprek met de projectleider Kees Muller. De Hoge der A is vol. De vrije plaatsen in de Zuiderhaven worden door de havendienst niet toegewezen. Het zou onverstandig zijn om de charterschepen langzaam naar plekken buiten de stad te verdringen, omdat juist daardoor een mooi aspect van het stadsbeeld geweld wordt aangedaan.

Ik hoop dat uit deze brief blijkt, dat de VHZG per se gebruik wil blijven maken van de Noorderhaven en ik hoop dat de werkgroep c.q. de gemeente Groningen dat zal weten te waarden in een voor ons positieve beslissing.
Wij blijven bereid om via onze vertegenwoordigers hierover van gedachten te wisselen.

Antwoord:
De plannen blijven ongewijzigd op het punt van het bieden van mogelijkheden om ligplaats in te nemen, wanneer door uitvaren gelegenheid toe bestaat. Het vast bestemmen van een ligplek is niet ons voornemen. Wel zullen we in gesprek blijven via de projectleider Oosterhaven en watercoördinator over ligplaatsmogelijkheden en overwinterplekken voor charterschepen. Hierbij worden ook andere plekken zoals de Zuiderhaven bekeken.

Reactie van de Groningen City Club van 11 maart

1. Het stuk ziet er goed uit en voldoet aan de wens van GCC om het voor toeristen aantrekkelijker te maken de binnenstad vanaf het water te bekijken: er wordt meer aandacht besteed aan het opruimen van troep (dus schoner) en zichtlijnen verbeteren.

Bijlage 2

2. Expliciet aangeven dat het subsidiebedrag ingezet moet worden voor onderhoud aan de buitenkant: anders kan het ook voor onderhoud aan de binnenzijde worden aangewend.

Antwoord:
Eens, dit is ook de bedoeling van het voorstel.

3. Het subsidiebedrag van € 250.000 lijkt laag als dat bedoeld is voor onderhoud van alle schepen in de Diepenring en Noorderhaven.

Antwoord:
Eens, maar de verwachting is dat niet alle gegadigden van een dergelijke lening gebruik zullen maken. De optie bestaat om later het gereserveerde bedrag te verhogen.

4. Schepen hoeven niet verplicht verzekerd te zijn. Gevolg kan echter zijn dat de gemeente voor de kosten opdraait ingeval een schip zinkt (wrakkenwet).

Antwoord:
In geval er geen aansprakelijke eigenaar te vinden is, zal dit het geval zijn. In voorkomende gevallen worden kosten verhaald.

5. Sanctie toevoegen aan het uitvoeren van onderhoud, bijvoorbeeld na drie waarschuwingen om onderhoud uit te voeren een boete opleggen voor elke dag dat het onderhoud niet wordt uitgevoerd of het schip verwijderen van de desbetreffende ligplaats.

Antwoord:
Hierin wordt al voorzien in bestaande aanschrijvingsprocedure.

Reactie van de bewonersvereniging Oude Sint-Jan van 1 april

In het algemeen wel een mooi plan, maar wat mij betreft kan het wel wat stringenter, voor zover dat mogelijk is.
Onder Voorwaarden pagina 2/3: met name punt f: gaat om ligplaatsvergunning op de woonboot of op naam van de eigenaar van de woonboot. Maakt nogal wat uit. Moet op naam van de eigenaar van de woonboot, want dan kun je maatregelen nemen richting de eigenaar via voorwaarden aan de ligplaatsvergunning. Overdraagbaarheid kan dus wel mits en voor zover aan de voorwaarden wordt voldaan.

Dat brengt mij op de regelgeving (verordening) rondom de ligplaatsvergunning. In de algemene regelgeving kun je mijns inziens een aantal voorwaarden aanmerkelijk aanscherpen. En dan gaat het m.n. over voorwaarden die betrekking hebben op verzekeringsplicht, onderhoudsstaat, algemene veiligheid en brandveiligheid en bijzondere voorwaarden indien niet de eigenaar maar derden de woonboot bewonen en verontreiniging oppervlaktewater. Het zal zo zijn dat nieuwe voorwaarden niet onmiddellijk op bestaande vergunningen kunnen worden toegepast, maar deze dienen wel te gelden zodra een woonboot wordt verkocht en in andere handen overgaat: om dan een ligplaatsvergunning te kunnen verkrijgen dient aan alle voorwaarden te worden voldaan !!! Dus er wordt dan geen ligplaatsvergunning afgegeven als niet aan alle voorwaarden wordt voldaan; een eventuele vergunning wordt pas verstrekt als de nieuwe eigenaar aantoont de voorwaarden te hebben ingevuld - hiervoor krijgt deze bv. een half jaar. Na dit half jaar en er is nog steeds niet aan voldaan wordt het schip weggesleept.

Aan een verzekering is vrijwel altijd gekoppeld: inspectie en behandeling van het onderwaterschip om de ca 4 jaar in een droogdok (preventie tegen slecht onderhoud van het onderwaterschip).

Bijlage 2

Daarnaast regelmatige inspectie op basis van geformuleerde criteria van de algemene staat van onderhoud buitenkant en m.n. de (brand-)veiligheid aan de binnenkant. Uiterst kwetsbaar en gevaarlijk voor bewoners en de naaste omgeving is met name (buta-, propaan) gasopslag en heel specifiek het gasleiding werk (beide jaarlijkse controle !). Juist over dit laatste hoor je jaarlijks ongelukken in motorjachten en woonboten.

Onderhoudsstimulering: dat is een mooi plan: vooral de mogelijkheid van co-financiering zou het goed onderhouden kunnen stimuleren. Maar dat is wel 1 kant van de medaille. De andere kant is: bij regelmatig niet willen meewerken aan goed onderhoud moet streng worden opgetreden. Dus bijvoorbeeld: na 2x aanschrijven: nog twee weken de tijd en daarna vervalt de ligplaatsvergunning en wordt de woonboot weggesleept.

Wat betreft kamerverhuur op woonboten: aan zeer strenge eisen koppelen, m.n. wat betreft brandveiligheid en algemene veiligheid.
Ik vind wat er staat over "het stellen van verzekeringseisen"...etc op pagina 7 bepaald niet sterk. Ik denk dat je via stringentere regelgeving veel meer kunt doen (zal een tijdje duren om elke woonboot onder het nieuwe strenge regiem te brengen, maar toch is dat het wel waard).

Dus m.a.w.: duidelijker en steviger
Vanuit het algemeen belang geredeneerd: als gemeente meer mogelijkheden creëren om maatregelen te nemen. Met name via strenge regelgeving opnemen in de verordening voor ligplaatsenvergunning.

Antwoord:
Dit pleidooi voor toevoegen van verzekerings-, brandveiligheids-, oppervlaktewater en onderhoudsregels in de VOV is in de concept-voorstellen aan de orde gebracht in zijn mogelijkheden en onmogelijkheden. Voorstel is om vooral ook stimulerend en adviserend op te treden daar waar ons als gemeente mogelijkheden ontbreken om dit juridisch waterdicht te regelen. Dat daarbij consequent en als het moet streng op zal worden gehandhaafd wanneer het om gevaarlijke of uit de hand lopende situaties gaat nemen we ter harte.

Reactie van buurtvereniging het A-kwartier van 15 maart

Buurtvereniging het A-Kwartier is erg blij met het Verbeterplan Wonen op het water in de Diepenring en Noorderhaven en het voornemen van B&W eindelijk concreet iets aan de chaos en verkrotting te gaan doen. Tot op heden wordt er nl. veel overlast door de walbewoners ondervonden in de vorm van:

- geluidsnormen overtredend lawaai bij werkzaamheden aan (of op) de schepen
- uitstoot van gevaarlijke stoffen (o.a PAKS) door verkeerd stoken en slecht functionerende schoorstenen (gassen die bij mist veel te lang bleven hangen)
- weinig of geen onderhoud aan sommige schepen met daardoor een wat verkrotte, trieste aanblik van de buurt
- weinig of geen controle op het beheer langs de waterkant

Het A-Kwartier juicht de voorgestelde 9 punten van aanpak dan ook zeer toe, maar:

- we blijven ons zorgen maken over de luchtvervuiling door houtgestookte schepen. We vinden het merkwaardig, dat de luchtkwaliteit niet gemeten is, maar is 'berekend'.

- We zouden een nulmeting vóór het aanbrengen van de voorgestelde roetfilters (hetgeen wij zeer toejuichen) op houtgestookte schepen op zijn plaats vinden. Zo kan men nadien nl. goed nagaan, of de luchtkwaliteit echt verbeterd is. Niet onbelangrijk voor omwonenden die gezond willen wonen in Groningen, zonder kankerverwekkende stoffen te hoeven inademen.

Bijlage 2

Antwoord:
Inmiddels wordt vanwege beperkte effecten van roetfilters een alternatief voorgesteld in de vorm van een pilot voorbereid ter verbetering van houtkachels.

- Vragen zouden we willen stellen omtrent uw voorstel om "goed gebouwde interessante arken toe te laten".
  Hoe HOOG mogen die dan worden? WIE bepaalt wat wel en wat niet kan?

Antwoord:
Daarvoor zijn nu regels gesteld die maximale maten aangeven waarbinnen ook nadere regels worden uitgewerkt.

- Loffelijk vinden wij uw streven om eindelijk "eigenaren van woonboten die excessief achterstallig onderhoud vertonen en dat niet willen verhelpen te gaan aanschrijven."
  Wel vinden wij, dat er niet met 2 maten moet worden gemeten en dat dan EINDELIJK ook de eigenaren van panden aan de wal die excessief achterstallig onderhoud vertonen en dat niet willen verhelpen veel sneller door de gemeente moeten worden aangeschreven, om uiteindelijk gezamenlijk een positief resultaat in de wijk te bereiken.

Antwoord:
Dit gebeurt in praktijk ook al. Aan het Schuitendiep zijn pandeigenaren ook aangeschreven.

- Kamerverhuur Diepenring (pg. 12): Hierover zouden wij hetzelfde willen voorstellen. Op gebied van de wettelijke mogelijkheden voor striktere regels op het gebied van commerciële kamerverhuur en van een uitsterfbeleid daarvan volgt kennelijk nog een afzonderlijk voorstel aan B&W.
  Zodra de commerciële kamerverhuur aan de orde komt, zou volgens ons meteen ook datzelfde grote probleem aan de wal (en dus ook in ons A-Kwartier) door B&W moeten worden meegenomen in de plan- en besluitvorming om verloedering van de HELE buurt optimaal aan te kunnen pakken.

Antwoord:
Voor het kamerverhuurbeleid aan de wal zal dit najaar een opiniërende discussie in de gemeenteraad worden georganiseerd. Aan de hand van de uitkomsten van deze discussie zullen wij, indien nodig, met beleidsvoorstellen komen.

- Als laatste zouden wij willen opmerken, dat alle voorgestelde maatregelen vallen of staan met goede strenge doch rechtvaardige en regelmatige handhaving door de gemeente.

Bijlage 3

Bijlage 3
Laatste reacties van WCG-bestuur, werkgroep Noorderhaven van het WCG en Groninger Schippers bij de voortgangsrapportage en het concept raadsvoorstel van september 2010

-de opmerkingen zijn betrokken bij de collegebesluitvorming van 26 oktober en 2 november en waar van toepassing in dit definitieve raadsvoorstel verwerkt.

Brief van het WCG-bestuur:

Aan: Gemeente Groningen
Burgemeester en wethouders

Groningen, 21 oktober 2010

Betreft: reactie op Voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring
Uw registratienummer: RO10.2407219

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Naar aanleiding van ons gesprek d.d. 15-10-2010 met de wethouders Visscher en De Vries is ons verzocht schriftelijk te reageren op de voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring.

Wij hebben waardering voor de uitvoerige beantwoording van de door ons opgeworpen vragen en opmerkingen (Bijlage 2) die wij gesteld hebben naar aanleiding van de rapportage van het uitwerkingsvoorstel Wonen op het water van 24 februari 2010. Overigens wil dit niet zeggen dat wij alle antwoorden onderschrijven.

Wat ons betreft dient voorop te staan dat er nieuwe liggebieden (nabij Suikerfabriek en eventueel Meerstad) in ontwikkeling kunnen worden genomen om eventuele nadelige effecten op het aantal ligplaatsen op te vangen. Dit zal ook zeker de discussie over eventuele beleidsveranderingen en -gevolgen vergemakkelijken.

Voorts moeten wij onze teleurstelling uitspreken over deze rapportage. Bijna twee jaar is in diverse werkgroepen over allerlei zaken overlegd en dat blijkt nauwelijks tot concrete voorstellen te hebben geleid. Dit maakt het voor het WCG niet alleen nagenoeg onmogelijk een finaal oordeel uit te spreken, tevens is onduidelijk in welke richting het beleid zich zal ontwikkelen en wat dat voor consequenties voor onze achterban zal hebben. Ons inziens is dit geen juiste voortgangsrapportage. Over een aantal punten, waaronder de Noorderhaven, zijn nog discussies gaande waardoor er dus nog geen uitspraken gedaan kunnen worden over de oplossingen.

Een van de weinige concrete voorstellen is het instellen van een onderhoudsfonds voor woonboten in de Diepenring en Noorderhaven. Naar onze mening zal een dergelijk fonds een positieve uitwerking hebben op de (beeld)kwaliteit van de woonboten in de binnenstad. Zoals wij in voornoemd gesprek reeds hebben aangegeven is er nog het nodige uit te

werken aan de voorwaarden waaronder gebruik gemaakt kan worden van het onderhoudsfonds.

Verder is de samenstelling van een commissie die zal oordelen over beeldkwaliteit wat ons betreft onevenwichtig. Een jurist en de havenmeester hoeven naar ons idee geen zitting te hebben in een dergelijke commissie omdat hun primaire kwaliteit niet gelegen is in het beoordelen van beeldkwaliteit. Voorstellen voor andere externe deskundigen hebben wij nog in beraad.

In z'n algemeenheid maken wij een voorbehoud bij de punten 1 en 3 uit de voortgangsrapportage. Het is volstrekt onduidelijk wat de reikwijdte van deze maatregelen zal zijn alsmede hoe zij zich verhouden tot overige wetgeving. Te denken valt hierbij aan de huisvestingswet. Zoals het WCG al een aantal jaren betoogt, en ook in het overlegtraject omtrent de Diepenring en de Noorderhaven meerdere malen heeft aangegeven, zijn de speerpunten van het beleid wat ons betreft in de punten 2 en 4 te vinden. Het handhaven van bestaande regelgeving zal al tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering leiden en over het onderhoudsfonds is hierboven al een aantal opmerkingen gemaakt.

Resumerend willen wij concluderen dat op basis van de voorliggende voortgangsrapportage een belangrijke mogelijkheid om tot een coherent, uitgewerkt en door de betrokken bewoners en het WCG als bewonersorganisatie gedragen beleid te komen vooralsnog ontbreekt. Zoals gezegd ervaren wij dat als teleurstellend na bijna twee jaar overleg, maar wij willen vooral ook benadrukken dat wij met de gemeente in gesprek wensen te blijven om uiteindelijk te komen tot een breed gedragen, rechtvaardig beleid ten aanzien van woonschepen en hun bewoners in relatie tot de beoogde kwaliteitsverbetering die door uw college en de gemeenteraad wordt gewenst.

Met vriendelijke groet,
Namens het bestuur van het WCG

Paula Mulder
2e voorzitter en secretaris WCG

Bijlage 3

Brief van de werkgroep Noorderhaven van het WCG:

Aan: Gemeente Groningen
Burgemeester en wethouders

Groningen, 24 oktober 2010

Betreft: reactie op Voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring
Uw registratienummer: RO10.2407219

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Via het WCG hebben we vernomen dat er een nieuwe voortgangsrapportage Verbeterplan en Beeldkwaliteit woonboten in Diepenring is. We vinden het teleurstellend dat, na twee jaar besprekingen, de Werkgroep Noorderhaven niet zelf een voortgangsrapportage heeft ontvangen en verzocht is om een reactie.

Onze reactie is tweeërlei. Allereerst zijn we verheugd over positieve ontwikkelingen aangaande het inrichten van een klussensteiger aan het Oude Winschoterdiep en het instellen van een terugkeergarantie voor bewoners van de Noorderhaven binnen drie maanden.

We maken ons echter zorgen over de voortgang op andere onderwerpen zoals het handhaven op leeg liggende schepen en het aanbrengen van voorzieningen zoals brievenbussen en stroomvoorzieningen. De afgelopen zeven maanden heeft u uitvoerig op onze inspraak geantwoord maar de nieuwe versie van het Verbeterplan rechtvaardigt niet een dergelijk lang uitstel van uitvoering.

Zoals uit onze inspraak blijkt hebben bewoners geen belang bij voorgestelde maatregelen als het instellen van een minimummaat of het inrichten van steigertjes in de haven. De lang toegezegde 10-punten toelatingscriteria voor de haven zijn nu wederom vooruitgeschoven met een reservering van € 25.000,-.

Afgezien van de trage voortgang, hebben we weinig begrip voor de eerste zin van uw antwoord. Alle genoemde partijen wonen niet in de haven, hebben dus een heel ander belang dan de bewoners zelf. Nogmaals willen we toelichten dat we een bewonersorganisatie ten voeten uit zijn. We zoeken in alles wat we doen wat de mening van de bewoners is. Dat is onze manier van werken en zo willen we dat blijven doen. We denken dat dat voor u als gemeente zeer waardevol is. Inherent daar aan is dat het tijd kost, iedere keer weer. Voor u de beste garantie dat u met de bewoners spreekt.

Als we uw antwoorden bekijken kunnen we vaststellen dat er maar weinig overeenstemming te vinden is terwijl uitgangspunt van het hele traject altijd consensus is geweest. Zonder op alle punten inhoudelijk in te gaan zal er van de huidige vrijhaven niet veel overblijven. Voor de onzekere situatie dat degene die uitvaart nooit zeker weet dat hij kan terugkeren komt ervoor in de plaats de onzekerheid dat je slechts mag blijven liggen zolang je een vergunning hebt, voorwaar geen vooruitgang, een slechte ruil.

Tot slot willen wij u melden dat we de reactie van het bestuur van het WCG onderschrijven en hopen op spoedige voortgang in het project.

Vriendelijke groet ,

Namens de Werkgroep,
Katharina van der Velde, voorzitter Werkgroep Noorderhaven

Bijlage 3

E-mail van de Groninger Schippers (De Noorderschipper)van 20-10-2010

Dag Jaap,

Hierbij onze reactie.

Pagina 2 en verder: inmiddels heten wij de Noorderschipper.

Pagina 3: uitgangspunten: Hier staat dat de authenticiteitseis wordt losgelaten, terwijl er sprake is van gedeeltelijk loslaten van de authenticiteitseis. Dan moet het ook zo genoemd worden.

De toetsingcommissie moet ten alle tijde onafhankelijk blijven en transparant en dus niet ondergebracht worden bij een gemeentelijke dienst. Zo zullen de belangen van verschillende belangenorganisaties gewaarborgd worden.

Pagina 4: voorwaarden subsidieverlening; hier staat dat voor subsidieverlening aan alle huidige VOV-voorwaarden moet worden voldaan. Dit betekent dat een hoop arken in de diepenring niet in aanmerking komen voor subsidiering, want deze voldoen niet aan de authenticiteitseis die nu wel in de diepenring geldt.

Wb nieuwe regels: Wij vinden dat er ook een maximun lengte gesteld moet worden, ons voorstel is 32 meter. Ander kan er ook een coaster van 60 meter in. Nu is dit gezien de historie van de Noorderhaven nog wel een aardig idee, maar heeft consequenties voor het aantal schepen.

Voor ons ook een punt richting de politiek, ihkv de besluitvormingsprocedure:

Wij vinden dat je een persoonlijke, scheepsgebonden vergunning moet verlenen. Dit is een knalhard advies, als je dit niet zo regelt betekent het dat je accepteert dat er ligplaatsen in de noorderhaven worden verhandeld en er vaste ligplaatsen ontstaan.
Wij hebben jou en Ale diverse keren voorgesteld met een wachtlijst voor de noorderhaven te werken. Kennelijk is men hier bij jouw dienst dusdanig allergisch voor, dat dit maar niet tot de verbeelding wil spreken. Ongekend wat ons betreft, want hiermee valt en staat de inzet naar een betere beeldkwaliteit. Je geeft het belangrijkste regie-instrument uit handen. NIET DOEN!!!

Pagina 4 bijlagen: wordt gesproken over mogelijke authenticiteitseis, hoezo mogelijk. Voor de Noorderhaven gaat deze gelden? De uitzonderlijke situaties bij het overgangsregiem waarover wordt gesproken zijn wat ons betreft gevaarlijk.

Pagina 5, volgens ons kun je beter over een maximum van 45 -55 schepen spreken ipv een minimum aantal.

Blijft over te melden dat we 'over de hele' dit een prima stuk vinden, dat een verbetering voor de diepenring zal betekenen. Met de opmerking dat het ook valt en staat met de uitwerking en uitvoering hiervan.

Groet,

Robert Bangma
Namens Noorderschipper

Bestuursdienst

gemeente Groningen

RAADSVOORSTEL:
2010-2011
Ons kenmerk: RO 10.2374000
Registratienummer : GR 10.
Ingekomen op :

Onderwerp: Onderzoek herinrichting omgeving Helper Westsingel - Toekomst wagenpark

Groningen, 14 OKT 2010

Aan de raad,

Het Wagenpark Helper Westsingel is vanaf 1948 aan de Helper Westsingel gevestigd. Het terrein was van oudsher onder andere een plek waar buiten het kermisseizoen kermisexploitanten overwinteren. Daarom heeft het in de volksmond de naam kermisexploitantenterrein gekregen. In de loop der jaren verblijven door verschillende redenen steeds meer kermisexploitanten het gehele jaar op het terrein. Slechts enkele huishoudens zijn nu nog daadwerkelijk trekkend. Op het terrein zijn 25 huishoudens gevestigd met in totaal circa 45 bewoners. De meerderheid van de bewoners is van middelbare leeftijd, en in totaal is ongeveer de helft ouder dan 60 jaar. De aard van de huidige bewoning en het openbaar gebied op de locatie behoeft dringend verbetering.

De Finse schoollocatie, gelegen aan de kruising Van Schendelstraat – Helper Westsingel, betreft 2 percelen grond. Een voormalige tandartspraktijk die in eigendom is van Lefier en Slokker Vastgoed en een Finse school, een gemeentelijk monument, welke in bezit is van de gemeente Groningen. Beide gebouwen worden op dit moment tijdelijk gebruikt en hebben weinig betekenis voor de buurt. De oorspronkelijke functie is niet meer mogelijk binnen de huidige staat van deze gebouwen. Aan de overzijde van de Van Schendelstraat staat nog een Finse school, die in goede staat is en functioneel gebruikt wordt als schoolgebouw.

Het woonwagenterrein en de Finse schoollocatie liggen aan weerszijden van de Helper Westsingel. Beide terreinen zijn zodanig verrommeld dat ze een negatief effect hebben op de leefbaarheid van de huidige bewoners en de omgeving. De opgave in deze gebiedsontwikkeling, is het gebied zodanig in te richten dat er een goede en duurzame leefomgeving voor de huidige bewoners ontstaat. Een gebiedsontwikkeling die tot stand komt in samenspraak mét deze bewoners en die wordt gerealiseerd met zo min mogelijk overlast voor deze bewoners.

Vanuit deze gedachte is de afgelopen periode in samenspraak met de bewoners van het woonwagenterrein onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot het verbeteren van hun woonsituatie. Hiervoor zijn verschillende herinrichtingmodellen opgesteld variërend van de renovatie of vernieuwing op de huidige locatie tot verplaatsing naar de locatie Finse school. Bijgevoegd rapport geeft de resultaten weer van het onderzoek.

SE.4.C

De volgende stap is het voeren van persoonlijke gesprekken met de bewoners van het woonwagenterrein. Hiervoor dienen de kaders voor de herinrichting duidelijk te zijn. Immers de plannen zijn zodanig ingrijpend dat alleen reële varianten met de mensen besproken kunnen worden. Daarom vraagt ons college uw raad in te stemmen met de keuzes die wij u voorstellen op basis van de resultaten van het onderzoek.

Samenvatting onderzoeksrapportage.

Kader onderzoek.
Het doel van het onderzoek is het vergelijken van de verschillende mogelijkheden voor herinrichting van het gebied waarin het woonwagenterrein en de locatie Finse school zijn gelegen, zodanig dat de leefbaarheid voor de bewoners wordt vergroot. Het gebied krijgt een kwaliteitsimpuls in zowel stedenbouwkundige als volkshuisvestelijke zin. Beheer en onderhoud dienen na de herinrichting goed te kunnen worden uitgevoerd. In het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument, de Finse school. Voor een goede afweging is onderzocht op welke wijze het monument behouden kan blijven en welke investering dat met zich meebrengt. Als uitgangspunt is gehanteerd dat de woonwagenlocatie als functie binnen het plangebied blijft.

Deelonderzoeken.
Verschillende deelonderzoeken zijn uitgevoerd. Geconcludeerd is dat in dit relatief kleine gebied veel zaken spelen:
- de ondergrond van het woonwagenpark is verontreinigd. Voor het huidige gebruik zijn er geen risico's, indien er ingrepen plaatsvinden, brengt het echter wel hoge kosten met zich mee;
- de riolering van het woonwagenterrein dient vervangen te worden;
- het gasverdeelstation kan geïntegreerd worden in de plannen;
- er bevinden zich veel bomen in het gebied, waaronder monumentale en waardevolle. De staat van de bomen en het groen is divers (van dood tot goede staat);
- de eekhoorn, een beschermde diersoort, en de vleermuis zijn aangetroffen in het gebied;
- het gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde, proefsleuven-onderzoek is noodzakelijk;
- de bouwkundige staat van de Finse school, een gemeentelijk monument, is zeer slecht;
- de locatie is in het kader van de manifestatie intense laagbouw onderzocht voor woningbouwontwikkeling, realisatie is mede afhankelijk van de mogelijkheden tot herinrichting van de omgeving van het woonwagenterrein.

Herinrichtingopgave.
Het gebied is geanalyseerd. De huidige situatie kenmerkt zich doordat het woon- en leefklimaat op dit moment niet goed is. Dit wordt veroorzaakt door een aantal aspecten:
- vervallen en functioneel slecht gebruikt gemeentelijk monument, de Finse school;
- het woonwagenterrein is compleet verouderd en is niet meer van deze tijd (verpauperd);

- onduidelijke afbakening tussen standplaatsen onderling en met het openbaar gebied;
- parkeren van attracties en pakwagens op de openbare weg.

Voor de herinrichtingopgave is het vanuit ruimtelijke kwaliteit cruciaal dat er aandacht wordt besteed aan de architectuur van de randen langs de openbare ruimte. Een duidelijke structuur is gewenst. De opgave is een buurt te ontwikkelen waar diverse leefstijlen naast elkaar kunnen functioneren.

Woningcorporatie Lefier heeft zich bereid verklaard voor de bewoners van het woonwagenterrein sociale huurwoningen te realiseren. Dit kunnen rijwoningen zijn, maar ook eenvoudige vrijstaande sociale huurwoningen volgend uit de participatie.

Het gemeentelijk monument, de Finse school, maakt onderdeel uit van een ensemble van 2 schoolgebouwen waarvan er één in het plangebied staat. Het exemplaar in het plangebied is, in tegenstelling tot die direct buiten het gebied, in zeer slechte staat. Het gebouw kan behouden blijven, mits geïnvesteerd wordt in de onrendabele top die behoud van dit gebouw met zich meebrengt. Ter afdekking hiervan dient minimaal € 250.000,-- (beperkte restauratie en met veel verhuurrisico's) tot € 500.000,-- (volledige restauratie en modernisering) gereserveerd te worden.

In de directe omgeving vinden meer ontwikkelingen plaats. Voor de Formido-locatie (Helper Westsingel fase 1) is een bouwaanvraag ingediend voor een zorgcomplex voor stichting de Elker en de Zijlen. De buurt is geïnformeerd over functie en basisvormgeving. Het achterliggende gebied aan het water wordt momenteel herontwikkeld tot een plan met 24 grondgebonden woningen, passend binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. De participatie hierover is gestart, een eerste bijeenkomst is belegd. Aan de Jullenstraat worden twee bouwplannen verwacht met kleine koop/huurwoningen voor jongeren en/of studenten.

Participatie.
Met de bewonerscommissie van het kermisexploitantenterrein is veelvuldig gesproken over de uitkomsten van de deelonderzoeken en de uitwerkingen van de herinrichtingopgave. De opmerkingen die zij hebben gemaakt, zijn mede input geweest voor de herinrichtingopgave. Ze hebben aangegeven graag in deze buurt te willen blijven wonen, maar dat het gebied heringericht moet worden met zo min mogelijk overlast voor de bewoners. Ze willen echt vooruitgang, want ze hebben het gevoel dat al 30 jaar met hun wordt gesproken zonder dat het tot verbetering komt. Op basis van deze modellen en de kaderstelling van uw raad willen zij zo snel mogelijk de persoonlijke gesprekken aangaan om te komen tot het definitieve plan.
Het wijkcomité Helpman vindt het erg van belang dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt met aandacht voor de vastgestelde randvoorwaarden voor de oever van het Helperdiep (de nadere eisen regeling) en de betrokkenheid van de bewoners. Zij gaan er vanuit dat de woonwagenbewoners woonachtig blijven binnen het plangebied. Direct omwonenden zijn bevreesd voor overlast en willen geen hoge gebouwen zodat hun uitzicht wordt beperkt. Aangrenzende eigenaren zien in de herinrichting zowel kansen als bedreigingen voor hun toekomstige ontwikkelmogelijkheden, daarnaast zijn eigenaren/omwonenden bevreesd voor waardedaling van hun eigendommen.

Herinrichtingmodellen.
Voor het gebied zijn drie verschillende ruimtelijke basismodellen opgesteld, verbeeld in het rapport:
1. Renovatie van de huidige structuur;
2. Vernieuwing van het kermisexploitantenterrein op de huidige locatie;
3. Verplaatsing van het kermisexploitantenterrein naar de locatie van de Finse school.

Binnen de basismodellen zijn nog diverse varianten mogelijk, afhankelijk van de uitkomsten van onder andere de persoonlijke gesprekken, de mogelijkheden betreffende de Finse school en de financiële mogelijkheden. In het rapport worden enkele varianten weergegeven.

Binnen elk model is het mogelijk een oplossing te vinden voor reisplekken op een woonwagenstandplaats. Het stallen van pakwagens en/of attracties op de openbare weg is in deze modellen niet meer aan de orde. Bij de verdere uitwerking van de modellen moet rekening gehouden worden met de schaduwwerking en het versterken van groen/ecologie.

De uitvoeringstermijn en de mate van overlast voor de woonwagenbewoners zijn bij de modellen verschillend:

Renovatie:	Uitvoering start na de zomer 2011, gereed medio 2012 Nu de meest eenvoudige ingreep, maar de minst toekomstbestendige. Overlast bewoners door aanleg riolering en opknappen straten naast hun wagen. Enkele bewoners dienen binnen het terrein geherhuisvest te worden.
Vernieuwing:	Eerste fase start na de zomer 2011, tweede fase 2012, Finse school 2013, gereed 2014. Door de gefaseerde uitvoering, waarbij een deel van de bewoners op het terrein blijft wonen tijdens de uitvoering en vrijwel iedereen meerdere keren dient te verplaatsen, is de overlast door en de duur van de uitvoering in dit model het grootst.
Verplaatsing:	Realisatie start na de zomer 2011, verhuizing zomer 2012. Start bouw langs Helperdiep medio 2012, gereed 2013. In dit model dient iedereen te verhuizen, echter pas op het moment dat de nieuwe woonwagenlocatie en/of woningen gereed zijn. Hierdoor ontstaat in dit model de minste overlast.

De toename van het woon- en leefklimaat is bij elk model anders. Daar waar bij renovatie voornamelijk een korte termijn doel wordt gehaald (opknappen), ontstaat bij vernieuwing van de locatie perspectief naar de lange termijn. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt lijkt de verplaatsingsvariant de meeste mogelijkheden voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat te bieden en geeft daarnaast voor de huidige bewoners de minste overlast.

Het parkeren van attracties en pakwagens op de openbare weg op en rond het woonwagenterrein leidt tot overlast voor zowel bewoners als passanten. Het stallen van deze attributen is op basis van de APV niet toegestaan, echter in de afgelopen jaren is het stallen oogluikend toegestaan. De ondernemers die deze pakwagens op de openbare weg

stallen zijn mondeling op de hoogte gesteld dat dit na de herinrichting niet meer mogelijk is. Het gebied wordt ingericht als een woonbuurt. Uiteraard blijft het mogelijk reiswagens te stallen op een woonwagenstandplaats. Hiervoor zijn in het rapport de mogelijkheden voor aangegeven. De ondernemers is verzocht zelf actief op zoek te gaan naar een geschikte locatie om hun pakwagens en/of attracties te stallen.

Bij de uitwerking van de modellen is gebleken dat het kappen van één monumentale en enkele waardevolle bomen mogelijk aan de orde is. Hierbij moet opgemerkt worden dat de monumentale boom waarschijnlijk geen lange levensduur meer heeft, nader onderzoek naar de monumentale status is noodzakelijk. Een bomen effect analyse dient opgesteld te worden zodra duidelijk is welke variant wordt uitgewerkt. Compensatie van te kappen groen is aan de orde. In elk van de voorgestelde modellen is uitgegaan van het versterken van de ecologische oever langs het Helperdiep. Daarnaast wordt rekening gehouden met vleermuizen en de eekhoorn.

De bewonerscommissie van het kermisexploitantenterrein heeft aangegeven dat de modellen vernieuwing en verplaatsing ruimte bieden voor verdere ontwikkeling. Renovatie zien zij niet als vooruitgang. Tot slot dringen zij aan op het voeren van persoonlijke gesprekken met de bewoners van het terrein zodat de woonwensen duidelijk worden en er een versnelling op gang komt.

Het bestemmingsplan Helpman, waar de locaties in liggen, wordt momenteel geactualiseerd. De functionele bestemming op de locaties is niet gewijzigd ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. Voor de herinrichtingvarianten zijn binnenplanse ontheffingen opgenomen. Hiermee is het mogelijk de realisatie van de verschillende varianten planologisch te bespoedigen. Belanghebbenden zijn hierover in een vroeg stadium geïnformeerd.

Op het gebied van duurzaamheid is veel te winnen. Vooral waar het gaat om energiebesparende maatregelen aangezien woonwagens naar verhouding veel meer energie verbruiken dan een woning. De inrichting van het openbaar gebied en de invulling van de vrijkomende locatie (Finse school of woonwagenlocatie) kan duurzaam worden ontwikkeld.

Financiële uitkomsten.
De renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het woonwagenterrein is een ontwikkeling met een tekort. De belangrijkste variabelen waar financieel op gestuurd kan worden zijn de inbrengwaarde van de voormalige tandartspraktijk, behoud of sloop van de Finse school, saneringskosten, faseringskosten tijdens de uitvoering en de hoeveelheid en locatie van de toe te voegen woningbouw. Rekening houdend met een bandbreedte van 20% ligt het tekort op de ontwikkelingsvarianten tussen € 0,7 miljoen en € 2 miljoen. In de financiële tabel is dit weergegeven.

6

Variant	renovatie	renovatie	vernieuwing	vernieuwing	vernieuwing	verplaatsing	verplaatsing
	1	2	3	4	5	6	7
Finse school	behouden	slopen	behouden	slopen	slopen	verplaatsing	slopen
Inbreng Tandartspraktijk	nee	nee	nee	nee	ja	ja	ja
Saneren	beperkt	beperkt	tpv woningen	tpv woningen	tpv woningen	volledig	volledig
Totaal investeringen	€ 970.000	€ 1.270.000	€ 1.480.000	€ 1.790.000	€ 2.420.000	€ 2.440.000	€ 2.460.000
Totaal opbrengsten	€ 280.000-	€ 420.000	€ 90.000-	€ 610.000	€ 790.000	€ 990.000	€ 1.390.000
Nog te dekken	€ 1.250.000	€ 850.000	€ 1.570.000	€ 1.180.000	€ 1.630.000	€ 1.450.000	€ 1.070.000
Bandbreedte							
Ramingen vallen 20% positiever uit	€ 1.000.000	€ 680.000	€ 1.260.000	€ 940.000	€ 1.300.000	€ 1.160.000	€ 860.000
Ramingen vallen 20% negatiever uit	€ 1.500.000	€ 1.020.000	€ 1.880.000	€ 1.420.000	€ 1.960.000	€ 1.740.000	€ 1.280.000

Standpunt college en randvoorwaardelijke keuzes.

Het woonwagenpark Helper Westsingel is dringend toe aan een herinrichting. Het terrein voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om uiteenlopende redenen zijn met de bewoners in de afgelopen decennia gesprekken gevoerd over de toekomst van het terrein. Tot op heden zonder dat dit heeft geleid tot een definitief plan. Op basis van voorliggend onderzoek ligt er een stevig fundament voor de mogelijkheden tot herinrichting. Duidelijk is dat er nu op voorhand keuzes gemaakt moeten worden, zodanig dat met de bewoners in het vervolgproces reële plannen gemaakt kunnen worden.
De keuzes in deze betreffen:

1. Wat is de toekomst van de Finse school.
2. Hoe wordt omgegaan met groen en bomen.
3. Hoe vergaand wordt er gesaneerd.
4. Binnen welke financiële bandbreedte mogen er plannen ontwikkeld worden.
5. Is er een variant die afvalt voor het vervolg.

Ad 1. Finse school.
De wijze waarop wordt omgegaan met de Finse school is een afweging tussen de monumentale waarde, de toegevoegde ruimtelijke en gebruikswaarde en de financiën. Het gebouw is een gemeentelijk monument, als onderdeel van een ensemble van 2 gebouwen. Het gebouw in het plangebied is zodanig vervallen dat fors meer geïnvesteerd moet worden dan het gebouw na restauratie kan opbrengen. Indien het gebouw opgeknapt en gemoderniseerd wordt, zodanig dat het daarna goed functioneel kan worden gebruikt, dient rekening gehouden te worden met een onrendabele top van gemiddeld € 400.000,--. De 2e Finse school binnen het ensemble is in goede staat en wordt functioneel goed gebruikt.

De inmiddels ontstane typologische zeldzaamheid, de ensemblewaarde en de herinneringswaarde zijn ondermeer redenen geweest om beide architectonisch fraai gedetailleerde scholen in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk monument. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is de Finse school in de huidige staat een negatieve bijdrage aan de wijk, het zal dus moeten worden opgeknapt. Behoud op de huidige locatie resulteert in een directe keuze, immers de verplaatsingsvariant is dan niet meer mogelijk.

Daarnaast is dit een voortzetting van de huidige combinatie die stedenbouwkundig en programmatisch leidt tot een zwakke, verrommelde ruimte. Ruimtelijk is daarom het uitgangspunt dat het gebouw verplaatst wordt naar een geschikte locatie en wel zodanig dat het een goede functionele invulling kan krijgen. Het pand dient dan zodanig opgeknapt en gemoderniseerd te worden dat het ook deze toekomstbestendige functie kan krijgen. Lukt dit niet, dan heeft behoud van het pand geen ruimtelijke betekenis. Dit betekent financieel dat een onrendabele top vanuit de gemeente gedekt moet worden van circa € 400.000,--.

Standpunt college:
Ons college is zich er terdege van bewust dat de Finse school een gemeentelijk monument is, waarvan de eigenaar (in dit geval de gemeente) een instandhoudingplicht heeft. De investering, benodigd om het pand goed functioneel te krijgen is hoog. Daarnaast betreft het in dit geval niet het enige exemplaar. Aan de andere zijde van de straat bevindt zich een nog in goede staat verkerend exemplaar. Hiermee blijft de typologische zeldzaamheid en de herinneringswaarde in stand. Ruimtelijk impliceert het behoud van de Finse school op de huidige locatie een directe keuze, immers de verplaatsingsvariant is dan niet meer mogelijk. Daarnaast leidt behoud op de huidige locatie tot het in stand houden van een zwakke, verrommelde ruimte. Mede gezien de opgave die in dit deel van de stad voorligt, begeeft ons college zich op het standpunt dat deze vervallen Finse school niet behouden hoeft te blijven op de huidige locatie. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om binnen de financiële kaders van het project het gebouw te verplaatsen en te moderniseren.

Ad 2. Groen en bomen.
De twee locaties kenmerken zich nu door de groene setting. Op de locatie Finse school staan 46 bomen, waarvan 5 waardevol en 2 monumentaal. Het kermisexploitanten-terrein bevat zelfs ruim 90 bomen, waarvan er 6 waardevol zijn (hierbij zitten 2 dode bomen die ecologisch waardevol zijn). Eenderde van de bomen is niet in goede conditie (waaronder één van de monumentale bomen) en van de goede bomen is een fors aantal slecht onderhouden. De bewoners voelen zich, bij stormachtig weer, niet veilig door de staat van de bomen. Ook is mede door toedoen van boomwortels de riolering op het terrein slecht. In elke inrichtingsvariant wordt voorgesteld het groenbestand fors op te schonen om een kwaliteitsverbetering te kunnen doorvoeren. Hierdoor ontstaat helderheid in structuur zodat er een goede en veilige woonomgeving ontstaat, welke goed beheerd kan worden. Dit heeft tot gevolg dat er bomen gekapt moeten worden. Dit betreft onder andere de monumentale boom die niet in goede conditie is en drie waardevolle bomen. Zij staan zodanig dat inpassing in de plannen waarschijnlijk niet mogelijk is.

Standpunt college:
In de totale afweging van de verschillende herinrichtingvarianten staat ons college op het standpunt dat bij de herinrichting van dit gebied groen, bomen en ecologie voldoende moeten worden gewaarborgd. Dit kan zowel binnen, als buiten het plangebied. Op dit moment zijn de exacte consequenties nog niet in beeld te brengen. In de verdere planvorming dient een bomen-effect-analyse en een compensatieplan te worden opgesteld.

Een inrichting met structurerend groen en gezonde bomen in combinatie met het versterken van de ecologie is het uitgangspunt en geldt als kader voor de verdere planvorming. De staat van de eventueel te kappen monumentale boom dient nader onderzocht te worden, afhankelijk van die uitkomsten wordt bepaald of deze boom behouden moet blijven.

Ad 3. Sanering.
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het woonwagenterrein heterogeen en immobiel verontreinigd is met zware metalen, pak en asbest (over het gehele terrein, en niet uit zichzelf verplaatsbaar). De locatie is nagenoeg geheel verhard, er is geen gebruik als (moes)tuin. Voor het huidige gebruik van de locatie, wonen (woonwagens) en infrastructuur, is daarom geen sprake van risico's voor de volksgezondheid en milieu. De Finse schoollocatie is niet vervuild. De saneringsdoelstelling van de gemeente Groningen is er op gericht de terreinen geschikt te maken voor het toekomstige gebruik. In dit geval is dat de functie wonen, tenzij het terrein als parkeerterrein voor woonwagens wordt ingericht. Door de Milieudienst wordt, met de huidige kennis, aanbevolen functiegericht te gaan saneren.

Standpunt college:
Ons college hanteert het standpunt dat ten behoeve van de herinrichting van het terrein dit zodanig moet worden gesaneerd dat de ondergrond geschikt is voor wonen, ongeacht welke variant gekozen wordt. Hiermee wordt voorkomen dat er risico's ontstaan voor de volksgezondheid, ook als een woonwagenbewoner in de toekomst een tuintje wil aanleggen.

Ad 4. Financiële bandbreedte.
De renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het woonwagenterrein is een ontwikkeling met een tekort. De financiële bandbreedte bevindt zich tussen € 0,7 miljoen en € 2 miljoen. Geschat wordt dat verschillende modellen mogelijk zijn met een investeringsbijdrage van € 1,3 miljoen. De belangrijkste variabelen waar financieel op gestuurd kan worden zijn de inbrengwaarde van de voormalige tandartspraktijk, de toekomst van de Finse school, saneringskosten, faseringskosten tijdens de uitvoering en de hoeveelheid en locatie van de toe te voegen woningbouw.

Standpunt college:
Binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente dient onderzocht te worden op welke wijze het tekort te dekken. Als bovengrens hanteert ons college € 1,3 miljoen, waarbij zij opmerkt dat de dekking hiervoor nog niet rond is. Samen met onze partners (Woningcorporatie Lefier en Slokker Vastgoed) dient een optimaal financieel resultaat nagestreefd te worden, gebruikmakend van de verschillende sturingsmogelijkheden. Het definitieve ontwerp dient met een sluitende dekking te worden gepresenteerd als voorstel aan uw raad. Hiervoor ziet ons college mogelijkheden.

Ad 5. Varianten die afvallen voor het vervolg.
Het rapport laat een diversiteit aan mogelijkheden zien voor de herinrichting van het gebied, variërend van renovatie, vernieuwing tot verplaatsing. Daarnaast stelt ons college uw raad voor om op voorhand enkele randvoorwaardelijke keuzes te maken voor het vervolgproces. Een essentiële vraag is of er op basis van voorliggend onderzoeksrapport herinrichtingvarianten zijn welke definitief afvallen voor het vervolg.

Standpunt college:
Als college stellen wij ons op het standpunt dat de huidige staat van deze omgeving vraagt om een echte ingreep. Aangezien wij er naar streven om het gehele woonwagenterrein te saneren, waarbij dit gebied in ieder geval volledig moet worden aangepakt, zien wij de variant renovatie niet als een geschikte uitkomst. Dit wordt onderstreept door de huidige bewoners; ook zij zien dit niet als de gewenste vooruitgang. Als college hebben wij een lichte voorkeur voor verplaatsing, met als argumenten dat dit de minste overlast voor de huidige bewoners geeft, het terrein goed gesaneerd kan worden en hiermee de inzending voor de manifestatie intense laagbouw gerealiseerd kan worden. Ook de realisatietermijn is van belang, die is bij de verplaatsingsvariant een jaar korter. Vernieuwing van de huidige locatie blijft echter een goed alternatief, mits passend binnen de financiële kaders.

Voorstel vervolg.
Wat betreft ons college zijn de varianten vernieuwing en verplaatsing geschikt om te worden uitgewerkt tot een ontwerp. Het proces wordt vervolgd met als randvoorwaarden dat de Finse school niet hoeft te worden behouden op de huidige locatie, dat er structurerend groen wordt gerealiseerd met een ecologische zone langs het Helperdiep, waarbij ook bomen mogen worden gekapt mits er een goed compensatieplan komt. De ondergrond dient geschikt te worden gemaakt voor de functie wonen. Als bovengrens voor de gemeentelijke investeringsbijdrage wordt maximaal € 1,3 miljoen gehanteerd.

Op basis van deze uitgangspunten is herinrichting mogelijk en kunnen de individuele gesprekken met bewoners van het woonwagenterrein daadwerkelijk opgestart worden. De uitkomsten van de gesprekken en het participatietraject met het wijkcomité Helpman vormen samen de input voor het ontwerp. Ontwerp en de financiële vertaling worden uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Planning:

Oktober 2010	Kaderstellende discussie in de raad(scommissie Ruimte en Wonen) en vaststellen kaders, vervolgproces en aanvullend voorbereidingskrediet.
Winterperiode	Persoonlijke gesprekken met de woonwagenbewoners door het Bureau Woonwagenzaken, participatietraject met wijkorganisatie en buurt.

Winterperiode	Opstellen voorlopig ontwerp, nader bodemonderzoek, bomen-effect-analyse, waarna definitief ontwerp met grondexploitatie en voorstellen voor dekking van de benodigde investering.
Lente 2011	Besluitvorming ontwerp en krediet in de raad.
Zomer 2011	Werkvoorbereiding uitvoering.
Na de zomer 2011	Start uitvoering.

Financiën.
De planontwikkelingskosten voor het opstellen van het onderzoek en de begeleiding waren geraamd op € 100.000,--. Hiertoe hebt u in september 2009 krediet verleend. Het cyclische proces van het onderzoek heeft een intensievere begeleiding gevergd dan van te voren was voorzien, met veel participatie van verschillende zijden. Daarnaast bleek na een eerste inventarisatie dat onder andere een bodemonderzoek noodzakelijk was. Dit heeft er toe geleid dat er een stevig document ligt op basis waarvan eerste besluiten genomen kunnen worden, maar ook een overschrijding op de huidige plankosten met circa € 50.000,--. De planontwikkelingskosten voor het vervolg tot de besluitvorming *over het ontwerp en krediet in de raad (lente 2011) worden geraamd op € 100.000,--.* Het totaal aan te vragen aanvullend voorbereidingskrediet (inclusief de overschrijding) komt hiermee op € 150.000,--. Waarmee het totale (plan)kostenkrediet uitkomt op € 250.000,--.Dit project wordt voorgefinancierd vanuit de nog te openen grond-exploitatie, waarbij de dekking volgt uit de toekomstige verkoop van bouwrijpe grond. Dit kan zijn het huidige woonwagenterrein, maar ook het terrein van de Finse school. De herinrichtingvarianten resulteren in een tekort dat aangevuld dient te worden met in- of externe bijdragen. De wijze waarop uiteindelijk de totale financiering van het project wordt geregeld, maakt onderdeel uit van het besluitdocument aan uw raad in de lente van 2011.

Begrotingswijziging 2010

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Naam voorstel	Herinrchting omgeving Helper Westsingel - Toekomst wagenpark
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Soort wijziging	Investering
Tijdsplanning krediet	2010-2011

Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	Woningbouwlocaties	150.000	150.000	-			-
	Totalen begrotingswijziging	**150.000**	**150.000**	-	-	-	-

Gelet op vorenstaande en onder overlegging van bijbehorend rapport stellen wij u voor te besluiten:

I. kennis te nemen van de resultaten van het onderzoek herinrichting omgeving Helper Westsingel - Toekomst wagenpark;
II. in te stemmen met de randvoorwaardelijke keuzes voor de verdere ontwikkeling van het gebied;
III. een (plan)kostenkrediet beschikbaar te stellen van € 150.000,-- te dekken uit de toekomstige verkoop van bouwrijpe grond. Het totale (plan)kostenkrediet komt daarmee uit op € 250.000,--;
IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

BIJLAGE

bij 4P

Uitkomsten onderzoek herinrichting omgeving Helper Westsingel

Toekomst woonwagenpark Helper Westsingel

Gemeente Groningen
Dienst RO-EZ
September 2010

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
3 Deelonderzoeken 5
4 De herinrichtingopgave 7
5.1 Renovatie van de huidige structuur 12
5.2 Vernieuwing van het woonwagenpark op de huidige locatie 14
5.3 Verplaatsing van het woonwagenpark naar de locatie Finse school 17
6 Gevolgen van de modellen 20
7 Financieel 23
8 Conclusies 24

1 Inleiding

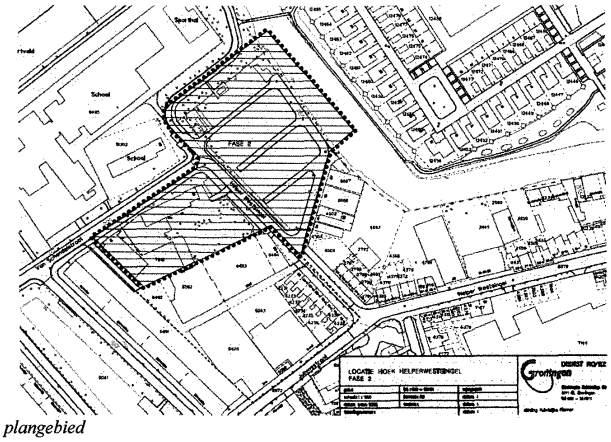
Het woonwagenpark Helper Westsingel is vanaf 1948 aan de Helper Westsingel gevestigd. Het terrein was van oudsher onder andere een plek waar buiten het kermisseizoen kermisexploitanten overwinteren. Daarom heeft het in de volksmond de naam kermisexploitantenterrein gekregen. In de loop der jaren verblijven door verschillende redenen steeds meer kermisexploitanten het gehele jaar op het terrein. Slechts enkele huishoudens zijn nu nog daadwerkelijk trekkend. Op het terrein zijn 25 huishoudens gevestigd met in totaal circa 45 bewoners. De meerderheid van de bewoners is van middelbare leeftijd, en in totaal is ongeveer de helft ouder dan 60 jaar. De aard van de huidige bewoning en het openbaar gebied op de locatie behoeft dringend verbetering.

De Finse school locatie, gelegen aan de kruising Van Schendelstraat – Helper Westsingel, betreft 2 percelen grond. Een voormalige tandartspraktijk die in eigendom is van Lefier en Slokker Vastgoed en een Finse school, een gemeentelijk monument, welke in bezit is van de gemeente Groningen. Beide gebouwen worden op dit moment tijdelijk gebruikt en hebben weinig betekenis voor de buurt. De oorspronkelijke functie is niet meer mogelijk binnen de huidige staat van deze gebouwen. Aan de overzijde van de Van Schendelstraat staat nog een Finse school, die in goede staat is en functioneel gebruikt wordt als schoolgebouw.

De afgelopen periode is in samenspraak met de bewoners van het woonwagenpark onderzoek gedaan naar mogelijkheden tot het verbeteren van hun woonsituatie. Hiervoor zijn verschillende herinrichtingmodellen opgesteld variërend van de renovatie of vernieuwing op de huidige locatie tot verplaatsing naar de locatie Finse school. Dit rapport geeft de resultaten weer van het onderzoek.

Deze rapportage heeft tot doel de verschillende varianten met elkaar te kunnen vergelijken.

Ligging
De locatie is gelegen in de noordwest hoek van Helpman, weergegeven in figuur 1. Het wordt omsloten door het Helperdiep, Van Schendelstraat, woonblok Hora Siccemasingel en Jullensstraat. De Helper Westsingel loopt door het plangebied heen.



Figuur 1, het plangebied

Samenwerking met Lefier en Slokker Vastgoed
Het onderzoek is door de gemeente uitgevoerd, ondersteunt door de woningcorporatie Lefier en Slokker Vastgoed. De bouwcombinatie Lefier/Slokker is betrokken geraakt doordat zij als grondeigenaar in dit gebied een studie heeft uitgevoerd naar mogelijke ontwikkelingen in de omgeving Helper Westsingel – Helperdiep. In deze studie werd uitgegaan van strokenbebouwing langs het Helperdiep en de verplaatsing van het woonwagenpark. Ook heeft de bouwcombinatie een studie uitgevoerd in het kader van de manifestatie intense laagbouw. Binnen de gehele planontwikkeling heeft Lefier aangegeven open te staan voor de realisatie van sociale huurwoningen en/of het op zich nemen van het beheer van de toekomstige woonwagenpark.

Participatie
In de afgelopen 30 jaar zijn meerdere plannen gepresenteerd aan de bewoners van het woonwagenpark. De communicatie met de woonwagenbewoners is daarbij niet altijd vlekkeloos verlopen. Na de bewonersavond op 26 februari 2009 is daar verandering in gekomen. Tijdens deze avond is nadrukkelijk aangegeven dat de bewoners hun mening kunnen laten horen over de verschillende ontwikkelingsmodellen. In samenspraak met de bewoners is een nieuwe start gemaakt met het participatietraject. De bewoners hebben de bewonerscommissie kermisexploitantenterrein Helper Westsingel opgericht. Gemeente en bewoners hebben gezamenlijk het initiatief genomen voor intensief overleg. Regelmatig zijn er gesprekken tussen de bewonerscommissie en de gemeente. Woningcorporatie Lefier is hierbij stelselmatig aanwezig. Elk van de inrichtingsmodellen en de gevolgen ervan zijn besproken met de bewonerscommissie Kermisexploitantenterrein Helper Westsingel. Ook het wijkcomité Helpman is geconsulteerd en er is overleg gevoerd met omwonenden, zoals de vereniging van eigenaren Hora Siccemasingel.

Van de overleggen met de bewonerscommissie Kermisexploitantenterrein Helper Westsingel zijn verslagen gemaakt, deze worden door de bewonerscommissie onder andere gebruikt voor de terugkoppeling met een aantal gemeenteraadsleden.

Leeswijzer
De uitgangspunten van het onderzoek, weergegeven in hoofdstuk 2, de resultaten van diverse onderzoeken (staan in hoofdstuk 3) en de beschrijving (hoofdstuk 4) van de herinrichtingopgave vormen samen de analyse van het gebied en de opgave. Hoofdstuk 5 geeft de herinrichtingmodellen per variant weer, waarna in hoofdstuk 6 de gevolgen van de modellen staan vermeld. De financiën staan verwoord in hoofdstuk 7. De rapportage sluit af met conclusies.

2 Uitgangspunten

Zoals aangegeven is het doel van de rapportage het naast elkaar zetten en vergelijken van de verschillende mogelijkheden voor herinrichting van het gebied waarin het woonwagenpark en de locatie Finse school zijn gelegen. Het gebied dient een kwaliteitsimpuls in zowel stedenbouwkundige als volkshuisvestelijke zin te krijgen. Beheer en onderhoud dienen na de herinrichting goed te kunnen worden uitgevoerd. Vooraf zijn een aantal ambities en uitgangspunten vastgelegd voor het project.

Algemeen
De herinrichting van het gebied dient te resulteren in een goede en duurzame woonomgeving voor de bewoners van het woonwagenpark en omwonenden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving. Belangrijk is vast te stellen dat de gewenste woonomgeving het niet toelaat dat er attracties en/of pakwagens op het terrein, aan de openbare weg of op terreinen in de directe omgeving worden gestald. De ondernemers die pakwagens en/of attracties stallen op of rond het terrein dienen, conform andere ondernemers, elders zorg te dragen voor een adequate eigen huisvesting van hun attributen.
In het plangebied bevindt zich een gemeentelijk monument, de Finse school. Dit monument dient, indien mogelijk, behouden te blijven. Het monument mag verplaatst worden.

Stedenbouw
Om de stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied te versterken dienen enkele uitgangspunten in acht te worden genomen. Voor nieuwe bebouwing aan het Helperdiep zijn randvoorwaarden geformuleerd, die zorg dragen voor passende bebouwing langs het water (geen grote gesloten bouwblokken), een groene zone aan het water en doorzichten vanuit de wijk naar het water (Nadere Richtlijnen voor bouwen aan het Helperdiep 2003).
De wanden van de straten dienen zo veel als mogelijk versterkt te worden om zorg te dragen voor een heldere structuur in de overgang naar gesloten bouwblokken. De openbare ruimte wordt vooral door de architectuur vormgegeven. Een goede overgang tussen architectuur en openbaar gebied is belangrijk. Een openbare route langs het water, een voetpad, of indien mogelijk een fietspad, zou geïntegreerd kunnen worden in de ecologische oever.

Volkshuisvesting
Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zijn enkele randvoorwaarden voor herontwikkeling geformuleerd:
- De leefbaarheid van het gebied (aan de Helperdiepzijde en op de locatie Finse School) dient verhoogd te worden;
- De ontwikkelingsmodellen dienen de mogelijkheid te hebben om te verstenen in de tijd (van woonwagens naar huurwoningen voor wie dit wil);
- De individuele wensen van de huidige bewoners worden zoveel als mogelijk meegenomen;
- De investeringen moeten in principe tenminste voor ca. 30 jaar meegaan.

Beheer & onderhoud
Het woonwagenpark moet weer gaan voldoen aan de eisen van vandaag de dag. Dit betekent dat het gebied netjes, eenduidig en gestructureerd aangelegd moet worden, zodanig dat het beheer en onderhoud van het terrein goed zijn uit te voeren. Concreet houdt dit het volgende in:
- Eenduidige vakgroottes;
- Eenduidige bepaling huur;
- Bouwvergunningen voor de bouwwerken op de vakken;
- Parkeren op het eigen vak of daarvoor aangewezen plaatsen, voor zowel personenauto's als kermisattracties en pakwagens;
- Geen vrachtwagens, trailers of ander groot materieel op de openbare weg of op plaatsen waar geen toestemming voor is gegeven;
- Nutsvoorzieningen (riolering, elektriciteit, water) dienen opnieuw aangelegd te worden, waarbij per vak een verbruiksmeter komt;
- Afvalinzameling d.m.v. centrale ondergrondse container met pasjessysteem;
- Het terrein dient zowel op als rond de vakken opnieuw ingericht te worden, waarbij met de bewoners afspraken gemaakt moeten worden wie waarvoor verantwoordelijk is;
- Indien mogelijk realiseren van een uniforme afscheiding tussen de vakken onderling en met het openbaar gebied.

3 Deelonderzoeken

Om de mogelijkheden voor herinrichting te bepalen, zijn deelonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben een inventariserend karakter gehad. De herinrichtingmodellen zijn mede gebaseerd op de uitkomsten van de deelonderzoeken. Ook de effecten van een model op de uitkomsten van een deelonderzoek, zoals bijvoorbeeld de aanwezige bomen, is hiermee vroegtijdig duidelijk.
De volgende deelonderzoeken zijn uitgevoerd:

- Bodemonderzoek
- Rioolinspectie
- KLIC-melding (kabels en leidingen)
- Externe veiligheid i.v.m. aanwezigheid gasverdeelstation
- Groeninventarisatie
- Flora & fauna onderzoek (ecologie)
- Archeologie
- Staat van de Finse school
- Intense laagbouw

De aspecten geluid en luchtkwaliteit zijn op deze locatie geen item.

Verkennend bodemonderzoek
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het woonwagenpark heterogeen en immobiel verontreinigd is met zware metalen, pak en asbest (over het gehele terrein, en niet uit zichzelf verplaatsbaar). De locatie is nagenoeg geheel verhard, er is geen gebruik als (moes)tuin. Voor het huidige gebruik van de locatie, wonen (woonwagens) en infrastructuur, is er daarom geen sprake van risico's voor de volksgezondheid en milieu. Indien de locatie opnieuw wordt ingericht voor woningbouw (woonwagens en/of huizen) dan dient - in het kader van bestemmingsplan, bouwverordening en de Wet Bodembescherming - te worden getoetst of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De locatie is in de huidige hoedanigheid daarvoor niet geschikt. De locatie kan echter wel geschikt gemaakt worden door een functiegerichte sanering uit te voeren en een leeflaag van minimaal 1 meter grond aan te brengen die voldoet aan de kwaliteit die hoort bij woningbouw. Ter plaatse van de infrastructuur kan wellicht worden volstaan met een geringere leeflaagdikte. De verontreinigde grond dient te worden afgevoerd. Nader onderzoek dient aan te tonen op welke wijze de sanering moet worden uitgevoerd. Een globale kostenraming, uitgaande van het worst-case scenario dat het gehele terrein 1 meter dient te worden afgegraven en aangevuld met grond met goede kwaliteit, komt neer op € 450.000,- exclusief BTW.
De locatie Finse school is in 2008 onderzocht. Het onderzoek heeft geen bijzonderheden opgeleverd.

Rioolinspectie
Het was noodzakelijk te onderzoeken hoe de huidige staat van de riolering is op het woonwagenpark.
Uit de inspectie is gebleken dat het gehele rioolstelsel op het woonwagenpark vervangen moet worden om te kunnen voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit betekent dat in elk herinrichtingmodel er een nieuw gescheiden rioolstelsel moet worden aangelegd voor zowel het regenwater (RWA) als de droogweer afvoer (DWA). Op de locatie Finse school is geen riolering aanwezig.

KLIC-melding
Onderzocht is welke kabels en leidingen zich binnen het plangebied bevinden. Naast de hoge druk gasleiding in de Helper Westsingel vanuit het gasverdeelstation op de noordelijke zijkant van het terrein, zijn er geen andere kabels en leidingen die randvoorwaardelijk van belang zijn voor dit onderzoek. Uitgangspunt is hierbij dat de Helper Westsingel en het Boutenspad niet gereconstrueerd hoeven te worden.

Externe veiligheid
Direct ten noorden van de huidige woonwagenpark staat een gasverdeelstation. Doordat de kosten voor verplaatsing van dit verdeelstation zeer hoog zijn (conform opgave Enexis € 200.000,-), is onderzocht of het kan blijven staan. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid is het toegestaan om rond het verdeelstation woningbouw te realiseren.

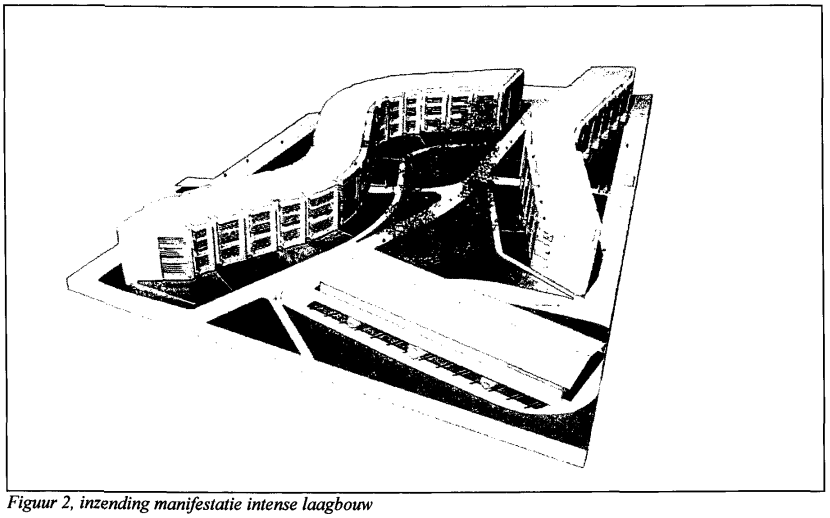
Groeninventarisatie
Op beide locaties zijn de bomen en opgaand groen geïnventariseerd om de staat en waarde van het groen te bepalen. Op de locatie Finse school bevinden zich twee monumentale en vijf waardevolle bomen, verspreid over de locatie.
Op het woonwagenpark zijn zes waardevolle bomen te vinden, deze bevinden zich hoofdzakelijk aan de noordzijde van het terrein in het bestaande bosperceeltje. Twee van deze bomen zijn dode wilgenstammen die vanuit de ecologie waardevol zijn (vleermuizen). Op het terrein zijn geen monumentale bomen aangetroffen.

Ecologisch onderzoek
Op het woonwagenpark en de locatie Finse school is de eekhoorn aangetroffen (voortplantingsplaats), een beschermde diersoort waarvoor in de planvorming passende maatregelen genomen moeten worden (zaaddragende bomen). Daarnaast bevinden zich op het woonwagenpark plaatsen waar de vleermuis voorkomt (dode wilgenstammen in het bosperceeltje). De oever langs het Helperdiep dient ecologisch versterkt te worden door opgaand groen en verharding te verwijderen.

Archeologische inventarisatie
Het gebied heeft een hoge archeologische verwachting en is daarom in de erfgoedverordening beschermd als 'archeologische zone'. Bij verstorende werkzaamheden of bestemmingswijzing dient daarom archeologisch onderzoek te worden gedaan ten einde deze waarden te kunnen beschermen of opgraven. In het bestemmingsplan Helpman wordt het gebied met een dubbelbestemming Archeologische Waarde 2 beschermd. Op het terrein dient een proefsleuven-onderzoek te worden uitgevoerd, voorafgegaan door een (waarderend) booronderzoek.

Finse school
De Finse school is een gemeentelijk monument. Het uitvoeren van onderzoek naar de huidige staat van dit gebouw bleek noodzakelijk te zijn, zowel vanuit de monumentale waarde van het pand als vanuit financieel oogpunt. Bouwkundig blijkt het gebouw in slechte staat te zijn; vloeren, dak en gevels dienen grotendeels vernieuwd te worden. Installaties zijn oud en moeten vernieuwd worden. De staat en de eventuele renovatie mogelijkheden zijn onderzocht door zowel een aannemersbedrijf op aandragen van de afdeling monumenten, als door de bouwcombinatie Lefier/Slokker. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen renovatie in oude staat, renovatie naar een goede verhuurstaat en verplaatsing en renovatie in een goede verhuurstaat. De conclusies van beide onderzoeken naar de staat van het gebouw zijn gelijk; bouwkundig is de Finse School in slechte staat. Renovatie brengt zeer hoge kosten met zich mee.

Intense laagbouw
In het kader van het project intense laagbouw hebben Lefier en Slokker Vastgoed onderzocht wat de mogelijkheden voor woningbouw zijn op de locatie van het huidig woonwagenpark. Het plan dat hiervoor is ontworpen is, enkele opmerkingen daargelaten, positief ontvangen als basis voor verdere doorontwikkeling. Met de initiatiefnemers is gecommuniceerd dat vooral de uitkomsten van het onderzoek naar de herinrichting van het gebied leidend zijn voor een eventuele realisatie van het plan.



Figuur 2, inzending manifestatie intense laagbouw

4 De herinrichtingopgave

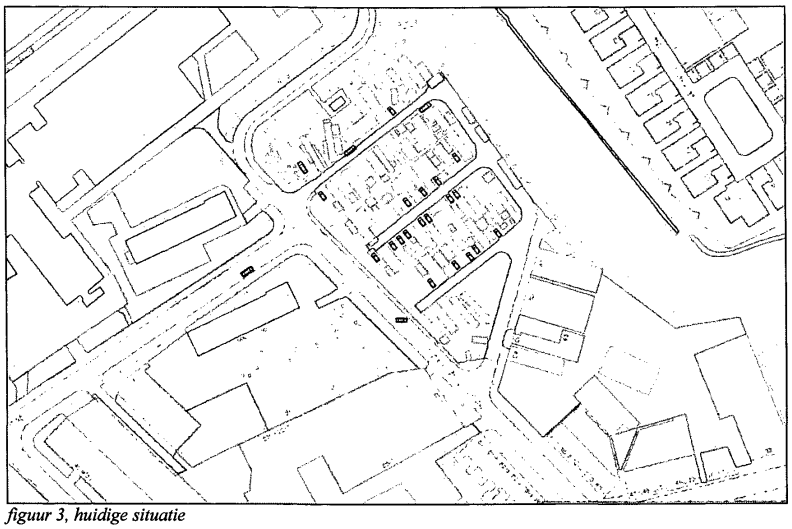
Voor het opstellen van goede herinrichtingmodellen zijn het gebied en de directe omgeving geanalyseerd. De huidige situatie, de relaties met de omgeving, de mogelijkheden wat betreft de Finse School en de participatie met bewoners en omwonenden zijn hierbij van belang. De herinrichtingopgave wordt hierdoor bepaald samen met de hiervoor geformuleerde uitgangspunten en de uitkomsten van de deelonderzoeken.

Huidige situatie en stedenbouwkundige relaties
Helpman is opgebouwd volgens de klassieke stedenbouw van gesloten bouwblokken: de openbare ruimte wordt door de architectuur vormgegeven. Op het binnenterrein bevinden zich de minder formele functies als tuinen, schuren of bedrijvigheid. Het gebied tussen Helpman en Groningen is in de tijd een gevarieerd gebied geworden met een gevangenis, kazerne, industrie en bedrijven. Bij de uitbereidingen van Helpman werd de bedrijvigheid gevat in bouwblokken wat resulteerde in blokken van enorme afmeting, met woonstraten en binnengebieden met zeer diverse functies. Een interessant model, maar het blijkt ook kwetsbaar. Zeker als het bouwblok niet afgemaakt wordt. Dit is in Helpman op meerdere locaties gebeurd vanwege activiteiten die zich niet lieten inbouwen of groeiden, langs parkranden, langs het Helperdiep of nabij de open-verkavelingwijk de Wijert. Hierdoor is op verscheidene locaties en in dit studiegebied in het bijzonder een chaotisch beeld ontstaan.

Het gebied ligt op verschillende overgangen: aan de oostzijde het Helperdiep, aan de noordzijde de school en het park en aan de westzijde van het projectgebied begint de bebouwing van de Wijert.
Ten opzichte van het Helperdiep zijn nadere eisen geformuleerd, die moeten zorgen voor een fijnere korrel langs het water, een groene zone langs en doorzichten vanuit de wijk naar het water. Ten aanzien van de straten van de wijk moet getracht worden de wanden van de straten zo veel mogelijk te versterken.

Aan de noordzijde langs de Van Schendelstraat liggen twee Finse Scholen in een groene omzoming. Deze scholen zijn aangemerkt als gemeentelijk monumenten. Één van de scholen ligt in het projectgebied. Het gebouw is bouwkundig in slechte staat. Voor de toekomst van dit gebouw dient een heldere keus gemaakt te worden. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is een groene solitaire setting voor de gebouwen mogelijk, ook verplaatsing naar een andere passende locatie (binnen of buiten het plangebied) behoort tot de mogelijkheden.

Stedenbouwkundig is er verder de context van school en het park aan de noordzijde. De school blokkeert een directe relatie tussen de Helper Westsingel en het park. De routes van fiets en voetganger draaien om de school richting het Helperdiep om in het park uit te komen. Dit is een intensief gebruikte route en in de toekomstige plannen behoeft het aandacht om hier een elegante en veilige route van te maken, ook in de avonduren.



figuur 3, huidige situatie

Het woonwagenpark is een door de jaren heen intensief gebruikt terrein. Het terrein wordt vanaf 1948 gebruikt als terrein waar woonwagens gestald worden, waarbij het in de loop der jaren steeds meer werd gebruikt door kermisexploitanten. In 1976 heeft de gemeente besloten een verordening op het gebruik van het wagenpark voor kermisexploitanten aan de Helper Westsingel vast te stellen. Hiermee werd het terrein formeel een kermisexploitantenterrein. De verordening geeft de rechten en plichten van de bewoner weer.
In de huidige situatie zijn 25 huishoudens gevestigd op het woonwagenpark, met in totaal circa 45 bewoners. De meerderheid van de bewoners is van middelbare leeftijd en ongeveer de helft is ouder dan 60 jaar. Vrijwel alle bewoners hebben een directe relatie met het kermiswezen, maar veel van hen zijn zelf geen reizigers meer. Er zijn drie reizende kermisexploitanten woonachtig op het terrein, daarnaast zijn er nog twee huishoudens die het gehele jaar woonachtig zijn op het terrein maar nog wel enkele pakwagens en/of attracties bezitten die op het terrein worden gestald.
De structuur van het huidige terrein is onduidelijk. Er is groot onderscheid in de grootte van de standplaatsen. Daarnaast staan enkele bewoners op niet officiële standplaatsen. Er zijn vrijwel geen bouwvergunningen afgegeven, vooral omdat het terrein historisch zo gegroeid is. Op en rond het terrein worden pakwagens gestald, zodanig dat dit voor overlast zorgt in de buurt, maar ook op het terrein zelf. De staat van het onderhoud van het openbaar gebied is matig, met name de riolering is aan vervanging toe.

Het woonmilieu
Voor het duiden van leefstijlen van woonmilieus wordt binnen de Gemeente Groningen onder andere het Smartagent model gehanteerd. Het gebied wordt geduid en vergeleken met de leefstijl van de kermisexploitanten. Uiteraard is dit een theoretisch model, maar voor het neerzetten van de herinrichtingopgave wel van belang. Bij de uiteenzetting van het woonmilieu wordt gerefereerd aan de kleuren in het smartagent model.

Het Smartagent model ziet er als volgt uit:

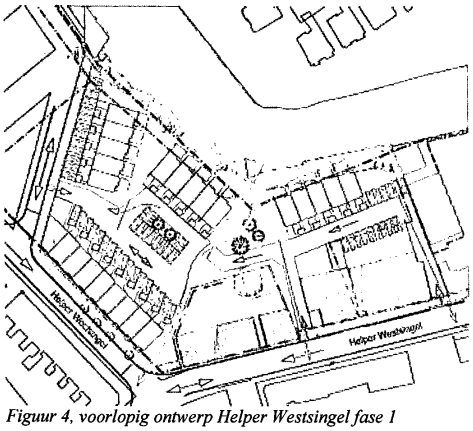
Levendig wonen • Gez. onderscheid, dubo, techniek, expats • P-O specifiek, niet persé 'samen' • Woning bijzonder (ruimtelijk/indeling/meedenken) • Buitenruimte als exposure • Voorzieningen thematisch	**Gemeenschappelijk wonen** • Ontmoeting • Geleidelijke overgang p-o • Woning: openheid-diversiteit • Semi-openbare buitenruimte • Grote variatie voorzieningen
Eigenzinnig wonen • Individualiteit • Geen semi-openbaar, parkeren, naam (architect), hoog • Woning: bijzonder, specifiek, luxe • Buitenruimte sterk privé karakter, kijkgroen • Exclusieve voorzieningen	**Vertrouwd wonen** • Controle • Scheiding p-o ordelijk en duidelijk • Woning: gelijkheid en privacy • Buitenruimte sterk privé karakter • Kleine variaties, bv onderwijs

Helpman is een historisch gebied op wat grotere afstand van het centrum waar al lange tijd mensen wonen. Het is een vooroorlogs woongebied met veel kleinere woningen, meestal in gesloten bouwblokken, echter niet rigide, maar met veel variatie. Variatie van kleine bouwblokken en grote bouwblokken, binnengebiedjes en plantsoentjes, het Helperdiep, historische panden en fabriekspanden en hofjes-achtige, vrij stedelijke nieuwe woongebiedjes. Helpman is ook qua woningtypen een gemêleerde wijk, de dominante typen woningen zijn portieketagewoningen en boven-benedenwoningen. Als de rommeligheid van het gebied enigszins kan worden beheerst, kan de diversiteit in combinatie met het milieu van de Hereweg een interessant gegeven worden voor bijvoorbeeld nieuwe stedelingen. Het gebied heeft geen structurele aandacht als wijkvernieuwingsgebied. Daarvoor zijn er te weinig corporatiewoningen.

De huishoudensamenstelling van Helpman lijkt op die van de stad als geheel, er zijn iets meer jonge singles en iets minder gezinnen. Jonge singles zijn de grootste groep in de zelfstandige woningen in deze buurten. Dat heeft natuurlijk te maken met de hoeveelheid kleine woningen die er te vinden is. Deze groep neemt toe, ook stedelijk, maar ze neemt in dit gebied (met geschikte woninggrootte) meer toe dan in de stad als geheel. Dit kan komen door recente projecten met kleine appartementen, maar het kan ook een meer autonome ontwikkeling zijn. Eenzelfde ontwikkeling en redenering gelden voor de groep middelbare singles, nu inmiddels de derde groep in dit gebied. De tweede groep in Helpman qua absolute aantallen zijn de ouderen, maar dat geldt minder in dit gedeelte van de wijk. Deze groep neemt af en nam over langere tijd gezien ook sneller af dan in de stad als geheel. De tweeoudergezinnen zijn eerder ook in aandeel afgenomen, maar is al geruime tijd stabiel in Helpman. Zij vormen de vierde groep in de wijk.

De opgave voor de herontwikkeling is de realisatie van een buurt waarvan de leefstijl in elk geval extrovert/open is en waarbij een bewoner zich aan de ene kant hecht aan de mensen (geel) en aan de andere kant aan de plek (rood). De groep kermisexploitanten lijkt iets meer van de 'groene' leefstijl, want introverter: meer groep met gelijke (specifieke) normen en waarden. Doch door het anders-wonen-karakter heeft deze groep veel raakvlakken met het rood-geel woonmilieu. De opgave is om deze leefstijlen naast elkaar te ontwikkelen, zodanig dat er een buurt ontstaat waar de verschillende leefstijlen naast elkaar kunnen functioneren.

Ontwikkelingen in de directe omgeving
Naast de herinrichting van het gebied vinden enkele andere ontwikkelingen in de directe omgeving plaats. In de knik van het Helperdiep is woningcorporatie Lefier bezig met de ontwikkeling van een bouwplan op de voormalige Formido-locatie. Het bouwplan is het afgelopen jaar herontwikkeld, waarbij de plannen zodanig zijn dat het gebouwd kan worden binnen (de ontheffingsmogelijkheden) van het bestemmingsplan en het rekening houdt met de nadere eisen regeling 2003. De ontwikkeling betreft de realisatie van 24 grondgebonden woningen in (3 lagen), aangevuld met een zorgcomplex aan de Helper Westsingel in het verlengde van het bestaande appartementencomplex. Binnen dit complex is Lefier voornemens 18 eenheden te realiseren voor stichting Elker en stichting de Zijlen (begeleide jongerenhuisvesting). Op een informatieavond voor de omwonenden voor het zorgcomplex, waarbij de stichtingen tekst en uitleg hebben gegeven, is dit plan goed ontvangen. Een bouwaanvraag is inmiddels ingediend.
Het ontwerp voor de grondgebonden woningen heeft nu de status voorlopig. De buurt is op het moment van schrijven nog niet geïnformeerd over de herziene plannen voor deze 24 grondgebonden woningen, dit zal na de zomervakantie gebeuren.



Figuur 4, voorlopig ontwerp Helper Westsingel fase 1

Voor het grote bouwblok tussen Jullensstraat en Helper Westsingel worden twee ontwikkelingen verwacht met kleine koop/ huurwoningen voor jongeren/ studenten. Voor de locatie aan de Jullensstraat, direct tegen het bouwblok Hora Siccemasingel, zijn vergevorderde plannen ontwikkeld, voor een appartementencomplex passend binnen het bestemmingsplan. Een indicatieve tekening is in een vroeg stadium gepresenteerd aan de direct omwonenden. De ontwikkelaar beraadt zich op dit moment op zijn plannen, waardoor het bouwplan nog niet getoond kan worden.

De ontwikkelingen in de directe omgeving passen goed in een stedelijk wat extroverter woonmilieu. De kwaliteit van de tussen- en entreeruimtes dient hierbij goed te worden bewaakt.

De Finse school
Aan de kruising van Schendelstraat en de Helper Westsingel staan twee houten schoolgebouwen; Finse scholen. De scholen staan als duo op de gemeentelijke monumentenlijst. Nummer 98 is in gebruik als peuterschool en verkeerd in goede staat van onderhoud. Nummer 96 verkeerd in een slechte bouwkundige staat en is tijdelijk verhuurd via Carex. De school op nummer 96 bevindt zich binnen het plangebied van de herinrichting Helper Westsingel. Binnen de herinrichtingopgave is de afweging wat betreft de toekomst van deze Finse school een aspect. Hiervoor is het noodzakelijk de verschillende mogelijkheden uit te werken. Zoals eerder in het rapport benoemd, is de Finse school in slechte staat. Renovatie brengt hoge kosten met zich mee. Voor de opgave is advies gevraagd bij de afdeling Monumenten en de afdeling Vastgoedontwikkeling.

Advies Monumenten
De Finse scholen Helper Westsingel 96 en 98 zijn in 2004 aangewezen als gemeentelijk monument, als uitkomst van de inventarisatie en selectie van naoorlogse architectuur en stedenbouw. De scholen zijn in 1950 gebouwd als onderdeel van de wederopbouw van het land na de oorlog, toen er grote schaarste bestond aan bouwmaterialen en geschikte onderwijsvoorzieningen. Door de toegepaste systeembouw konden dergelijke scholen toen snel en op grote schaal worden gebouwd. Het duo aan de Helper Westsingel zijn de laatste relatief gave exemplaren van dit type in de gemeente. De inmiddels ontstane typologische zeldzaamheid, de ensemblewaarde en de herinneringswaarde zijn ondermeer redenen geweest om beide architectonisch fraai gedetailleerde scholen in 2004 aan te wijzen als gemeentelijk monument.
Als er met betrekking tot de instandhouding van dit monument door verplaatsing echt wat te winnen valt (zorgvuldig herstel, goede nieuwe functie) is hiervoor een pleidooi te houden. Wel moeten er dan eisen gesteld worden aan de stedenbouwkundige inpassing en het behoud van beide scholen als ensemble.
Vanuit de afdeling Monumenten wordt geadviseerd de Finse school te behouden op de huidige locatie, waarbij een verplaatsing onder voorwaarden tot de mogelijkheden behoort.

Advies VGO
De Finse school aan de Helper Westsingel 96 verkeert in een zeer slechte onderhoudsstaat en is daardoor niet geschikt voor verhuurdoeleinden of als inbrengobject in eventuele planontwikkeling. Het pand wordt tijdelijk beheerd door Carex. De renovatiekosten is met behulp van een door de afdeling Monumenten aangedragen aannemer geraamd voor een aantal scenario's:

1. behoud van het pand op de huidige locatie:
    - renovatie in de oorspronkelijke staat: € 400.000,- excl. BTW
    - renovatie in een nieuwstaat (goed verhuurbaar): € 600.000,- excl. BTW
2. verplaatsen van het pand naar nabijgelegen locatie en renoveren in nieuwstaat:
    - boven een parkeerbak conform intense laagbouw: € 700.000,- excl. BTW
    - op een n.t.b. locatie: € 800.000,-
3. slopen van het pand: € 25.000,-

De Finse school leent zich na renovatie in de nieuwstaat voor gebruik als praktijkruimte of ten behoeve van kinderopvang. Huuropbrengsten zullen niet leiden tot een kostendekkende exploitatie. Herbouw van de school op een alternatieve locatie is (los van de beschikbaarheid van de locatie) financieel nog veel riskanter. De opbrengstpotentie van de in nieuwstaat gerenoveerde school ligt, afhankelijk van de functie tussen € 250.000,- en € 400.000,-. Dit resulteert in een exploitatietekort van minimaal € 200.000,- tot maximaal € 550.000,- wat bijgelegd dient te worden om het pand te behouden. De opbrengstpotentie bij verkoop na renovatie in de oorspronkelijke staat is laag, immers het pand is niet gemoderniseerd naar de huidige eisen voor energieverbruik en comfort.
Een laatste mogelijkheid is het verkopen in de huidige staat, met een instandhoudingplicht. Naast dat niet ingeschat kan worden wat de verkoop opbrengt (wat de liefhebber er voor wil geven), wordt vermoedt dat niet aan de zorgplicht voor de instandhouding kan worden voldaan. De opbrengstpotentie is immers lager dan de kosten voor goede renovatie. Hierdoor zal het pand de komende jaren mogelijk verder verloederen, waardoor het geen toegevoegde waarde voor de buurt heeft.

De afdeling VGO begrijpt dat de afdeling Monumenten zich sterk maakt voor het behoud van historisch en/of architectonisch waardevol onroerend goed. Voor de Finse school nr. 96 deelt VGO deze noodzaak tot behoud van het pand niet. Aan de Helper Westsingel staat nog een Finse school. Dit pand is in gebruik als school en verkeert in goede onderhoudsstaat. Deze aanwezigheid en het behouden van dit gebouw weerlegt de noodzaak tot behoud van de vervallen Finse school.

De afdeling VGO adviseert het gebouw te slopen gebaseerd op het risico dat behoud met zich meebrengt, tenzij er eenmalig een bedrag beschikbaar wordt gesteld voor het onrendabele deel, zodanig dat het pand goed gerenoveerd kan worden naar nieuwstaat opdat het goed gebruikt kan worden. Hiermee zijn gemiddelde bedragen gemoeid van circa € 300.000,- bij handhaving op de huidige locatie of € 400.000,- bij verplaatsing naar een geschikte locatie elders.

Participatie met bewoners en omwonenden
De herinrichting van het gebied is een project wat tot stand komt met de participatie van bewoners en omwonenden. Om deze reden is veelvuldig gesproken met een afvaardiging van de bewonerscommissie van het woonwagenpark, direct omwonenden, de direct aangrenzende eigenaren en het wijkcomité Helpman. De herinrichtingopgave ligt in het kwalitatief opwaarderen van dit gebied, zodanig dat de leefbaarheid van het gebied wordt vergroot. Hierin zijn de belangen voor elke van de hiervoor genoemde groep anders. In grote lijnen komt het er op neer dat de bewoners een kwalitatief goede woon- en leefomgeving willen, waarbij bij het ontwerpen goed naar ze wordt geluisterd. De direct omwonenden zijn bevreesd voor overlast en willen geen

hoge gebouwen zodat hun uitzicht wordt beperkt. Aangrenzende eigenaren zien in de herinrichting zowel kansen als bedreigingen voor hun toekomstige ontwikkelmogelijkheden, daarnaast is men bevreesd voor waardedaling van hun eigendommen. Het wijkcomité vindt het erg van belang dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt met aandacht voor de vastgestelde randvoorwaarden voor de oever van het Helperdiep (De nadere eisen regeling) en de betrokkenheid van de bewoners.

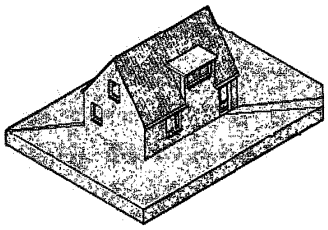
Met name met de bewonerscommissie van het woonwagenpark is veelvuldig gesproken over de uitkomsten van de deelonderzoeken en de uitwerkingen van de herinrichtingopgave. De opmerkingen die door de bewoners zijn gemaakt, zijn mede input geweest voor de herinrichtingopgave. Samenvattend, maar niet uitputtend zijn de volgende opmerkingen en randvoorwaarden door de bewonersorganisatie gemaakt.

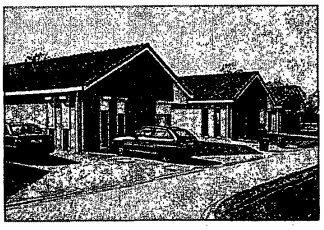
- De daadwerkelijke wens van de bewoners over hoe zij willen wonen, moet bepaald worden aan de hand van persoonlijke gesprekken;
- De verhouding standplaatsen – woningen dient afgestemd te worden met de bewoners op basis van de persoonlijke gesprekken;
- De (voormalige) kermisexploitanten hebben altijd "vrij" gewoond en willen dat ook blijven doen, een rijwoning draagt daar niet aan bij. Zij zien graag kleine vrijstaande (chalet)woningen op het terrein;
- Men wil zo weinig mogelijk overlast ondervinden van de noodzakelijke werkzaamheden;
- Een algemene wens van de niet-reizigers is dat het terrein niet meer gebruikt wordt voor het stallen van pakwagens en kermisattracties (overigens zijn de enkele nog actieve ondernemers het hier niet mee eens, tenzij er een goede andere oplossing voor komt);
- Er dienen eenduidige vakgroottes gerealiseerd te worden;
- Huur van standplaatsen en/of huurwoningen moeten laag zijn, zodanig dat het betaalbaar is voor de bewoners;
- Het eenvoudigweg opknappen van de wegstructuur en de standplaatsen van het bestaande terrein ziet men niet als gewenst eindbeeld, hierdoor veranderd er te weinig en zal te snel weer ingegrepen moeten worden;
- Zowel vernieuwen op het huidige terrein en het verplaatsen naar de overkant is een goede mogelijkheid, mits het terrein maar zodanig wordt ingericht dat de bewoners hiermee uit de voeten kunnen;
- Bewoners geven aan dat de huidige bomen overlast geven, op een toekomstig terrein hoeven niet zoveel bomen te worden gerealiseerd;
- De bewoners van woonwagens willen niet weggestopt worden achter andere gebouwen;
- Er dient op een goede manier aandacht besteed te worden aan de oudere bewoners van het terrein;
- De riolering moet met spoed aangepakt worden;
- De bewoners willen niet opgezadeld worden met kosten als gevolg van één of meerdere verhuizingen;
- De bewoners willen graag in deze buurt blijven wonen;
- Indien de nog reizende ondernemers op het terrein willen blijven wonen, dan moet dat mogelijk zijn door een aantal standplaatsen daarvoor in te richten (overigens exclusief de te stallen pakwagens).

Woningtype

Woningcorporatie Lefier heeft zich bereid verklaard voor de bewoners van het woonwagenpark sociale huurwoningen te realiseren. De huurprijs van deze woningen zullen daarom binnen de huurgrens vallen waarop huurtoeslag mogelijk is. Indien bewoners daar voor in aanmerking komen is het mogelijk met huurtoeslag de huur te verlagen. Lefier heeft aangeboden de mogelijkheden samen met de bewoners te willen onderzoeken.

Het type woning is onderwerp van discussie geweest met de verschillende partijen. Daar waar in eerste instantie is uitgegaan van sociale rijwoningen, gaven de kermisexploitanten aan dat het vrij-wonen-gevoel erg belangrijk was. De bewoners hebben voorgesteld vrijstaande houten chalet-woningen te realiseren. Kwaliteits- en duurzaamheideisen hebben er uiteindelijk toe geresulteerd dat Lefier vrijstaande sociale huurwoningen wil realiseren die opgetrokken zijn in steen. Deze woningen zijn basis vormgegeven, met eenvoudige architectuur.





Figuur 5, voorbeelden vrijstaande sociale huurwoning

5 Herinrichtingmodellen

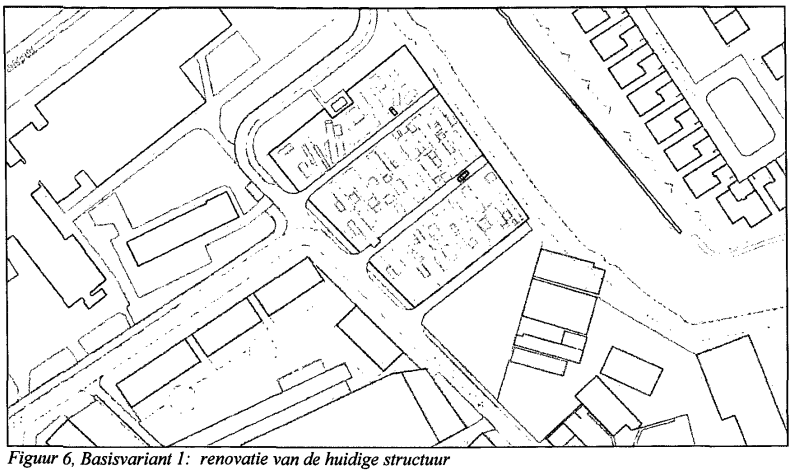
Voor het gebied zijn drie verschillende basismodellen opgesteld:
1. Renovatie van de huidige structuur;
2. Vernieuwing van het woonwagenpark op de huidige locatie;
3. Verplaatsing van het woonwagenpark naar de locatie van de Finse school.

Voor elk herinrichtingmodel is in de volgende paragrafen omschreven op welke wijze het gebied wordt aangepakt. Een schematische tekening laat zien welke varianten er vervolgens mogelijk zijn. Per variant worden de belangrijkste kenmerken benoemd, maar ook de gevolgen voor de huidige bewoners en de overige aandachtspunten.

5.1 Renovatie van de huidige structuur

Huidig woonwagenpark
Bij de variant renovatie van de huidige structuur verandert er niet zo heel veel. De huidige opzet en structuur van het woonwagenpark blijft behouden. Het openbaar gebied wordt opgeknapt, de nutsleidingen worden daar waar nodig vernieuwd. Het streven is de ecologische zone langs het Helperdiep in dit model wel in te richten. De weg langs het Helperdiep moet hiervoor verdwijnen, en het opgaande groen verwijderd. Daarnaast zal het terrein in overleg met de bewoners worden opgeschoond, waarbij in ieder geval de groene punt opnieuw ingericht wordt (geen standplaats, maar groen). Ook zal om het terrein een nette overgang worden gemaakt tussen openbaar en privé, hiervoor wordt een lage afscheiding van 1,2m gerealiseerd, zo mogelijk met vrijkomend bestratingmateriaal van het woonwagenpark.

Finse schoollocatie
Bij de Finse schoollocatie kan gekozen worden voor diverse varianten; behoud van de school tot realisatie van nieuwbouwplannen binnen het huidige bestemmingsplan. In het model is een aanzet gegeven om op de locatie van de voormalige speeltuin met de Finse school te voorzien van nieuwe bebouwing. Hierbij worden de woningen zodanig gepositioneerd dat die het bouwblok (Helper Westsingel, van Schendelstraat, Hora Siccemasingel, Jullensstraat) afmaakt, met parkeren op het binnenterrein. Dit is stedenbouwkundig een goede mogelijkheid. Daarbij moet de Finse school een nieuwe locatie krijgen of worden gesloopt. Als dit niet mogelijk is zijn ontwikkelingen op deze locatie lastig, ook al omdat de Finse school ruimte rondom nodig heeft en samen met de beperkingen van de monumentale bomen blijft er dan te weinig ruimte over om andere bebouwing te realiseren. Binnen het bestemmingsplan kan maximaal 4 lagen hoog worden gebouwd.



Figuur 6, Basisvariant 1: renovatie van de huidige structuur

Omschrijving — Bij de renovatie van het huidige terrein wordt het achterstallig onderhoud aangepakt en de ecologische zone langs het Helperdiep aangelegd. De indeling van de standplaatsen op het terrein blijft ongewijzigd, met uitzondering van de groene zuidelijke punt, deze

	wordt heringericht zonder standplaatsen. Toevoeging wonen op Finse schoollocatie
Inhoudelijke afweging	
Bodem/milieu	Beperkte sanering t.p.v. nieuwe bestrating wegen en nieuwe riolering.
Groen	Bomenstructuur voornamelijk behouden, alleen uitdunnen. Groene punt versterken. Op de Finse schoollocatie verdwijnt de monumentale boom die in de minst goede conditie verkeerd en 2 waardevolle bomen langs de Van Schendelstraat ten gunste van woningbouw, tenzij Finse school blijft behouden.
Ecologie	Ecologische zone Helperdiep versterken door opgaand groen en verharding te verwijderen.
Stedenbouwkundig	Minimale verbetering, relatie terrein en openbaar gebied te versterken door het oprichten van lage muur (max 1,2m) aan de zijde van de Helper Westsingel
Verkeer/parkeren	Insteekwegen vanaf Helper Westsingel, geen doorgaand verkeerd op terrein. Parkeren zoals in huidige situatie.
Volkshuisvestelijk	Minimale verbetering t.o.v. huidige situatie.
Planologisch	Plan past binnen het (geactualiseerde) bestemmingsplan
Wijze van uitvoering	De bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden op het terrein blijven wonen, maar overlast doordat de straten, riolering en nuts opnieuw worden aangelegd. Enkele bewoners die te dicht aan het water of in de groene punt wonen, dienen binnen het terrein geherhuisvest te worden. Hiervoor is gedeeltelijke herschikking noodzakelijk.
Planning	Persoonlijke gesprekken in 2010/11, VO-DO in 2011, uitvoering start na de zomer 2011, gereed medio 2012.

Standplaatsen	22	I.v.m. de ecologische oever en het inrichten van de groene punt verdwijnen enkele plaatsen. Herschikking binnen het huidige terrein (i.p.v. pakwagens).
woningen	0	
onofficiële vakken	0	
reisplekken	3	
Totaal aantal huishoudens	25	
Huurprijs standplaats / mnd	€ 133,- (excl. gas/water/licht) bij 171 m^2 naar rato per vakgrootte, prijspeil 2010.	

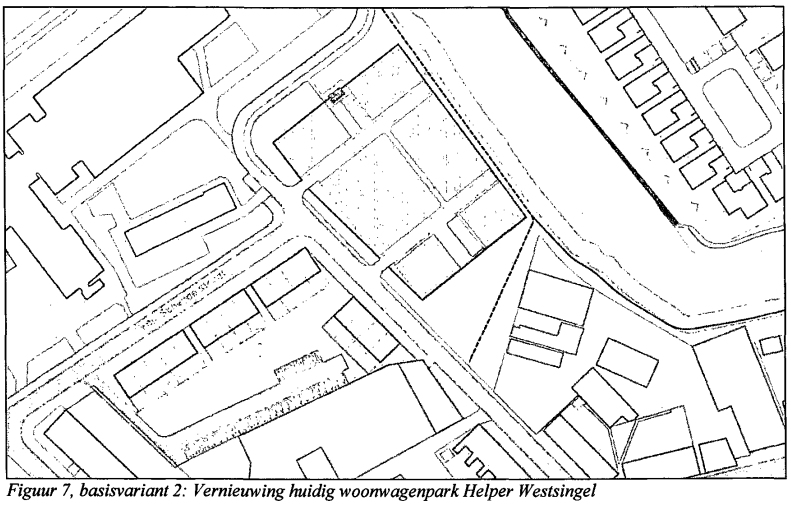
Gevolgen voor de huidige bewoners woonwagenpark
Voor de bewoners en de omwonenden is dit de meest eenvoudige ingreep. Maar ook één die het minst bestendig is tegen de tand der tijd en met weinig toegevoegde leefkwaliteit. Doordat de bewoners gedurende de ingreep op het terrein blijven wonen, zal men overlast ondervinden van de aanleg van riolering, nutsverbeteringen en het herstraten van de wegen. De weg langs het Helperdiep verdwijnt ten gunste van een ecologische zone. Door de realisatie van deze zone en het vergroenen van de zuidelijke punt zullen enkele bewoners binnen het terrein worden geherhuisvest. Dit zal gebeuren met de bestaande woonwagens. Doordat het een terrein is en blijft met alleen woonwagens, is op dit terrein geen mogelijkheid om in een stenen huis te wonen. Na renovatie is het terrein qua inrichting weer ongeveer zoals het nu ook is.

Aandachtspunten
- De bewoners van het woonwagenpark zien dit niet als het wenselijk eindbeeld, zij verwachten dat er dan over enkele jaren alsnog een grondige verandering moet plaatsvinden. Daarnaast vind men dit niet de vooruitgang zoals die hen is voorgehouden.
- De investering die gemoeid is in deze variant is niet bestendig voor de gewenste 30 jaar, de huidige bebouwing en structuur is hiervoor niet geschikt.
- De verontreiniging die in de ondergrond zit wordt met deze renovatie niet opgeruimd. Op zich kan dit geen kwaad, daar het terrein bezien kan worden als een parkeerterrein voor woonwagens en er geen moestuinen zijn.
- Om de recreatieve routes vanuit het park richting Helpman te versterken dient de ecologische zone minimaal 7 meter te worden om hier een voetpad en mogelijk een fietspad langs te kunnen laten lopen.
- Groen dat verdwijnt, dient op of in de omgeving van de locatie gecompenseerd te worden.
- Op straat mogen geen pakwagens meer gestald te worden.
- In deze variant is het nog de vraag of uit oogpunt van brandveiligheid het aantal standplaatsen niet moet verminderen.

5.2 Vernieuwing van het woonwagenpark op de huidige locatie

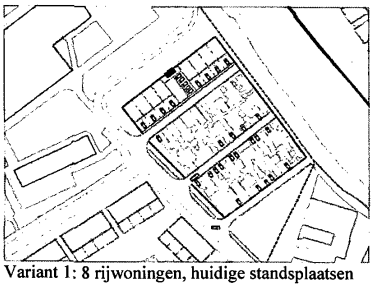
Huidig woonwagenpark:
Deze locatie dient te worden aangepast aan de huidige standaard van onderhoud en voorzieningen, maar ook aan de huidige stedenbouwkundige context waarbij de nadere eisen voor bebouwing aan het Helperdiep en de route naar het park over het Boutenspad van belang zijn. Dit leidt tot een concept waarbij het terrein als een schots in een groene omgeving ligt. Hierbij is het van belang dat de schots helder is gedefinieerd met een aantrekkelijke rand.
De invulling van het terrein is afhankelijk van de woonwensen van de bewoners: woonwagens of woningen. De mogelijkheden variëren van de huidige kleine 26 wagenkavels, 18 ruime wagenkavels (die voldoen aan huidige normen) tot 14 woningen met 10 ruime wagenkavels en varianten ertussenin.
Stedenbouwkundig heeft de optie met zoveel mogelijk woningen langs de randen de voorkeur omdat deze een meer eenduidige uitstraling hebben naar de omgeving. Woonwagens zijn alzijdig omringd door tuin en verhouden zich lastiger ten opzichte van de openbare ruimte. Als er kavels met wagens aan de schotsrand komen, wordt de rand vormgegeven met een stenen muurtje van 1,2m hoogte die wordt opgenomen in de architectuur van de woningen, met gearticuleerde entrees tot het terrein. De woningbouw aan de randen dient een formele entree en oriëntatie naar de omgeving van het terrein te hebben om zo de uitstraling van de schots op zichzelf te versterken. De woningen kunnen daarnaast nog een informele oriëntatie naar binnen hebben, passend bij de leefvorm van de bewoners.

Finse schoollocatie
Bij de Finse schoollocatie kan gekozen worden voor diverse varianten; behoud van de school tot realisatie van nieuwbouwplannen binnen het huidige bestemmingsplan. In het model is een aanzet gegeven om op de locatie van de voormalige speeltuin met de Finse school te voorzien van nieuwe bebouwing. Hierbij worden de woningen zodanig gepositioneerd dat die het bouwblok (Helper Westsingel, van Schendelstraat, Hora Siccemasingel, Jullensstraat) afmaakt, met parkeren op het binnenterrein. Dit is stedenbouwkundig een goede mogelijkheid. Daarbij moet de Finse school een nieuwe locatie krijgen of worden gesloopt. Als dit niet mogelijk is zijn ontwikkelingen op deze locatie lastig, ook al omdat de Finse school ruimte rondom nodig heeft en samen met de beperkingen van de monumentale bomen blijft er dan te weinig ruimte over om andere bebouwing te realiseren. Binnen het bestemmingsplan kan maximaal 4 lagen hoog worden gebouwd.

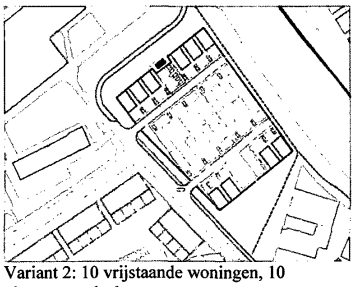


Figuur 7, basisvariant 2: Vernieuwing huidig woonwagenpark Helper Westsingel

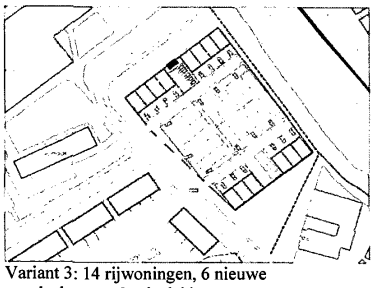
De uitwerking van de vernieuwing kan op verschillende wijzen uitgevoerd worden, mede gebaseerd op de woonwensen van de bewoners en de financiële mogelijkheden. Enkele varianten zijn uitgewerkt en weergegeven.



Variant 1: 8 rijwoningen, huidige standsplaatsen



Variant 2: 10 vrijstaande woningen, 10 nieuwe standsplaatsen



Variant 3: 14 rijwoningen, 6 nieuwe standsplaatsen, 3 reisplekken
Figuur 8, varianten vernieuwing

Bij vernieuwen op de huidige locatie wordt er in ieder geval van uitgegaan dat er ook een aantal huurwoningen worden gerealiseerd op het terrein.

Omschrijving	Realisering van nieuwe woonwagenstandplaatsen en woningen, aanleg van ecologische zone. Nieuwe wegen, riolering en nutsaansluitingen. De verhouding van standplaatsen en woningen wordt aan de hand van de individuele gesprekken met de bewoners bepaald.
Inhoudelijke afweging	
Bodem/milieu	T.p.v. nieuwe standplaatsen, woningen en de wegen wordt gesaneerd.
Groen	Uitdunnen groen langs Boutenspad, groene punt versterken. Op de Finse schoollocatie verdwijnt de monumentale boom die in de minst goede conditie verkeerd.
Ecologie	Ecologische zone Helperdiep versterken door opgaand groen en verharding te verwijderen, aandachtspunt leefgebied eekhoorn en vleermuizen.
Stedenbouwkundig	Formele zijde woningen, relatie terrein en openbaar gebied versterken door het oprichten van lage muur (max. 1,2m), indien structuur volledig en eenduidig wordt gewijzigd dan is het een goede verbetering.
Verkeer/parkeren	Insteekwegen vanaf Helper Westsingel, geen doorgaand verkeerd op terrein. Parkeren zoals in huidige situatie, bij woningen op eigen erf.
Volkshuisvestelijk	Terrein wordt toekomstbestendig, met name bij volledige eenduidige inrichting.
Planologisch	Voor de realisatie dient een binnenplanse ontheffing verleend te worden van het (geactualiseerde) bestemmingsplan.
Wijze van uitvoering	Daar waar huizen komen, moeten de bewoners tijdelijk verhuizen naar bijvoorbeeld de Finse schoollocatie. De aanpak dient in 2 fasen te worden uitgevoerd. Eerst de noordzijde, daarna de zuidkant. Iedereen zal 2 keer moeten verhuizen om het gehele terrein te kunnen

	aanpakken.
Planning	Persoonlijke gesprekken in 2010-11, VO-DO in 2011, uitvoering 1e fase start na de zomer 2011, uitvoering 2e fase start na de zomer 2012. Gereed medio 2013. Vervolgens kan de Finse schoollocatie gebouwd worden (gereed medio 2014).

	Varianten		
standplaatsen	17	10	6
woningen	8	10	14
reisplekken	ntb	0	3
Totaal aantal huishoudens	25	25	23
Huurprijs sociale woning	€ 548 (excl. gas/water/licht/servicekosten en evt. huurtoeslag)		
Huurprijs standplaats	€ 133 (excl. gas/water/licht) bij 171 m², naar rato vakgrootte		

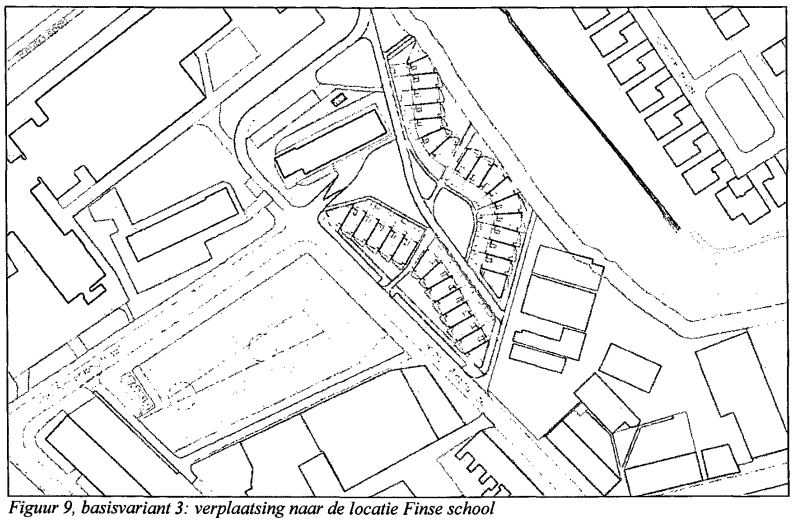
Gevolgen voor de huidige bewoners woonwagenpark
Doordat het een gefaseerde uitvoering is op het huidige woonwagenpark, zal er tijdens de bouwwerkzaamheden overlast zijn. Iedereen dient in principe 2x te verhuizen, uitzonderingen daargelaten. Gedurende 1 jaar zal men op een tijdelijke locatie wonen (gedachte is op de Finse School locatie). Nadat het gehele terrein is aangepakt woont men op dezelfde locatie, met een ecologische zone langs het Helperdiep. Het gehele terrein is gesaneerd en opnieuw ingericht. Enkele bewoners wonen in een stenen woning, anderen in een woonwagen. Alle standplaatsen zijn even groot, erfscheidingen zijn eenduidig en er is een nette overgang tussen (semi) privaat en openbaar.

Overige aandachtspunten
- om de recreatieve routes vanuit het park richting helpman te versterken dient de ecologische zone minimaal 7 meter te worden om hier een voetpad en mogelijk een fietspad langs te kunnen laten lopen.
- De reizende kermisexploitantwoningen hebben grote draaicirkels nodig en kunnen daarom het beste direct op de weg uitkomen. De hekwerken dienen in de architectuur te worden opgenomen en de inrichting nader uitgewerkt. Dit is ook afhankelijk van het uiteindelijke aantal.
- Er is ruimte genoeg om eventueel verloren groen te compenseren langs het Helperdiep en op het nieuwe pleintje ten zuiden van het Woonwagenpark. Groen dat verdwijnt, dient op of in de omgeving van de locatie gecompenseerd te worden.
- Door de bewoners is een verzoek ingediend voor een vrijstaand 2 laagse woningtype. Hierbij werd een referentie van een prefab woning meegeleverd. Op zich is ruimtelijk gezien het woningtype mogelijk, maar deze hebben meer ruimte nodig en is er dus voor minder mensen plaats. Verder is het belangrijk dat de woningen een kwalitatieve uitstraling hebben en in een architectonisch ensemble met de schotsranden ontworpen worden waardoor prefab houtskeletbouw uitgesloten is. Woningcorporatie Lefier is met een voorstel voor vrijstaande woningen gekomen opgetrokken in steen. Afstemming over architectuur en uitvoering is noodzakelijk.
- Op straat mogen geen pakwagens meer gestald te worden.

5.3 Verplaatsing van het woonwagenpark naar de locatie Finse school

Finse schoollocatie
Op het terrein van de Finse School hebben we te maken met maar 2 zijden echt openbare ruimte (van Schendelstraat en Helper Westsingel) en verder is de locatie onderdeel van een semi-openbaar binnenterrein. Dit geeft de mogelijkheid om het terrein stedenbouwkundig ontspannender op te zetten, met alleen langs de straten een formele zijde, met voorkanten en duidelijke architectuur.
Vanwege de bebouwingsmogelijkheden van de kavel ten zuiden van het terrein (tot 4 lagen hoogte) is er gekozen om de bebouwingskavels op het woonwagenpark 7 m op te schuiven naar het noorden en ertussen een ontsluitingsweg te maken voor deze kavels. Tussen de stroken kavels is er ruimte voor een collectief terrein met 2 monumentale bomen. De derde monumentale boom is in alle ontwikkelingsmodellen waarbij het woonwagenpark wordt verplaatst niet te behouden, echter deze boom is ook in de slechtste conditie. Parkeren vindt plaats op eigen erf en voor bezoekersparkeren is een strook aan de westzijde voorzien.

Volgens de structuur van de bouwblokken dienen de wanden van de straten sterk gedefinieerd te worden. Daarmee komen we tot een configuratie met woningen langs de randen en woonwagens in het binnenterrein, ontsloten vanuit een nieuw te maken binnenstraat. Dit is een goed werkend schema, met passende relaties tussen privé en openbaar. Daar waar een woonwagenkavel aan de Helper Westsingel komt dient dat in de architectuur te worden opgenomen. Het parkeren vind in principe plaats langs de binnenstraten.
Afhankelijk van de hoeveelheid woningen en typen (grondgebonden/appartementen) zijn verschillende varianten getekend voor deze optie. Dit zijn schema's, in de uitwerking moet gezocht worden naar een architectuur die de straatwanden goed definieert. Op het binnenterrein ontstaat een milieu in de luwte, waarbij de binnenstraat voor het verband tussen de woningen en de wagens kan zorgen. Deze dient dan ook ingericht te worden als verblijfsplek waar eventueel ook auto's kunnen rijden.

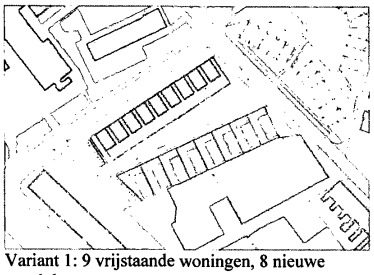


Figuur 9, basisvariant 3: verplaatsing naar de locatie Finse school

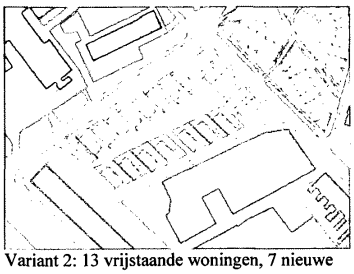
Huidig woonwagenpark
In het kader van de manifestatie Intense Laagbouw is er een plan gemaakt door Studio Herzberger in opdracht van Lefier en Slokker Vastgoed, een plan met grondgebonden woningen. Het is een plan dat goed de geest van de locatie vat door de slingerende vormen die de overgang van park naar wijk maakt en interessante routes integreert. Tevens is er een mooie oplossing bedacht voor een nieuwe locatie voor de Finse School in combinatie met parkeren eronder . De oplossing heeft een meerwaarde voor de omgeving doordat het autovrij wordt en het monument sterk in beeld komt. Het plan moet nog wel aandacht besteden aan de volgende punten:
- een formele relatie van de woningen met de Helper Westsingel.
- er dient meer afstand gehouden te worden ten aanzien van het Helperdiep.

- eventuele bergingen mogen niet afdoen aan het interessante binnenterrein, privé openbaar dient hierin nog verder gedefinieerd te worden.
- Er zijn enkele parkeerplaatsen langs de rand van de locatie geplaatst en zelfs erbuiten. Dit dient in samenwerking te worden herzien.
- Er dient nog nader gekeken te worden naar de bestaande groen en boomstructuren.
- De haalbaarheid van het hergebruik van de Finse school op de voorgestelde wijze dient onderzocht te worden.

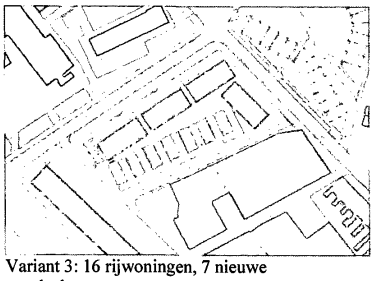
De uitwerking van de verplaatsing kan op verschillende wijzen uitgevoerd worden, mede gebaseerd op de woonwensen van de bewoners en de financiële mogelijkheden. Enkele voorbeelden zijn weergegeven.



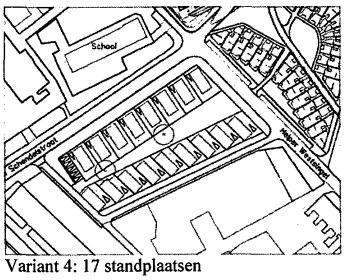
Variant 1: 9 vrijstaande woningen, 8 nieuwe standplaatsen



Variant 2: 13 vrijstaande woningen, 7 nieuwe standsplaatsen



Variant 3: 16 rijwoningen, 7 nieuwe standsplaatsen



Variant 4: 17 standplaatsen

Figuur 10, varianten op verplaatsing

Omschrijving	Geheel nieuw woonwagenpark op de locatie van de Finse school. Voor dit terrein zijn meerdere opties mogelijk zowel in aantal als type woningen.
Inhoudelijke afweging	
Bodem/milieu	Het vervuilde terrein kan in één keer volledig worden gesaneerd, zonder overlast voor de bewoners van het terrein.
Groen	2 bijzondere bomen kunnen worden ingepast op de locatie Finse school, 1 monumentale boom dient te wijken. Binnen de plannen van de intense laagbouw dient groen gecompenseerd te worden.
Ecologie	Maatregelen voor behoudt leefruimte eekhoorn, o.a. toepassen zaaddragende bomen.
Stedenbouwkundig	Goede inpassing, eenduidige overgang tussen openbaar gebied en het woonwagenpark. Goede begeleiding Helper Westsingel.
Verkeer/parkeren	Één toegangsweg (binnenweg), parkeren op eigen terrein en langs binnenweg
Volkshuisvestelijk	Sterke verbetering door eenduidige oplossing. Daarnaast door aparte ontwikkeling zonder (veel) overlast te realiseren.
Planologisch	Voor de realisatie dient een binnenplanse ontheffing verleend te worden

	van het (geactualiseerde) bestemmingsplan.
Wijze van uitvoering	Bewoners blijven tijdens bouw op het huidig terrein. Na afronden werkzaamheden één verhuizing van alle bewoners naar de overkant van de straat. Vervolgens kan het voormalige woonwagenpark ingericht worden met woningbouw.
Planning	Persoonlijke gesprekken in 2010-11, VO-DO in 2011, uitvoering realisatie nieuw woonwagenpark start na de zomer 2011, betrekken van het nieuwe terrein zomer 2012. Start bouw langs Helperdiep medio 2012.

	A	B	C	D	
standplaatsen	5	7	7	17	
woningen	9	13	16	0	
reisplekken	3	0	0	ntb	
appartementen	0	0	0	0	Er zijn ook varianten mogelijk met een appartementenblokje, bv. zorgwoningen
Totaal aantal huishoudens	17	20	23	17	

Huurprijs woning	€ 548 (excl. Gas/water/licht/servicekosten en evt. huursubsidie)
Huurprijs standplaats	€ 133 (excl. gas/water/licht) bij 171 m^2, naar rato vakgrootte

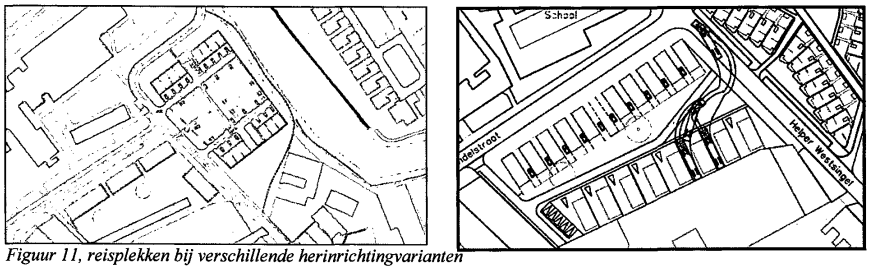
Gevolgen voor de huidige bewoners woonwagenpark
Dit is de meest ingrijpende variant voor de huidige bewoners van het woonwagenpark. Immers een verhuizing naar een andere locatie, zij het aan de overkant van de straat. Iedereen dient in deze variant te verhuizen. Maar dit vindt plaats nadat het gehele terrein hiervoor geschikt is gemaakt. Overlast, door bouwwerkzaamheden en/of verhuizingen, wordt hierdoor tot een minimum beperkt. Diverse varianten voor verstening en standplaatsen zijn mogelijk. Hierbij is het zelfs mogelijk om, indien gewenst, een complex te realiseren met (zorg)appartementen. Al met al de meest ingrijpende variant doch met de minste overlast.

Overige aandachtspunten
- In deze optie zijn minder woningen + wagens mogelijk dan in optie 2, tenzij er voor een appartementengebouwtje wordt gekozen. Mogelijk een interessant type; gelijkvloers en levensloopbestendig wonen (zorg).
- Evenals in optie 2 is ruimtelijk gezien geen bezwaar ten aanzien van het vrijstaande type, met als consequentie dat er minder woningen passen dan bij andere types.
- Het vrij staan van de woningen dient langs de straat te worden ondervangen door het doorlopen van de straatwand. Prefab houtskeletbouw is niet gewenst.
- Er dienen een monumentale boom en enkele waardevolle bomen te worden gekapt. Het plan aan het Helperdiep en de omgeving bieden genoeg mogelijkheden voor eventuele compensatie van bomen en groenstructuur.
- Op straat mogen geen pakwagens meer gestald te worden.
- Ook in deze variant zit de wens van de bewoners voor vrijstaande sociale huurwoningen verwerkt. Afstemming over architectuur en uitvoering is hierbij noodzakelijk.

6 Gevolgen van de modellen

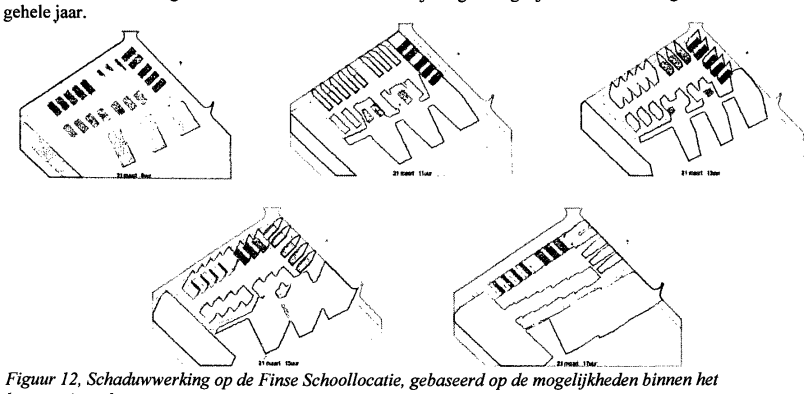
Bij elk van de herinrichtingmodellen zijn de gevolgen van een aantal aspecten inzichtelijk gemaakt. Waar in het vorige hoofdstuk reeds de gevolgen voor de bewoners van het woonwagenpark zijn weergegeven wordt in dit hoofdstuk de gevolgen voor de reisplekken, de schaduwwerking, groen en de actualisatie van het bestemmingsplan beschreven. Hierbij wordt de variant renovatie op het huidige terrein niet beschreven, aangezien hier ten opzichte van de huidige situatie weinig verandert.

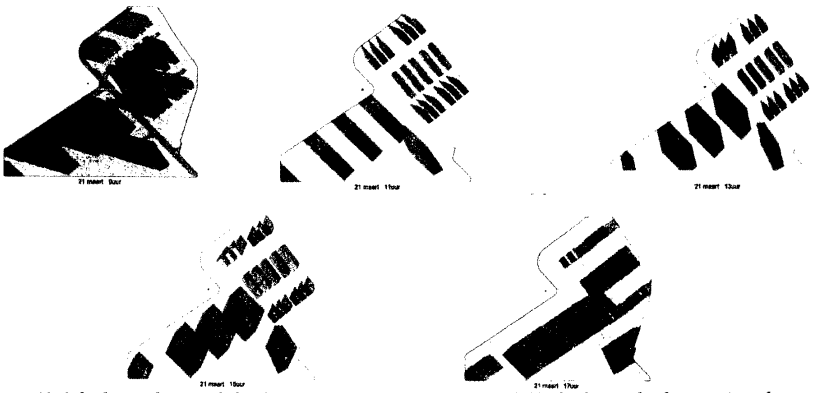
Reisplekken
Bij elk van de herinrichtingvarianten is het mogelijk op de locatie standplaatsen in te richten voor de nog reizende kermisexploitant. Dit betreffen dan expliciet standplaatsen voor hun mobiele woonwagen. Indien men op deze standplaats ook pakwagens wil stallen, dan is dit in principe mogelijk. Maar uiteraard wel binnen de brandweervoorschriften en de afmetingen van het vak. Pakwagens en attracties mogen niet buiten de standplaats worden geparkeerd. Indien de exploitanten meer pakwagens willen stallen, dienen zij hiervoor (net als andere ondernemers) zelf te zorgen voor een adequaat terrein elders. Om inzichtelijk te maken op welke wijze de reisplekken binnen de verschillende modellen gerealiseerd kunnen worden zijn enkele voorbeelden uitgewerkt.



Figuur 11, reisplekken bij verschillende herinrichtingvarianten

Schaduwwerking
Mede op aangeven van de bewoners van het woonwagenpark is onderzocht wat de schaduweffecten van de omliggende bebouwing is op de verschillende terreinen. Aangezien een aantal mensen in een woonwagen willen blijven wonen, en deze wagens in kwaliteit snel achteruit gaan indien ze op een natte en schaduwrijke locatie komen te staan, is dit onderzoek van belang. Daarnaast geeft het ook een indicatie van de leefbaarheid van het terrein. De schaduwdiagrammen voor de lente en herfst zijn ongeveer gelijk en daarmee het gemiddelde voor het gehele jaar.


Figuur 12, Schaduwwerking op de Finse Schoollocatie, gebaseerd op de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan



Figuur 13, Schaduwwerking op de huidige locatie, gebaseerd op de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan

Opgemerkt dient te worden dat bij het opstellen van deze diagrammen geen rekening is gehouden met de aanwezigheid van bomen. Met name op de huidige locatie staan rondom veel bomen, waardoor de wagens aan de randen veelal in de schaduw staan.
Uit de schaduwdiagrammen kan geconcludeerd worden dat er op beide locaties geen onoverkomelijke uitkomsten zijn. Hierbij geldt als voorwaarde dat op de Finse Schoollocatie geen standplaatsen direct langs de zuidelijke wand komen, hier moet een minimale maat tussenzitten waarop bijvoorbeeld een toegangsweg kan worden gesitueerd.

Groen en ecologie
De twee locaties kenmerken zich nu door de groene setting. Op de locatie Finse school staan 46 bomen, waarvan 5 waardevol en 2 monumentaal. Het woonwagenpark bevat zelfs ruim 90 bomen, waarvan er 6 waardevol zijn (hierbij zitten 2 dode bomen die ecologisch waardevol zijn). Eenderde van de bomen is niet in goede conditie (waaronder één van de monumentale bomen) en van de goede bomen is een fors aantal slecht onderhouden. De bewoners voelen zich, bij stormachtig weer, niet veilig door de staat van de bomen. Ook is mede door toedoen van boomwortels de riolering op het terrein slecht.
In elke inrichtingsvariant wordt voorgesteld het groenbestand fors op te schonen om een kwaliteitsverbetering te kunnen doorvoeren. Hierdoor ontstaat helderheid in structuur zodat er een goede en veilige woonomgeving ontstaat, welke goed beheerd kan worden. Een groene setting blijft belangrijk. Daarom zal er voldoende groencompensatie dienen plaats te vinden op of rond de locaties. Bij de ontwikkeling van de Finse schoollocatie zijn de gevolgen het grootst. Één van de monumentale bomen en drie waardevolle bomen staan zodanig dat inpassing in de plannen waarschijnlijk niet mogelijk is. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de monumentale boom van redelijke kwaliteit is, met plakoksels en dood hout. De daadwerkelijke monumentale waarde dient op basis van nader onderzoek te worden vastgesteld.

Met betrekking tot de ecologie is het een waardevol overgangsgebied langs het Helperdiep. De eekhoorn is aangetroffen, een beschermde diersoort. Daarnaast komen er vleermuizen voor.
De voorliggende varianten bieden kansen om het gebied ecologisch te versterken en te verbinden met bijvoorbeeld het Helperdiep. In alle varianten wordt voorgesteld een ecologische zone in te richten met een forse breedte langs het Helperdiep. Daarnaast dient randvoorwaardelijk een aantal zaaddragende bomen opgenomen te worden in de plannen voor het behoud van de eekhoorn. Ook moeten er maatregelen getroffen worden ten behoeve van de vleermuizen.

Bestemmingsplan
Het bestemmingsplan Helpman, waar de locaties in liggen, wordt geactualiseerd. De functionele bestemming op de locaties is niet gewijzigd t.o.v. het bestaande bestemmingsplan. De potentiële ontwikkelingen zoals beschreven in dit rapport zijn ook in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

In het geactualiseerde bestemmingsplan worden de woonwagens op het woonwagenpark positief bestemd en wordt tevens geregeld dat reguliere woningbouw is toegestaan. De hoogte is 4 meter voor woonwagens. Met een binnenplanse ontheffing zijn vervolgens woningen tot 14 meter hoog mogelijk.

De Finse schoollocatie heeft zijn huidige bestemming gehouden (gemengd gebied), waarbij met een binnenplanse ontheffing het mogelijk is om standplaatsen voor woonwagens op te richten. Het gebied is hierbij aangegeven met de aanduiding 'woonwagenstandplaats'. Hierbij geldt een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat de woonwagens in principe op niet minder dan 5 meter van elkaar zijn gesitueerd, dat het gaat om verplaatsing van de woonwagens van het woonwagenpark aan de Helper Westsingel en dat de bouwhoogte van de woonwagens maximaal 4 meter bedraagt.

Duurzaamheid
Op het gebied van duurzaamheid is veel te winnen. Vooral waar het gaat om energiebesparende maatregelen. Woonwagens verbruiken naar verhouding veel meer energie dan een woning. Voor woonwagenbewoners is de rekening voor gas, water en elektriciteit gemiddeld genomen een significant deel van de maandelijkse woonlasten. Hierop kan drastisch bespaard worden wat zowel effect heeft op de duurzame inrichting, maar ook op de portemonnee van de bewoners. De inrichting van het openbaar gebied en de invulling van de vrijkomende locatie (Finse school of woonwagenpark) kunnen beide duurzaam worden ontwikkeld. Hiermee kan het project bijdragen aan de duurzaamheiddoelstelling van de Gemeente Groningen.

7 Financieel

Zoals uit de voorgaande hoofdstukken duidelijk mag zijn, is het niet mogelijk één financiële opstelling weer te geven voor de herinrichting van de omgeving Helper Westsingel. Op basis van de input vanuit de verschillende disciplines en gesprekken met Lefier en Slokker Vastgoed is per variant een opstelling van kosten en opbrengsten gemaakt. In deze opstelling wordt rekening gehouden met bandbreedtes.

In de matrix is een opstelling gegeven waar, met verschillende keuzes, het resultaat van de herinrichting omgeving Helper Westsingel op uitkomt. Hierbij zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- alle bedragen zijn exclusief BTW;
- de Helper Westsingel zelf wordt niet binnen het project heringericht of opgeknapt;
- inbrengwaarde tandartspraktijk conform opgave Lefier en Slokker Vastgoed;
- het gehele terrein wordt opgebroken, gesaneerd en daar waar noodzakelijk vind archeologisch onderzoek plaats;
- het gebied wordt voorzien van nieuwe nutsleidingen en riolering;
- inrichting openbaar gebied o.b.v. schetsontwerpen en randvoorwaarden;
- inrichten ecologische zone langs het Helperdiep;
- hoge planontwikkelingskosten ten opzichte van plankostennormering i.v.m. complexe planbegeleiding;
- uitkomsten scenarioberekeningen voor Finse schoollocatie;
- grondopbrengsten op basis van het aantal mogelijke woningen;
- uitvoeringsscenario: gemeente krijgt de noodzakelijke gronden in handen, waarna zij het terrein gaat saneren en bouwrijp maken. Vervolgens nemen Lefier en Slokker de te ontwikkelen kavels af. Na de bouwwerkzaamheden gaat de gemeente het gebied woonrijp maken. In deze opstelling komt het voor dat de tandartspraktijk van Lefier en Slokker moet worden ingebracht, maar soms is dit ook niet nodig. In de tabel wordt dit aangegeven.

Variant	renovatie 1	renovatie 2	vernieuwing 3	vernieuwing 4	vernieuwing 5	verplaatsing 6	verplaatsing 7
Finse school	behouden	slopen	behouden	slopen	slopen	verplaatsing	slopen
Inbreng Tandartspraktijk	nee	nee	nee	nee	ja	ja	ja
Saneren	beperkt	beperkt	tpv woningen	tpv woningen	tpv woningen	volledig	volledig
Totaal investeringen	€ 970.000	€ 1.270.000	€ 1.480.000	€ 1.790.000	€ 2.420.000	€ 2.440.000	€ 2.460.000
Totaal opbrengsten	€ 280.000-	€ 420.000	€ 90.000-	€ 610.000	€ 790.000	€ 990.000	€ 1.390.000
Nog te dekken	€ 1.250.000	€ 850.000	€ 1.570.000	€ 1.180.000	€ 1.630.000	€ 1.450.000	€ 1.070.000
Bandbreedte							
Ramingen vallen 20% positiever uit	€ 1.000.000	€ 680.000	€ 1.260.000	€ 940.000	€ 1.300.000	€ 1.160.000	€ 860.000
Ramingen vallen 20% negatiever uit	€ 1.500.000	€ 1.020.000	€ 1.880.000	€ 1.420.000	€ 1.960.000	€ 1.740.000	€ 1.280.000

Variant 1: renovatie van het huidige woonwagenpark, Finse school behouden, geen woningbouwtoevoeging.
Variant 2: renovatie van het huidige woonwagenpark, Finse school slopen en toevoegen woningen.
Variant 3: vernieuwing woonwagenpark, Finse school behouden, geen woningbouwtoevoeging.
Variant 4: vernieuwing woonwagenpark, Finse school slopen, toevoegen woningbouw op gemeentelijk terrein.
Variant 5: idem 4 + inbreng tandartspraktijk met woningbouwontwikkeling.
Variant 6: verplaatsing woonwagenpark naar Finse schoollocatie, ontwikkeling inzending intense laagbouw met behoud Finse school boven parkeerbak.
Variant 7: verplaatsing woonwagenpark naar Finse schoollocatie, ontwikkeling inzending intense laagbouw, sloop Finse school.

De variabelen welke de meeste invloed hebben op het uiteindelijke financiële resultaat betreffen:

- inbrengwaarde voormalige tandartspraktijk door Lefier/Slokker Vastgoed;
- keuze toekomst Finse schoollocatie;
- saneringskosten woonwagenpark;
- faseringskosten uitvoering;
- hoeveelheid en locatie toe te voegen woningbouw

Om deze reden is een bandbreedte voor het uiteindelijk resultaat opgenomen. Hierbij is in dit stadium uitgegaan van plus of min 20%.

In het kader van dit onderzoek is niet onderzocht op welke wijze het tekort gedekt kan worden. Hiervoor zijn, afhankelijk van de variant, meerdere dekkingsbronnen denkbaar. Nader onderzoek dient ook eventuele subsidiemogelijkheden te beschouwen.

8 Conclusies

De belangrijkste conclusies die getrokken kunnen worden uit het onderzoek betreffen:

- Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de Helper Westsingel (het woonwagenpark en de Finse schoollocatie) is op dit moment niet goed. Dit wordt veroorzaakt door een aantal aspecten:
  - Vervallen en functioneel slecht gebruikt gemeentelijk monument, de Finse school;
  - Het woonwagenpark is compleet verouderd en is niet meer van deze tijd (verpauperd);
  - Onduidelijke afbakening tussen standplaatsen onderling en met het openbaar gebied;
  - Parkeren van attracties en pakwagens op de openbare weg.

- De ondergrond van het woonwagenpark is vervuild, een volledige sanering brengt een investering met zich mee van maximaal € 450.000,-. Zolang de situatie geïsoleerd blijft zoals nu het geval is (parkeerterrein met woonwagens), is er niets aan de hand. Bij ontgravingen of een ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met forse kosten voor sanering.

- Het behoud van de Finse school, een gemeentelijk monument, is mogelijk. Hiermee is een investering gemoeid, afhankelijk van de wijze waarop de instandhouding plaatsvindt, van circa € 250.000 - € 500.000,-.

- Stedenbouwkundig is het cruciaal dat er aandacht wordt besteed aan de architectuur van de randen langs de openbare ruimte. Elk van de modellen is mogelijk, maar stedenbouwkundig wordt niet ingezet op renovatie van het huidige terrein. Bezien vanuit een totaalbeeld, waarbij ook de routes voor fietsers en voetgangers in ogenschouw wordt genomen is er een lichte voorkeur voor de verplaatsingsvariant.

- De toename van het woon- en leefklimaat is bij elk model anders. Daar waar bij renovatie voornamelijk een korte termijn doel wordt gehaald, ontstaat bij vernieuwing van de locatie perspectief naar de lange termijn. Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt lijkt de verplaatsingsvariant de meeste mogelijkheden voor het verbeteren van het woon- en leefklimaat te bieden en geeft daarnaast voor de huidige bewoners de minste overlast.

- De staat van de bomen en het aanwezige groen is divers. Gezien de modellen is behoud van al het aanwezige groen opportuun. Het kappen van waardevolle en monumentale bomen dient zo veel mogelijk voorkomen te worden, maar dit kan in contrast staan met gewenste planontwikkeling. Een bomen effect analyse dient opgesteld te worden zodra duidelijk is welke variant wordt uitgewerkt. Compensatie van te kappen groen is aan de orde.

- Ecologisch kan het gebied versterkt worden langs het Helperdiep. De eekhoorn is een beschermde diersoort die binnen het plangebied voorkomt. Hiervoor dienen maatregelen getroffen te worden zoals het behouden of realiseren van zaaddragende bomen. Vleermuizen zijn een aandachtspunt.

- In de ondergrond kunnen zich waardevolle archeologische sporen en vondsten bevinden. Nader onderzoek d.m.v. van boringen en/of proefsleuven kunnen duidelijkheid geven over de (diepte van) archeologische resten in de bodem en de eventuele opgravingkosten die het gevolg zijn van verstoring van deze resten.

- Bewoners willen een kwalitatief goede woon- en leefomgeving, waarbij bij het ontwerpen goed naar ze wordt geluisterd. Direct omwonenden zijn bevreesd voor overlast en willen geen hoge gebouwen zodat hun uitzicht wordt beperkt. Aangrenzende eigenaren zien in de herinrichting zowel kansen als bedreigingen voor hun toekomstige ontwikkelmogelijkheden, daarnaast is men bevreesd voor waardedaling van hun eigendommen. Het wijkcomité vindt het erg van belang dat het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt met aandacht voor de vastgestelde randvoorwaarden voor de oever van het Helperdiep (De nadere eisen regeling) en de betrokkenheid van de bewoners. De bewonersorganisatie kermisexploitantenterrein heeft aangegeven dat de modellen vernieuwing en verplaatsing ruimte biedt voor verdere ontwikkeling. Renovatie zien zij niet als vooruitgang. Tot slot dringen zij aan op het voeren van persoonlijke gesprekken met de bewoners van het terrein zodat de woonwensen duidelijk worden en er een versnelling op gang komt.

- De renovatie, vernieuwing of verplaatsing van het woonwagenpark is een ontwikkeling met een tekort. De financiële bandbreedte bevindt zich tussen € 0,7 en € 2 miljoen. Ingeschat wordt dat verschillende modellen mogelijk zijn met een investeringsruimte van € 1,3 miljoen. De belangrijkste variabelen waar financieel op gestuurd kan worden zijn de inbrengwaarde van de voormalige tandartspraktijk, de toekomst van de Finse school, saneringskosten, faseringskosten tijdens de uitvoering en de hoeveelheid en locatie van de toe te voegen woningbouw.

- De uitvoeringstermijn van de verschillende modellen is verschillend:
  - Renovatie: uitvoering start na de zomer 2011, gereed medio 2012;
  - Vernieuwing: 1e fase start na de zomer 2011, 2e fase 2012, Finse school 2013, gereed 2014.
  - Verplaatsing: realisatie start na de zomer 2011, verhuizing zomer 2012. Start bouw langs Helperdiep medio 2012, gereed 2013.

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 83 07/ Jeroen Berends
Onderwerp Sleutelrapportage mei-augustus 2010

De leden van de gemeenteraad van Groningen
te
GRONINGEN

Datum 15 NOV 2010 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk RO10.2432188

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u de tweede Voortgangsrapportage Sleutelprojecten van 2010. Deze rapportage beslaat het tijdvak mei – augustus 2010, maar focust zich vooral op de laatste twee maanden van deze periode. In de vorige versie bent u, gezien het tijdstip van behandeling in de raadscommissies, immers al geïnformeerd over de stand van zaken tot en met juni 2010.

Volgens vast format beschrijft deze rapportage de voortgang van de twaalf door uw raad vastgestelde sleutelprojecten. Bij de bespreking ervan besluit u 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

- Nijestee is gestart met de bouw van 345 tijdelijke studenteneenheden op het Bodenterrein. Oplevering ervan vindt begin 2011 in fasen plaats.
- Oplevering van de bouw van de eerste fase van het wetenschappelijk topinstituut ERIBA van het UMCG en de RUG wordt eind 2011 verwacht.
- De Vrydemalaan is eind 2010 toegankelijk voor fietsers en voetgangers en kan in mei/juni 2011 door alle verkeersdeelnemers worden gebruikt.

Eemskanaalzone

- Beoogd wordt eind 2010 een ontwerp voor het gehele Sontwegtracé, incl. de Sontbrug, uitgewerkt te hebben, inclusief planning, investeringsniveau en beoogde dekking, om vervolgens aan de raad voor te kunnen leggen.
- Voor de woonschepenhaven wordt ingezet om in het eerste kwartaal van 2011 een kredietaanvraag aan de raad voor te leggen.

SE.4.C

Volgvel 1

Europapark

- De aanbestedingsprocedure voor Station Europapark is gestart. We verwachten in september 2011 te starten met de bouwwerkzaamheden.
- De kredietaanvraag voor de aansluiting van P3 op de Europaweg is toegekend. Werkzaamheden starten in de tweede helft van 2011.
- De bouw van het Alfacollege start naar verwachting begin 2011

Grote Markt

- Het tijdelijk onderkomen van Images en Forum in de voormalige Camerabioscoop is in september 2010 in gebruik genomen.
- De start van de sloop van de Werkmanschool, de filmzalen van Images en de Naberparkeergarage is twee maanden uitgesteld en start januari 2011.

Zernike

- In het laatste kwartaal van 2010 wordt een geactualiseerde grondexploitatie, op basis van de huidige uitgangspunten, in procedure gebracht.

Meerstad

- De Raad van State heeft zich op een aantal onderdelen na positief uitgesproken over het bestemmingsplan. De ontwikkeling van Meerstad kan dan ook doorgaan.
- Meeroevers fase 1 is in november 2010 bouwrijp opgeleverd, waarna de woningbouw kan starten. De eerste verkoopresultaten zijn positief.

Oosterhamrikzone

- Op 29 september 2010 is een aanvullend plankostenkrediet voor de A en B lokatie door uw raad toegekend. Deze loopt vooruit op de nog vast te stellen integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone, waarin alle gemeentelijke ontwikkellocaties in het gebied worden meegenomen. Verkeerde boekingen, zoals die bij de A en B lokatie zich hebben voorgedaan, worden hiermee voorkomen.

Westpoort

- Er is gestart met de grondwerkzaamheden voor fase 1B (18 ha uitgeefbaar).

Zuidelijke Ringweg

- Het Plan van Aanpak voor de planstudie en het vormen van een daarop afgestemde projectorganisatie, wordt eind 2010 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgesteld.

Volgvel 2

Regiotram

- Het voorlopig ontwerp van lijn 1, het tracé voor lijn 2 (via het Oosterhamriktracé) en de koppelingsvariant zijn op 20 oktober 2010 door de raad vastgesteld.

Stationsgebied

- ProRail heeft de verkenningsfase van de scopestudie naar de projecten in het kader van het RSP voor de regionale spoorlijnen, afgerond en start nu de planstudiefase.

In aansluiting op eerder gemaakte opmerkingen over het late tijdstip van behandeling van de sleutelrapportage in uw raad, stellen wij voor om deze rapportage terug te brengen tot twee halfjaarlijkse documenten. Deze zullen de periodes 1 mei - 31 oktober en 1 november - 30 april beslaan. De bespreking ervan in de raadscommissies en raadsvergadering kan dan steeds plaatsvinden voor de zomervakantie en voor de jaarwisseling. Gezien het tijdstip van behandeling van andere financieel inhoudelijke stukken, zoals de Staat P, de begroting en de rekening, zijn wij van mening dat u op deze wijze actueler en beter over het jaar verspreid geïnformeerd wordt over de voortgang van de sleutelprojecten.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Collegebrief

Bestuursdienst

Directie BST/BA/Stol

Onderwerp Informatiecentrum Grote Markt

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 76 64 Bijlage(n) 2 Ons kenmerk BD 10.2462264

Datum 17 NOV 2010 Uw brief van Uw kenmerk

gemeente Groningen

Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

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

Informatie over vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 3 november j.l. is door de heer A. Rutte van de VVD een vraag gesteld over de besluitvorming rondom het informatiecentrum Grote Markt. Wethouder de Vries heeft toen namens ons college terughoudend gereageerd. Dit aangezien het een vertrouwelijk debat in de raad van 29 september j.l. en een vertrouwelijke brief van 6 oktober betrof.
Nader overleg tussen de betrokkenen leert dat de VVD-fractie een brief wenst met algemene bewoordingen, waardoor niet de kwestie zelf maar alleen de informatievoorziening in openbaarheid kan worden besproken. Met dat doel voor ogen is deze brief geschreven.

Korte historie
Tijdens de raadsvergadering van 29 september is door uw raad een krediet toegekend voor de bouw van het informatiecentrum op de Grote Markt (RO10.2311770). Kort voor de raadsvergadering van 29 september is er door de VVD aangegeven dat er wellicht een alternatieve locatie mogelijk zou zijn. Ons college heeft opdracht gegeven dit zo snel mogelijk na te gaan. Het is helaas niet mogelijk gebleken de uitgezochte informatie voor de raadsvergadering in een brief aan de raad te zenden. De besluitvorming van de kredietaanvraag een maand uitstellen was geen optie, aangezien in die periode het informatiecentrum bij de leverancier besteld diende te worden.
Omwille van de belangen van de huidige huurder is de raadsvergadering in beslotenheid gehouden.

Discrepantie in informatievoorziening?
Gesuggereerd wordt dat er een discrepantie bestaat tussen hetgeen door ons college is gemeld tijdens de raadsvergadering en hetgeen in de later toegezonden brief is vermeld (RO10.2424677, d.d. 6 oktober 2010). Wij melden u hierover het volgende.

SE.4.C

Vervolgvel 1 van 2
Onderwerp Informatiecentrum Grote Markt

gemeente Groningen

Wethouder De Vries heeft tijdens de vergadering geput uit een memo. Dit memo is vervolgens omgezet in een raadsbrief. Voor de volledigheid worden deze beide stukken aangeboden voor de visietrommel. Onze conclusie luidt dat er geen 'licht' zit tussen beide documenten.
In de informatie die is verstrekt aan de raad is het de opzet geweest om 'appels met appels' te vergelijken. Dit houdt in dat de kosten van beide locaties volledig in beeld zijn gebracht. Alleen op die manier kon worden gekomen tot een m2-prijs die te vergelijken is. Deze vergelijkbare m2-prijzen zijn terug te vinden in het verslag van de besloten vergadering.

Hoe geeft dit kunnen gebeuren en hoe kan dit in de toekomst worden voorkomen?
De mogelijkheid van een alternatieve locatie voor het informatiecentrum is pas kort voor de raadsvergadering van 29 september naar voren gekomen. In opdracht van ons college is daarop contact opgenomen met de eigenaar. Diverse gegevens zijn uitgezocht en doorgerekend. Normaal gesproken ligt er bij de raadsbehandeling een brief van ons college. Dat was deze keer helaas niet mogelijk.
Een en ander heeft tot gevolg gehad dat wethouder De Vries ter plekke informatie uit een memo voorlas. Discussiepunt is of de genoemde kosten van het alternatief alleen de verbouwingskosten betrof of ook de huur- en servicekosten. De indruk is ontstaan dat alleen de verbouwkosten zijn benoemd. Dit betreuren wij. Zoals gezegd zijn alle kosten van beide locaties in beeld gebracht, om op die manier tot een vergelijkbare m2-prijs te komen. De inzet was en is om uw raad volledig te informeren.

In de toekomst kunnen discussies als deze worden voorkomen door, onder voorbehoud van een formele collegebrief, de beschikbare informatie reeds uit te delen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester, de secretaris,

Bestuursdienst

Telefoon (050) 367 81 11/ Tjerk Ruimschotel
Onderwerp Jaarverslag 2009 Welstandscommissie

De leden van de raad van gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum 16 SEP 2010 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk RO.102373983

Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs heeft de (gecombineerde) Welstands- en Monumentencommissie van de gemeente Groningen zijn jaarverslag over het jaar 2009 *Beschermde Stad* gepubliceerd. In deze brief vindt u onze inhoudelijke reactie op de door de Welstandscommissie gedane aanbevelingen.

In het jaarverslag wordt door de commissie uitgebreid ingegaan op de problematiek van het bouwen in het beschermde stadsgezicht. Onder andere naar aanleiding van twee goedgekeurde plannen die uitgebreid in het jaarverslag behandeld zijn, te weten het Meeus-pand aan de Oude Boteringestraat hoek Spilsluizen en plannen voor het Hoge der A 3 en 4. De aandacht voor het beschermde stadsgezicht komt ook terug in de aanbevelingen.

De aanbevelingen (zie bijgevoegde scan) kort samengevat:
1. Houd oog voor context en omgeving
2. Koppel sloopvergunning aan bouwvergunning
3. Maak het reclamebeleid integraler
4. Breng bestemmingsplan en beschermd stadsgezicht op één lijn

De aanbevelingen liggen geheel in lijn met eerder vastgelegde beleidsambities.
Dat de commissie het nodig acht hier extra aandacht voor te vragen is een signaal dat het blijkbaar in de weerbarstigheid van de dagelijkse praktijk minder vanzelfsprekend is of gaat dan wij beoogd hebben, maar dat wel serieus moet worden genomen.

Dat houdt om te beginnen in dat wij, indachtig aanbeveling 1, bij de informatie-voorziening aan architecten en opdrachtgevers nog meer de nadruk zullen (laten) leggen bij de noodzaak om bouwplannen expliciet te relateren aan de bestaande context, wat overigens niet automatisch een ruimtelijk conformeren aan die bestaande situatie hoeft in te houden.

SE.4.C

Volgvel 1

Ook een doordachte confrontatie van oude en nieuwe architectonische middelen en materialen kan een verrijking zijn van het Groningen stadsbeeld en stedenschoon. Wij zullen nagaan of het mogelijk is de zogeheten indieningsvereisten in deze richting aan te scherpen.

Wat de overige aanbevelingen betreft constateren wij dat het hier met name om de welstandelijke problematiek van onze dynamische historische binnenstad gaat. Wij zijn verheugd dat de Welstandscommissie niet alleen het gemeentelijke welstandsbeleid uitvoert maar ook meedenkt om in dit geval de beleidslijn van de instandhouding-door-ontwikkeling van één van onze belangrijkste delen van de stad (nog) beter te geleiden.

Met de commissie willen ook wij voorkomen dat er gaten in het beschermde stadsgezicht vallen en dat stukken stad nodeloos braak liggen.Tegelijkertijd is het voor een goede instandhouding van het beschermde stadsgezicht noodzakelijk dat er in de binnenstad economisch sterke functies zijn, komen en blijven, die de (soms substantiële) extra financiële en organisatorische inspanning van instandhouding kunnen dragen.

In het algemeen wordt door ons in de binnenstad een sloopvergunning gekoppeld aan zicht op vervangende bebouwing, zoals in aanbeveling 2 wordt bepleit. Dat betekent dat er dan ook een bouwvergunning afgegeven kan worden. Aan de andere kant moet ook onderkend worden dat een geplande ontwikkeling soms onverwachts stagneert door oorzaken buiten ons college of de initiatiefnemer om. Variërend van lokale, vaak ongegrond verklaarde bezwaren tot globale economische ontwikkelingen. Ook vraagt de voortgang van majeure en essentiële stadsontwikkelingsprojecten (zoals de bouw van het Forum en de Nieuwe Oostwand) soms om sloop zonder dat zelfs sprake is van een bouwvergunningsaanvraag.

Toch zullen wij ons, na een analyse van de sloopgevallen van de afgelopen tijd, beraden over een aanscherping van deze beleidslijn. Ook aanbeveling 3, om het reclamebeleid voor de binnenstad integraler op te zetten en te bewaken, onderschrijven wij en wij zullen nagaan welke belemmeringen er op dit moment in de praktijk (en binnen vastgesteld beleid) zijn die dat vooralsnog verhinderen. Wij verwachten u daarover dit jaar nog te kunnen informeren.

Tot slot zijn wij met de welstandscommissie van mening dat het een ongewenste zaak is wanneer een bestemmingsplan 'meer toestaat dan op basis van de kwalitatieve beschrijving vanuit het beschermde stadsgezicht wenselijk lijkt', zoals de kernzin van aanbeveling 4 luidt. Aangezien de commissie hier nadrukkelijk aangeeft dat zij zich baseert op een vooronderstelling zijn wij van plan om hier aan de hand van een gesystematiseerde casuïstiek eerst zelf een mening te vormen.

Volgvel 2

Daarbij willen wij opmerken dat in juridisch-technische zin de actuele bestemmingsplannen aangepast zijn aan de (beschrijving van de) beschermde stadsgezichten. Wij hebben de indruk dat de welstandscommissie verder wil gaan dan momenteel door de nationale wetgever en het gemeentebestuur is vastgesteld. Dit zal in het kader van de gemeentelijke verwerking van nieuwe wetgeving op ruimtelijk en monumentaal terrein (Wabo en Momo) expliciet aan de orde komen.

Hoewel u vrij recent (in 2008) besloten heeft de werking van het bestemmingsplan Binnenstad te verlengen, menen wij toch dat, conform het Collegeprogramma en binnen het kader van het Actualiseringsprogramma, relatief snel met de actualisering van het bestemmingsplan Binnenstad moet worden begonnen.

Momenteel werken wij aan een Plan van Aanpak in de vorm van een projectofferte voor dit bestemmingsplan. Wij verwachten u dat dit jaar te kunnen aanbieden. Gelet op de grote dynamiek in de binnenstad (Forum, Oostwand, regiotram) én de vele betrokken (en zich betrokken voelende) partijen willen wij, voorafgaand aan de feitelijke planproductie, eerst een periode van een jaar (2011) besteden aan een strategische verkenning van de binnenstedelijke problematieken en van het gewijzigde ruimtelijk instrumentarium om daar, al dan niet via het bestemmingsplan, doeltreffend beleid voor te kunnen formuleren.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

BIJLAGE

Aanbevelingen

1 Houd oog voor context en omgeving

Sinds de zomer van 2009 is de welstands- en monumentencommissie gehuisvest op een boot, de Welstand Welstand, vroeger bekend als de CiBoGa-boot. Maar deze verhuizing is geenszins ten koste gegaan van de precisie van de waarnemingen van het vasteland. Vooruitlopend op de verhuizing werd in het Jaarverslag 2008 de zeekaartmetafoor geïntroduceerd. Het was de commissie opgevallen dat veel ontwerpers bij de presentatie van hun plannen alleen het gebouw laten zien. Ook in 2009 gebeurde dit nog te vaak. Het gebouw lijkt dan in een oneindige leegte te staan, terwijl het gemeentelijk welstandbeleid juist een sterk verband entameert tussen omgeving en gebouw. De commissie heeft de vergelijking getrokken met oude zeekaarten, waarop het water gedetailleerd in beeld wordt gebracht, maar het land – waar de zeeman toch niks heeft te zoeken – niet wordt ingetekend. Dit blijft voor de commissie, ook in haar communicatie met planindieners, een belangrijk aandachtspunt.

2 Koppel sloopvergunning aan bouwvergunning

In de waardevolle Groninger binnenstad vielen in 2009 enkele malen gaten, omdat al kon worden gesloopt zonder dat er sprake was van een bouwvergunning voor nieuwbouw op de locatie. Dit tast de beleving en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad als beschermd stadsgezicht duidelijk aan. De welstandscommissie kan zich goed voorstellen dat in een beschermd stadsgezicht het Phoenix-effect[1] wordt ingebouwd. Dat is mogelijk door het verstrekken van een sloopvergunning te koppelen aan een bouwvergunning, waarmee wordt voorkomen dat sommige gaten in de stad jarenlang braak blijven liggen.
Slechts in situaties – bijvoorbeeld op een binnenterrein – waarin geen structuurbepalende bebouwing in het geding is zou de sloopvergunning kunnen worden verleend zonder dat er zicht hoeft te zijn op vervangende bebouwing.

3 Maak het reclamebeleid integraler

De commissie constateert dat de reclameverordening weliswaar effectief is waar het gaat om de individuele aanvraag, maar tekort blijkt te schieten in de enscenering van het totaalbeeld. Delen van de binnenstad zouden een kwaliteitsslag kunnen maken met een reclamebeleid dat meer is afgestemd op een integraal beeld. Een dergelijke aanpak moet zonder meer gedragen worden door de ondernemers van betrokken straat of plein. Het grote voordeel is dat het 'zwembadeffect' wegvalt. Als anderen niet zo schreeuwen, kan men zelf rustiger spreken en toch goed verstaanbaar zijn. De historische bebouwing zal bij terughoudender reclames veel beter tot zijn recht komen, waardoor de totale ambiance aan kracht gaat winnen. Enkele steden in ons land gaven al het voorbeeld.

4 Breng bestemmingsplan en beschermd stadsgezicht op één lijn

Op basis van de beschrijvingen van de beschermde stadsgezichten constateert de commissie, met name in de binnenstad, dat het bestemmingsplan vanuit de kwantitatieve bepalingen meer toestaat dan op basis van de kwalitatieve beschrijving vanuit het beschermde stadsgezicht wenselijk lijkt. Hierbij doelt de commissie vooral op de toegestane hoogte en massa van mogelijke nieuwbouw.
De aandacht voor het beschermd stadsgezicht in dit jaarverslag kan worden opgevat als een pleidooi voor meer kwalitatieve sturing vanuit het bestemmingsplan, als ook voor een grotere rol voor de welstandscommissie.

1) Phoenix: de vogel die volgens de Griekse mythologie in staat was steeds weer opnieuw uit zijn eigen as herboren te worden.

Bijlage - bestuurlijke opdracht aan Groninger Forum

Bestuursdienst

gemeente Groningen

Bezoekadres
Europaweg 8

Postadres
Postbus 268
9700 AG Groningen

E-mailadres
info@ocsw.groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Afdeling Directiestaf
Onderwerp Opdracht Stichting Groninger Forum

Groninger Forum
De heer B. van Kampen
Postbus 780
9700 AT Groningen

Telefoon (050) 367 62 41 Bijlage(n)
Datum 10 NOV 2010 Uw brief van

Ons kenmerk OS 10.2449274
Behandeld door W Rothstegge

Geachte heer Van Kampen,

De komende jaren zijn van groot belang voor de totstandkoming van het Groninger Forum. Op 2 november jl. heeft het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen het principebesluit genomen om de € 35 miljoen ter beschikking stellen voor de ontwikkeling van de Oostzijde Grote Markt/ Forum. De Provinciale Staten zijn uitgenodigd hier een eventuele reactie op te geven. Bij een positieve bespreking kan de ontwikkeling definitief doorgaan en breekt een periode aan van grote activiteit. Die is, voor wat betreft de bouw, tijdelijk. Belangrijker is dat de economische effecten zoals berekend voor de periode na de bouw, een grote impuls aan de stad geven, zowel qua werkgelegenheid, inkomen voor de middenstand, als voor wat betreft toeristische aantrekkingskracht. Naast uitgelokte investeringen in de directe omgeving is uiteraard een grote culturele impuls te verwachten.

De gemeente stelt jaarlijks een bedrag van € 2,5 miljoen (exclusief accres) ter beschikking voor de exploitatie van het Groninger Forum. Wanneer het gebouw er staat zal dit, samen met de daarvoor te bestemmen subsidiegelden van de in het Forum deelnemende partners en de door het Forum zelf te verwerven middelen, een dekkende exploitatie opleveren. In de tussentijd is het een belangrijke opgave om iedereen van de waarde van het Groninger Forum te overtuigen, c.q. overtuigd te houden. Immers: het ultieme bewijs daarvan kan pas worden geleverd als het Forum er staat en de inhoud tastbaar is. Daarom hecht het College er aan nu al goede afspraken te maken met het Groninger Forum, die functioneren als een onderlegger en routebeschrijving van wat er de komende jaren wordt ondernomen om zo goed en overtuigend mogelijk naar het nieuwe Forum toe te werken en te groeien. In dit verband hebben wij afspraken gemaakt met het Forum over de ontwikkeling van de inhoud, de bestuurlijke organisatie, optimale draagvlakverwerving en de vermarkting.

SE.4.C

Bijlage - bestuurlijke opdracht aan Groninger Forum

Alvorens op die opdrachten in te gaan is het goed te bedenken dat na een korte, hevige verbouwingsperiode, met grote inzet van het Groninger Forum, onze dienst ROEZ en vele andere betrokkenen ForumImages zijn poorten heeft geopend, op 24 september jl. Dit huis biedt natuurlijk een onderkomen aan art house film, dat anders een onderbreking van zes jaar had gekend alvorens weer in het Forum actief te zijn. Ongeveer 100.000 jaarlijkse bezoekers blijven zo behouden. Daarnaast is ForumImages een opstap naar het 'grote' Forum, Hier worden de komende jaren vele activiteiten ontwikkeld die een voorproefje geven van wat ons in het 'echte' Forum te wachten staat. Binnen onze diensten zijn ook de nodige vorderingen gemaakt met betrekking tot het realiseren van het Groninger Forum; bestekken voor de gebouwen worden gemaakt en conform planning zal komend jaar de aanbesteding plaatsvinden. Het College zal in de komende tijd een Forumvisie presenteren en er wordt een pve voor het Forum opgesteld. Uiteindelijk zal het Groninger Forum een eigenstandige plaats in de nieuwe cultuurnota (2013) krijgen.

Uitgangspunt voor opdrachten.
De opdrachten die het College met het Forum heeft besproken, hebben als uitgangspunt de visie en missie, zoals die voortkomen uit de goedgekeurde bedrijfsplannen. Zij zijn op verzoek van het College nogmaals samengevat door het Forum.

Wat en hoe.
Het Groninger Forum belicht actualiteit, geeft geschiedenis betekenis en kijkt naar de toekomst. Centraal daarbij staat alles wat zijn stempel drukt op de samenleving en wat oproept tot (re)actie; kortom, de onderwerpen die een blijvende indruk achterlaten in onze cultuur en geschiedenis. De vorm die gekozen wordt: verhalen die ertoe doen, van Groningers in de wereld en van de wereld in Groningen. Door die verhalen is het Forum een huis waar mensen elkaar willen ontmoeten, uitgedaagd en verrast willen worden.

Visie.
De ontwikkelingen van deze tijd kenmerken zich door een stormachtige ontwikkeling van digitalisering, die een oerwoud aan ongeordende informatie oplevert. Er moet een nieuwe ordening van kennis, duiding en de toegankelijkheid daarvan ontstaan. Dit gaat hand in hand met een nieuwe behoefte aan het delen en valideren van die kennis door persoonlijk contact. Verder vergroot het aandachtsveld, de keuzemogelijkheden én de mondigheid van mensen zich, waardoor de balans tussen het digitale en het intermenselijke gevonden zal moeten worden. Deze verschuiving wordt door vrijwel alle trendwatchers beschreven en blijkt ook uit bijvoorbeeld de stijgende bezoekaantallen aan onze bibliotheek, terwijl de specifieke

uitleencijfers nauwelijks veranderen. Er wordt beantwoord aan een nieuw soort informatiebehoefte.

Inhoud.
De programmering van het Groninger Forum kent beeld en beeldcultuur (speelfilms, documentaires, video, fotografie en multimedia), literatuur, gedrukte en digitale informatie (boeken, poëzie, kranten, tijdschriften, internet, social media en nieuwe digitale ontwikkelingen), stadsgesprekken, debatten, tentoonstellingen en presentaties, en last but not least, alles wat in de tijd (geschiedenis en actualiteit) voor ons belangrijk is.
Naast doorlopende programmering (op atrium en pleinen) presenteert het Forum één tot twee keer per jaar smaak- en spraakmakende projecten en tentoonstellingen. Aan ieder initiatief wordt een educatief programma voor jong en oud gekoppeld. Verder wordt doorlopend gewerkt aan experimentele ontwikkelingen die het Forum verder brengen in z'n functioneren, de laboratoriumfunctie.

Onderscheidend vermogen.
Het Groninger Forum onderscheidt zich door de programmering van de deelnemende partners naadloos te verbinden en te versterken. Hierdoor ontstaat ruimte voor grensoverschrijdende en vernieuwende ideeën en projecten, zowel vanuit eigen visie op cultuur, als door deelname van bezoekers. Het Forum is er voor alle Groningers en voor iedereen die zich door het concept aangetrokken voelt. Het Forum stelt zich ten doel op zijn aandachtsgebieden een landelijke speler te zijn. En meer dan dat. Met verhalen die ertoe doen. Op die manier wordt het Groninger Forum, op de wijze zoals aangegeven in de laatste visie van de Raad van de Cultuur, het huis van de culturele burger.

In de tussentijd
Aangezien het Forum zoals het bedoeld is er pas staat in 2016, positioneren we het in de tussentijd met het thema: 'Langzaam leuker'.

Dit wordt ingevuld door in ForumImages, straks in de ForumBibliotheek en op locatie, in de stad en provincie, activiteiten te ontplooien als voorloper van wat er in het 'echte' Forum te beleven valt. Last but not least zal het Forum zich inspannen om te laten zien dat het ook voor andere culturele partijen een verrijking is.

Opdracht 1: inhoud

Bijlage - bestuurlijke opdracht aan Groninger Forum

Principes.
Het College wil zich niet bemoeien met de creatieve inhoud van het Forum. Wel zal de gemeente, vergelijkbaar met andere (cultuur)domeinen een visie en Programma van Eisen opstellen die fungeren als piketpalen waarlangs het Forum het aanbod dient te ontwikkelen. De functies welke de gemeente wenst te subsidiëren zullen de toetssteen zijn voor financiering.

- multidisciplinair: de activiteiten van het Forum combineren verschillende disciplines, zowel van de partners als van andere aansprekende partijen. Natuurlijk wordt de expertise van de partners daarbij gebruikt om hun bestaand aanbod te ontwikkelen, maar de essentie ligt in de combinatie en synergie waardoor veel dwarsverbanden gelegd worden die nu nog niet gelegd worden. Dit kan ook niet in een instelling met een eigen, separate opdracht. Deze ontwikkeling is overal in de culturele wereld zichtbaar, maar komt niet van de grond, juist omdat de oude grenzen blijven bestaan. Het Groninger Forum kan en zal een voorlopersrol spelen in deze ontwikkeling.
- activiteiten combineren vaak verleden, heden en toekomst.
- activiteiten zijn zowel 'bottom up', als 'top down'; op de pleinen (en in zaal 2 van ForumImages) komen deze twee bij elkaar, wordt de programmering zo ingericht dat mensen verleid worden ook kennis te nemen van de 'top down' activiteiten.
- activiteiten zijn verrassend en vernieuwend.
- er wordt regelmatig samengewerkt met het culturele veld, c.q. zij wordt uitgenodigd te participeren óf het veld nodigt het Forum uit om te participeren
- activiteiten maken gebruik van en ontwikkelen nieuwe (digitale) ontwikkelingen, zoals multimedia en social media.
  activiteiten zoeken mensen op (in de wijk, in de provincie).

Als gemeente verwachten wij een stijgende lijn in:
a) het aantal en de aard van activiteiten
b) bezoekersaantallen

Resumé:
"Ontwikkel, gedurende de komende 6 jaar, een aansprekend aanbod voor het Groninger Forum waarbij het gemeentelijk PVE Forum leidend is."

Opdracht 2: Bestuurlijke constructie
Een belangrijke succesfactor voor het slagen van het Forum is een goede en daadkrachtige organisatie. De partners in het Forum hebben in december 2008 unaniem ingestemd met een model waarbij sprake is van één

organisatie, één directie en één exploitatie. Als zodanig is dit ook in het definitieve bedrijfsplan van het Groninger Forum verwoord.
De gemeente is in een overleg met het Groninger Forum en haar partners overeengekomen dat de invulling van dit bestuurlijk construct te weten één ongedeelde organisatie met instemming van de gemeente, uiterlijk 31 december 2010 beschikbaar is. Dit model dient uiterlijk 1 januari 2012 bekrachtigd te zijn.
Zoals hierboven aangegeven is dit een opdracht voor zowel het Groninger Forum als voor de deelnemende partners. Deze zullen separaat op de hoogte worden gesteld. Als resultante zullen vanaf 1-1-2013 de subsidies, die behoren bij alle functies waarvoor het Groninger Forum conform het pve Groninger Forum verantwoordelijk is, middels een subsidierelatie aan Stichting Groninger Forum ter beschikking worden gesteld,

Resumé:
"Zorg voor één bestuurlijke organisatie die zowel inhoudelijk als financieel verantwoordelijk is voor het gehele Groninger Forum die, op het moment dat de nieuwe cultuurnota in werking treedt, operationeel is"

Opdracht 3: draagvlakverwerving
Het is even uitdagend als noodzakelijk voor het Groninger Forum onvermoeibaar te blijven werken aan draagvlak. Niet dat het concept dat op zich zo nodig heeft, als wel dat het nog vijf tot zes jaar duurt tot het 'grote' Forum open gaat. Het College heeft het Forum opdracht gegeven draagvlak te verwerven onder een aantal doelgroepen, te weten: de Groningse inwoners in de breedte, specifieke, aan de partners gebonden doelgroepen, het culturele veld en niet in de laatste plaats de politiek. Hiervoor zullen projecten ontwikkeld worden die als een vast onderdeel in de jaarlijkse programmering zichtbaar zijn. Het College zal dit hanteren bij de subsidietoekenning.
Voor wat betreft de politiek heeft het Forum zich bereid verklaard met enige regelmaat de Raad mee te nemen in de ontwikkelingen die er zijn ten aanzien van de inhoud, de manier waarop de programmering in het nieuwe gebouw gestalte zal krijgen.
Ten slotte nog iets over misschien wel het meest uitdagende onderdeel van de opdracht: draagvlak verwerven bij álle Groningers. Het Forum is er zelf alles aan gelegen om in de praktijk te bewijzen dat het 'cultuur' toegankelijk kan maken voor veel meer mensen dan zij die tot dusver musea en cultuurmanifestaties bezoeken. Hiertoe zal het Forum ook de wijken ingaan en projecten op andere manieren naar de mensen toe brengen; de familiebibliotheken kunnen als dependance van het Forum fungeren.

Een grote doelgroep die hier genoemd moet worden is die van de studenten. Zij zullen niet alleen de weg naar het Forum weten te vinden, maar kunnen ook bijdragen. In bijna alle projecten die het Forum doet zijn er al contacten met de RUG en de Hanzehogeschool Groningen. Met de ROC's zijn deze contacten in de maak.

Resumé:
"ontwikkel een programma (zie opdracht 1) waardoor het draagvlak bij de bij de diverse doelgroepen wordt vergroot en wordt behouden"

Opdracht 4: de marketing
Marketing is een middel en geen doel op zich, ze wordt hier specifiek benoemd onder andere om de samenwerking met andere partners, zoals Marketing Groningen en City Club Groningen, te benadrukken.
Alleen activiteiten, hoe goed ook, zijn niet voldoende om het Groninger Forum de plaats te geven die wij graag willen. Het Forum krijgt de opdracht om voldoende krachtige marketingactiviteiten te ontwikkelen. Hieronder vallen de verdere ontwikkeling van de nieuwe website, de nieuwsbrief en gebruikmaken van virals, social media en andere web 2.0 applicaties. Het gaat inhoudelijk bij de marketing om de inhoud van nu, wat er straks in het gebouw te beleven is en om toenemende deelname van brede groepen uit de samenleving. De toeristische factor zal pas op het moment dat het gebouw er staat een belangrijke factor kunnen worden, maar dient wel te worden voorbereid in het professionele segment (tour operators etc.).
Marketingactiviteiten zullen programma-aankondigingen omvatten en zich vertalen in deelname van inwoners in de activiteiten. Zij moeten ook oog moeten hebben voor medeburgers met een beperking (onder andere deelname van NOVO) en voor allochtone inwoners. Het Forum zal zowel door activiteiten op locatie, als via marketing de wijken opzoeken. Er zullen daarvoor een kennismakings- en 'mee–doen-plan' worden ontwikkeld.

Het Groninger Forum zal aanwezig zijn in het Informatiecentrum op de Grote Markt en daar inzicht geven in de vorderingen van de bouw, evenals van wat er zich in het gebouw zal gaan afspelen. Met behulp van het eigen medialab zullen presentaties worden gemaakt die een beeld geven van de activiteiten op de pleinen, de sfeer en de flexibiliteit van aanbod in het gebouw en van een aantal voorbeeldtentoonstellingen. Uiteraard komen deze presentaties ook op de website. Het Forum maakt deel uit van een brede stad met veel activiteiten op diverse terreinen. Dat impliceert ook dat het Forum zich niet isoleert maar daar waar het kan gezamenlijk optrekt. Ieder jaar zal het Forum een marketingplan opstellen waarin deze en andere ingrediënten zijn opgenomen.

Bijlage - bestuurlijke opdracht aan Groninger Forum

Het Groninger Forum maakt uiteindelijk deel uit van een grotere binnenstedelijke ontwikkeling, de (her)ontwikkeling van de Oostzijde Grote Markt. Deze ontwikkeling heeft gevolgen voor onder andere de bezoekersaantallen en de werkgelegenheid. De gemeente zal regelmatig monitoren hoe de bezoekersaantallen en de werkgelegenheid zich ontwikkelen. Dat is ook van toepassing op het Groninger Forum, waarbij we ook de tijdelijke situatie in ogenschouw nemen. Ons college zal, conform de motie van de raad van juni 2010, de economische effecten van de ontwikkeling van het het project Grote Markt Oostzijde/Forum periodiek inzichtelijk maken.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester

de secretaris

verslag 6 oktober 2010

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

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-bouwvakker):

- 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 Meerschap Paterswoldsemeer te zien krijgt om het Hoornse Meer aantrekkelijker te maken.

Wethouder De Vries:

- Antwoordt dat er raadsleden in het Meerschap 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.

- 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.

- 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 Regiorail 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 automotive-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

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 reclameontheffing 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.

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):
- Hoort 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.

- 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:

- 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 inspreker 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.

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.

verslag 3 november 2010

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 3 november 2010
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 20.00 – 23.45 uur

Aanwezig: A. Postma, voorzitter (GroenLinks), A. Rutte (VVD), S.A. Koebrugge (VVD), R.P. Prummel (Stadspartij), B. Copinga (Stadspartij), P.S. de Rook (D66), H.J.M. Akkermans (D66), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (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), E. Eikenaar (SP), L.R. van Gijlswijk (SP), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), F. de Vries (wethouder), T. Schroor (wethouder), J.A. Visscher (wethouder, van 20.55 – 23.15 uur), M. Wechgelaer (commissiegriffier). B.W. Nijweide, notulist (Notuleerservice Nederland)
Insprekers:

- 7 bij agendapunt B.1
- 2 bij agendapunt B.2
- 2 bij agendapunt B.4

A. ALGEMEEN DEEL

A.1 Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom.
- Wijst op de volle agenda en de latere eindtijd dan gebruikelijk.
- Meldt dat er na het openbare gedeelte een besloten deel zal volgen.
- Deelt mee de insprekers gezien de tijd 2 minuten krijgen in plaats van 3 minuten.

Mededelingen vanuit het college; **wethouder F. de Vries:**

- De zaak bij de Raad van State over een reclamemast is verloren.
- Kondigt informatie over CiBoGa aan.
- Kondigt een bijeenkomst aan over het Stationsgebied, ergens in februari.
- Zegt dat er is nog geen onomkeerbaar besluit is genomen over de verlenging van de vergunning voor het Stadsstrand. Hij komt hier op terug.
- Meldt naar aanleiding van de brief van de LTA over het jaarprogramma van de krachtwijken, dat aan het programma samen met de bewoners vorm wordt gegeven. Het komt ergens in december.
- Zegt met betrekking tot het dierenasiel in het Westpark dat aan de Dierenbescherming gevraagd of zij als initiatiefnemer alle aspecten willen meenemen in een voorstel. Komt ook weer terug.

Mededelingen vanuit het college; **Wethouder Schroor:**

- Deelt mee dat de MER Grote Markt Oostzijde ongeveer in maart 2011 aan de orde zal komen, als er drie bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld.
- Zegt dat de raad op ieder moment kan discussiëren over de MER. In die procedure moeten de volgende stappen achter elkaar gezet worden: 1) Bestemmingsplan ter inzage. 2) Iedereen kan opnieuw zienswijzen naar voren brengen. 3) Voorstel van het college.
- Stelt voor de voorgestelde procedure te volgen en in een later stadium te bespreken.

- GS heeft op 2 november jl. besloten de REP-subsidie Grote Markt Oostzijde (Forum) van 35 miljoen euro beschikbaar te stellen en door te geleiden naar Provinciale Staten.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Stelt voor als raadscommissie kennis te nemen van de MER en die dan ook te bespreken, onder andere in verband met de komende Statenverkiezingen.
- Wil dit graag agenderen in december.

De voorzitter:

- Zegt dit toe.

A.2 Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Agendapunt B.6 wordt in vertrouwen behandeld.
- Het huishoudelijk deel wordt naar voren gehaald.

A.3 Langetermijnagenda en lijst van moties en toezeggingen

De voorzitter:

- Zal met wethouder De Vries en de andere collegeleden een update maken voor het nieuwe jaar.

A.4 Conformstukken (raadsvoorstellen)

1. Voortgang en herziening GREX Montessorischool Beijum Zuidoost: conform naar de raad.

2. Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond: conform naar de raad.

3. Vaststellen herziene exploitatiebegroting en aanpassen uitvoeringskrediet project Zilverlaan: conform naar de raad.

4. Tijdelijke huisvesting RO/EZ Zuiderdiep.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Zegt alles afwegende geen bezwaar te hebben tegen dit voorstel, gezien de weging inkrimping versus uitbreiding van werkplekken.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Zegt dat de wethouder het dak op kan met dit voorstel.
- Wijst erop dat een deel van de werkruimte in de Oosterstraat leeg staat. Daar zouden best ambtenaren ondergebracht kunnen worden.
- Vindt het een hele dure maatregel en wil dit op de agenda van de raad.

Wethouder Schroor:

- Voegt aan de afweging toe dat pas over wordt gegaan tot herhuisvesting als binnen de dienst geen oplossing wordt gevonden, maar waar men nog druk mee bezig is.
- De wethouder probeert voor de eerstvolgende raadsvergadering met meer informatie te komen.

5. Herziene exploitatiebegroting Reitdiep (fase 1/2): conform naar de raad.

6. Aanvullend plankostenkrediet ontwikkelingsvisie Stationsgebied: conform naar de raad.

7. Herziene grondexploitatie Overwinningsplein: conform naar de raad.

A.5 Rondvraag

De heer Rutte (VVD):

- Heeft een vraag over genoemde bedragen in een vertrouwelijke vergadering over het tijdelijk informatiecentrum op de Grote Markt en die in een brief van de wethouder.
- Vraagt van de wethouder een brief waarin hij de verschillen in de bedragen verklaart.

Wethouder De Vries:

- Gaat dat niet doen, omdat er geput wordt uit vertrouwelijke informatie.
- Zegt dat wat publiek gewisseld is, bekend is. Daar mag uit geciteerd worden.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Wil hierover ook spreken met de wethouder, eventueel in het besloten deel later op de avond.

De heer Rutte (VVD):

- Is van mening dat het hier gaat om het verkeerd voorlichten van de raad, wat hij een ernstig feit vindt.
- Heeft geen behoefte dit in het vertrouwelijk deel te behandelen.
- Pleit nogmaals voor de ‘genereuze vorm’ van een brief.

Wethouder De Vries:

- Verwijt de heer Rutte dat hij het college beschuldigt van het verstrekken van verkeerde informatie, en verzoekt hem dat terug te nemen.

De heer Rutte (VVD):

- Neemt dit terug voor zover het de terminologie betreft.
- Constateert dat er een feitelijk verschil is tussen wat er in het verslag staat en het stuk dat de commissie later ontvangen heeft.
- Wil hier van de wethouder graag een schriftelijke reactie op, om het op deze manier op te lossen.

Wethouder De Vries:

- Zegt het verschil niet te kennen en zegt dat er ook geen verschil is.

De voorzitter:

- Stelt voor in de pauze te bekijken of dit alsnog in vertrouwen besproken kan worden.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1 Collegebrief Jongerenhuisvesting

De voorzitter:

- Wijst erop dat de nota een discussiestuk is, waarvan het college uiteindelijk chocola moet maken.

Insprekers:

1. Mevrouw M. Rozenveld, namens Platform huisvesting student en Stadjer:

- Vindt het goed dat er een nota is waarin staat dat er nieuwe woningen komen en dat de bestaande studentenwoningen geteld gaan worden.
- Denkt dat een stadindeling in drie verschillende zones met verschillende percentages studenten niet een 'eenvoudige' oplossing is.
- Vindt dat de opvatting van een van de partijen over 'studentloos woongenot' leidt tot een 'status aparte' en een tweedeling in de stad; voordelen en nadelen moeten samen gedeeld worden.
- Zegt dat er door falend beleid overlastgebieden zijn ontstaan en pleit voor handhaving.

2. Mevrouw D. Witteveen, namens de medebewoners van het appartementencomplex Markant :

- Zegt te zijn misleid over de plannen rond het ACM-gebouw, omdat nu blijkt dat er intense hoogbouw wordt gepleegd.
- Is het oneens met deze plannen, die in strijd zijn met de belofte van de makelaar, de gemeente en woningcorporatie Lefier.
- De groep wil geen hoogbouw en veel minder dan de geplande 300 appartementen, geen overschrijding van het toegestane aantal decibellen, handhaving van het huidige uitzicht en het voorkomen van botsende leeftijden.
- Pleit voor behoud van privacy en woongenot.
- Wil graag met de gemeente meedenken en inhoud geven aan de bewonersparticipatie.

3. Mevrouw K. Alons, bewoonster Schilwijk:

- Schetst haar woonsituatie in de Rabenhauptstaat: van rust 13 jaar geleden tot overlast nu.
- Studentenbewoning omdat pand voor pand studentenpand wordt, leidt om haar heen tot veel overlast voor de andere bewoners.
- De voorheen rustige buurt is veranderd in een onrustige buurt omdat de stad is veranderd.
- Het aantal studenten in de buurt is te hoog geworden.
- Als studentenhuisvesting in bepaalde wijken nooit had mogen gebeuren, had dat ook in deze wijk niet gemogen.

4. De heer M. Vehof, namens een aantal bewoners van de Rivierenbuurt:

- Vindt dat het de leefbaarheid in de buurt niet ten goede komt als kleinere panden met drie kamers en drie bewoners een reguliere onttrekkingsvergunning zouden krijgen, omdat ze hiermee aantrekkelijk worden voor huisjesmelkers.
- Wijst erop dat de huidige regel wanneer een pand vergunningplichtig is, vaag is en er door de gemeente lang niet altijd gehandhaafd wordt.
- Hierdoor zijn er de laatste jaren veel illegale panden bij gekomen; deze zouden niet legaal mogen worden gemaakt bij opsporing.
- Illegale panden mogen nooit een vergunning krijgen als er in de straat al meer dan 15% kamerverhuur is.
- Stelt voor een tijdelijke vergunning te verlenen aan panden die nu niet vergunningplichtig zijn, gekoppeld aan een maximum aantal bewoners.

5. De heer D. Idema, bewoner Parkweg:

- Schetst een beeld van een verloederde studentenbuurt, die voorheen rustig en prettig was.

- Vindt dit een klassiek fenomeen van tijdens de wedstrijd de spelregels veranderen en na afloop van de wedstrijd te verkondigen: 'U wist toch waar u aan begon?
- Wijst erop dat er blijkbaar twee soorten burgers in deze stad zijn: de student die op elke manier gefaciliteerd dient te worden en zich aan geen enkel gebod hoeft te houden en de groep eigenaar-bewoners die blijkbaar maar naar Meerstad moet verhuizen en niet moet zeuren.
- Karakteriseert het beleid als onfatsoenlijk en hoopt dat er fouten uit het verleden hersteld worden.

6. De heer R. de Vries van de bewonersorganisatie Beijum.:

- Memoreert al voor de derde keer in te spreken.
- Is het oneens met het beleid dat betaalbare grondgebonden eengezinswoningen in een kindvriendelijke buurt vrijgegeven worden voor de huurmarkt en dat de nadelen daarvan niet genoemd worden.
- Signaleert dat in de discussienota hier en daar raar met de feiten wordt omgegaan.
- Vindt dat de normen in andere gemeenten feitelijk worden gebagatelliseerd.
- Zegt dat alles wat de bewonersorganisatie heeft aangedragen opzij wordt geschoven.
- Pleit voor maatwerk per wijk; de bewonersorganisatie wil hierover graag meedenken.

7. De heer D. Cuperus, namens buurtvereniging A-kwartier:

- Vindt dat een norm voor alle wijken moet gelden, dus ook voor de binnenstad.
- Vindt dat de oudbouw in de binnenstad ongeschikt is voor huisvesting van jongeren en studenten.
- Zegt dat werkende mensen een grotere bijdrage aan de economie leveren dan studenten.
- Vindt de 15%-norm misleidend, omdat deze slaat op het aantal panden, niet op het aantal bewoners.
- Vindt dat zwaar ingezet moet worden op toezicht op huisjesmelkers.
- Geluidsoverlast, ook door studenten, moet krachtig bestreden worden: 0 dB tussen 23.00 uur 's avonds en 08.00 uur 's ochtends. Dat hoort in de hele stad de norm te zijn.

De voorzitter:

- Dankt de insprekers voor hun inbreng.
- Geeft het woord aan de commissie.

De heer Martens (PvdA):

- De PvdA kiest ervoor dat studenten nog steeds welkom zijn in de stad.
- Erkent dat er veel aan de hand is en neemt het probleem serieus.
- Vindt dat het afgelopen moet zijn met de passieve overheid bij overlast.
- Heeft ook oog voor de economische meerwaarde van de stad; eventuele maatregelen ter afneming van de groei zal de PvdA niet steunen.
- Wil een nieuwe vergunning die daadwerkelijk kan worden ingetrokken in het geval van overlast.
- Ziet ook het nut van een tijdelijke vergunning.
- Panden met 3 kamerbewoners mogen wat de PvdA betreft ook vergunningplichtig zijn.
- Vindt de nadelen, genoemd door inspreker Vehof, wezenlijk.
- De regel dat vergunningen ingetrokken konden worden, bleek in het verleden een papieren tijger te zijn.
- Vraagt hoe voorkomen kan worden dat dat weer gaat gebeuren.
- Vindt dat gecentraliseerd bouwen op aantrekkelijke locaties de oplossing is.

- Gelooft niet in het dichtgooien van de particuliere markt, omdat die altijd nodig zal zijn.
- Vraagt het college om een concreet voorstel voor het fietsenprobleem.
- De fractie wil vasthouden aan ‘een’-procentennorm.
- Buitenwijken zouden moeten vallen onder een lagere norm van bijvoorbeeld 7%.
- Zegt m.b.t. maatwerk dat straten opgeknipt mogen worden om ophopingen te voorkomen.
- Het sluitstuk op het gebied van maatwerk lijkt hem de discretionaire bevoegdheid van het college.
- De tegenstelling kamerbewoners/studenten - Stadjers is een valse: de PvdA gelooft dat met een nieuwe vergunning met betere normen en betere handhaving alle studenten gehuisvest kunnen worden op een overlastvrije manier.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Had meer van de discussienota verwacht; nog geen duurzame oplossingen; kosten/baten van de voorstellen zijn nog niet in beeld gebracht.
- Vraagt of 4500 te bouwen eenheden wel voldoende is.
- Vindt dat goed gekeken moet worden naar manieren van handhaving als zoveel jongeren bij elkaar wonen en verwijst daarbij naar het Amerikaanse model, waarin jongeren zelf toezicht moeten houden op een aantal eenheden.
- Ziet graag dat er met de woningcorporaties wordt gekeken naar deze mogelijkheid.
- Vindt dat er in zijn algemeenheid strakker moet worden gehandhaafd.
- Er moet beter gekeken worden of er sprake is van illegale situaties.
- Vindt dat er snel een oplossing moet komen voor de druk die op de wijken is ontstaan.
- Vindt het de verantwoordelijkheid van de gemeente dat er voldoende aanbod is.
- Vindt dat de noodzaak van een tijdelijke oplossing is aangetoond.
- Pleit voor heel snel doorpakken in de vorm van container-eenheden op het SuikerUnie-terrein.
- Wil dat dit voorstel wordt meegenomen in de verdere plannen voor jongerenhuisvesting.

De heer De Rook (D66):

- Schetst dat er sinds februari van dit jaar al veel gebeurd is.
- Vindt dat de discussie te veel gaat over normen en te weinig over oplossingen die op korte en langere termijn overlast kunnen beperken en voldoende huisvesting garanderen voor het toenemende aantal jongeren in de stad.
- De opdracht is een strategie te ontwikkelen voor verbetering.
- De beeldvorming van de een-op-eenrelatie tussen een studentenpand en een overlastpand moet worden doorbroken.
- Schetst een ideaalbeeld: de Stadjers garanderen dat het voor de woonbeleving geen verschil maakt of men naast een studentenhuis woont of naast een gezin.
- Daartoe moet een aantal sporen worden uitgezet: 1)Verlichten van nieuwbouw en verbouw op de huidige markt en de wijken daarmee verlichten. 2) Strengere handhaving van de huidige regels. 3) Strengere regels t.a.v. kamerverhuurpanden. 4) Maatwerk in de vergunningverlening. 5) Snelle verlichting van de problematiek die mensen nu ervaren. 6) Leven in Stad.
- Vragen bij deze zes sporen: 1) Herkent het college klachten over stroperigheid in procedures van ondernemers bij verbouw en kunnen deze procedures in de toekomst vereenvoudigd worden? 2) Hoe denkt het college de demografische groei in de toekomst het hoofd te bieden? 3) Ziet het college mogelijkheden om de afstemming tussen politie en opbouwwerkers beter af te stemmen bij klachten over overlast? 4) Ziet het college in de nieuwe wet die VVE’s wil aanspreken op hun verplichtingen de

mogelijkheid om de woonkwaliteit van kamerverhuurpanden voor studenten te verbeteren en zo ja: 5) Is er een implementatieplan te verwachten hoe met deze wet kamerverhuurders aangezet kunnen worden tot het onderhoud van hun panden? 6) Ziet het college mogelijkheden om een kamerverhuurder een melding te geven, elke keer wanneer er overlast wordt gemeld bij een van zijn panden?
- Vindt de tijdelijke vergunning een goed idee, alsmede het opknippen van straten.
- Denkt dat het idee van GroenLinks over kijken naar de kwaliteit van een woning in relatie tot de vergunningverlening nog wat meer uitwerking verdient.
- Ziet ook veel in de hardheidsclausule van de PvdA.
- Pleit voor een snelle oplossing van de problematiek en het vinden van tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld in kantoorgebouwen.
- Ziet meer in een actiegerichte aanpak van de campagne voor 'Leven in Stad'.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Ondersteunt de intenties die zijn uitgesproken in Bouw Jong.
- Vindt dat het evenwicht tussen student en Stadjers teveel is doorgeslagen naar de student.
- Vraagt het college wat de vorige campagne heeft opgeleverd.
- Vindt het jammer dat de 0 dB-norm als oplossing op dit moment stilstaat.
- Vindt het vooraf wijzen op eigen verantwoordelijkheid van eigenaren een zwak aanbod.
- Vindt het aanpassen van de grens (3-kamerbewoning ook meetellen) een goed punt.
- Zegt dat ten aanzien van maatwerk het karakter van een straat daarbij bepalend is.
- Is van mening dat het centrum er ook bij getrokken moet worden.
- Vraagt het college of het initiatief met betrekking tot het omgevingsprotocol Mercuriusstraat bekend is en of het hier nog wat specifieker op kan ingaan.

Mevrouw Krüders (Student en Stad):

- Vindt de voorliggende nota nog niet compleet en weinig vernieuwend.
- Vraagt zich af of er niet te vroeg gediscussieerd wordt over de normen-kwestie.
- Vindt dat gefocust moet worden op het daadwerkelijk bouwen in plaats van het schrijven van dit soort nota's.
- Heeft zorgen over de aantallen eenheden die verwezenlijkt gaan worden in de manifestatie Bouw Jong, wat niet de doelstelling is zoals gesteld.
- Pleit voor meer locaties en versnelling van het proces.
- Is het met een aantal aannames over het kamerverhuurbeleid niet eens, zoals het verschuiven van kamerverhuurpanden over de hele stad, de toename van de vergunningen en het niet toenemen van de kamernood.
- Vraagt of er nog een onderzoek komt naar aannames over referentiewoningen in het kader van de 0 dB-norm.
- Vindt dat conflictpreventie het uitgangspunt moet zijn bij handhaving.
- Vindt verduidelijking van het beleid absoluut nodig.
- Maakt zich zorgen over de tijdelijke vergunning en vraagt hoe dit in verhouding staat tot de huurrechten van de huurder.
- Signaleert dat de bijlage bij de aanvullende opties niet compleet is.
- Is voorstander van maatwerk, maar wijst op het belang van goede keuzes in welke straat, in samenspraak met huidige bewoners.
- Waarschuwt voor het verplaatsen van het probleem.
- Geeft tips met betrekking tot overleg met jongeren: 1) Op tijd uitnodigen met een goede promo. 2) Aangeven hoe te willen participeren in landelijke lobby's.
- Geeft bespreekpunten aan voor december; de kantoorpanden en het benutten van leegstand, de mogelijke ontwikkelingen van andere gebieden, waaronder het gebruik

van het SuikerUnie-terrein, uitbreiding van de hoeveelheid kamers tot 2014, versnelling van verbouwen, het woonconcept, het opvangen van het gat dat de exploitatievergunning heeft achtergelaten, verbetering van registratie van de klachten en meldingen van overlast, nieuwe initiatieven van de Student en Stadjercampagne, de landelijke lobby, een (soort van) verordening kamerverhuur en bemiddeling, onderhoud van woningen in de stad in het algemeen.
- Vindt dat hard getrokken moet worden aan de bouw om alles gerealiseerd te krijgen.
- Is van mening dat de ambitie om studenten te huisvesten mee moet groeien met de groei van studenten.

De heer Leemhuis (GroenLinks):

- Complimenteert het college met de plannen voor 5300 eenheden tot 2014; kwalitatief hoogstaande jongerenhuisvesting.
- Denkt dat er toch nog meer gedaan zou moeten worden, omdat dit de rol die slechte kamerverhuurpanden spelen vermindert.
- Vindt tijdelijke huisvesting een goede oplossing. Dit geldt ook voor leegstaande kantoren (e.e.a. in discussiestuk GroenLinks).
- Gemeente zou ook zelf als ontwikkelbedrijf kunnen opereren.
- Overlast moet aangepakt worden, ongeacht door wie veroorzaakt, en handhaving moet beter uit de verf komen.
- Sluit aan bij mevrouw Krüders over meer samenwerking met betrekking tot zorg en overlast en wil daar van het college meer over horen.
- Is teleurgesteld dat het plan over de 0 dB-norm ten aanzien van de intensieve bewoning van kamerverhuurpanden stil ligt. Er lijkt sprake te zijn van een inschattingsfout.
- Vraagt het college hoe dit heeft kunnen gebeuren.
- Is van mening (met vele anderen) dat de verhuurder centraal gesteld moet worden bij het bestrijden van overlast.
- Verzoekt om invoering van concrete plannen over de huurteams.
- Stelt voor klachten over rondslingerende fietsen te melden aan GroenLinks.
- Vindt het stuk op het gebied van maatwerk tegenvallen, ondanks een 9-puntenplan dat GroenLinks in februari heeft ingediend.
- Vraagt het college het plan voor studentenbewoning boven winkels en in bedrijfspanden beter uit te werken, alsmede de andere mogelijkheden voor maatwerk zoals genoemd op pagina 12 van de notitie van GroenLinks.

De heer Copinga (Stadspartij):

- Merkt op dat de realisering van de 0 dB-norm technisch niet realiseerbaar is.

De heer Prummel (Stadspartij):

- Schetst de situatie als een zich langzaam ontwikkelende ramp voor de stad, waarbij starterswoningen verloren gaan en mensen hun woongenot kwijtraken.
- Ziet de oplossing in een combinatie van tijdelijke en vaste woningen voor studenten in de vorm van een campus.
- Betitelt de oplossing die nu de meerderheid heeft van de raad als te laat en te ontoereikend.
- Schetst hoe de problemen in de stad inherent zijn aan de studentenbewoning; het verschil in leeftijd, levensstijl en het patroon van uitgaan.
- Wijst op een aantal grote risico’s en het te veel bij woorden laten van college en raad.
- Sluit zich aan bij het plan van de VVD en de PvdA: gebieden aanwijzen waar je snel, zonder juridische problemen, kunt bouwen.
- Is (met anderen) tegen legalisatie van illegale bewoning.
- Vindt dat de binnenstad niet opgegeven mag worden als woongebied.

- Schetst hoe het verloop in een studentenhuis de buren noopt tot een eeuwigdurende opvoedactie, waardoor het geven van voorlichting slechts beperkt werkt.
- Denkt dat als de gemeente niet tot handelen overgaat, de burgers zelf zullen gaan handelen door overal verenigingen van eigenaren te vormen die de splitsing van huizen in studentenkamers gaan tegenhouden.

De heer Eikenaar (SP):

- Zegt dat de kernvraag luidt: hoe komen we weer tot de stad waarin iedereen prettig kan samenleven?
- Dat is wat de SP betreft: een gemengde stad met gemengde wijken.
- Hiervoor is een goede balans nodig tussen studenten en Stadjers, die op dit moment verstoord is.
- Voor deze balans is voldoende en kwalitatief goede studentenhuisvesting nodig, waaraan gewerkt wordt, maar waarbij het de vraag is of dat op termijn genoeg is.
- Zegt dat de SP wil dat de groei wordt opgevangen door de bouw van corporaties en niet door particuliere verhuur.
- Vindt dat de plannen die hiervoor gepresenteerd zijn voor de toekomst niet voldoende zijn.
- Ook de SP wil grootschalig kantoorpanden ombouwen.
- Stelt voor dit met een manifestatie groot aan te pakken.
- Vindt dat gestreefd moet worden naar een radicale verschuiving van de particuliere verhuur naar de corporaties.
- Stelt een afbouw van de norm voor. Vindt dat op veel plekken het maximum bereikt is.
- Complimenteert het college met het starten van de ontwikkeling van huurteams.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Maakt onderscheid in de vormen van overlast.
- Signaleert dat er onbalans is in wijken als gevolg van een tekort aan goede kwalitatieve studentenhuisvesting.
- Schetst dat diverse soorten oplossingen nodig zijn, zoals nieuwbouw, norm & handhaving en nevenbeleid.
- Sluit zich aan bij het voorstel van de VVD over tijdelijke huisvesting op het SuikerUnie-terrein.
- Stelt zich achter maatwerk en een hardheidsclausule, maar geeft ook de praktische bezwaren aan.
- Vraagt hoe vaak op illegale situaties is gestuit en wat daarmee is gedaan.
- Vraagt (in het kader van handhaving) hoe vaak de gemeente eigenaren van panden met verwaarloosd onderhoud heeft aangeschreven.
- Vindt huurteams prima, maar vraagt zich af waarom dit gemeentelijke steun vergt.
- Vat samen: bouwen, plannen blijven ontwikkelen om te bouwen, tijdelijke huisvesting inzetten waar nodig, hanteren van een algemene norm en waar nodig maatwerk, deze norm handhaven en overlast aanpakken en samenwerken met betrokken partijen.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Zegt nooit voorstander te zijn geweest van de 15%-norm.
- Is het eens met het collegevoorstel de woningmarkt voor studenten minder aan particulieren over te laten.
- Sluit zich aan bij het voorstel van GroenLinks om lege bedrijfspanden en kantoren en ruimte boven winkels om te vormen voor studenten.
- Vat het voorstel van de PvdA samen als: ‘Als je wilt slapen ga je maar naar een buitenwijk’ en vindt dat geen goed voorstel.

- Vindt de suggestie van D66 om via wijkverenigingen en studentenverenigingen contact tussen beide groepen tot stand te brengen inspirerend.
- Pleit ervoor te denken aan nieuwe oplossingen om studenten en Stadjers er samen uit te laten komen.

Wethouder De Vries:

- Is van mening dat het drijven van een wig tussen inwoners van deze stad eigenlijk als ramp zou kunnen worden betiteld.
- Prijst zich gelukkig dat niemand zegt dat je studenten uit de stad moet wegjagen en dat niemand een tweedeling wil in de stad.
- Schetst dat het hier gaat om een volkshuisvestelijk vraagstuk van de eerste orde:1) De toekomst van de stad met onder andere studenten die hier na hun studie ook willen blijven wonen. 2) Om de woningvoorraad en het gebrek aan kwalitatief goede woningen en 3) Samenwonen in buurten en wijken.
- De gemeente heeft volkshuisvestelijk steken laten vallen; dit moet gerepareerd worden.
- Vindt de winst van de actuele discussie dat het steeds meer gaat over de kwaliteit van huisvesting.
- Meldt dat op dit moment hard gegraven wordt voor de eerste tijdelijke woningen op het Bodenterrein. De eerste openingshandeling is over drie weken.
- Zegt dat dit alleen mogelijk is omdat ervoor gekozen is om geconcentreerd op een aantal beperkte zones massa te maken en tempo te maken. Nijestee onderzoekt of het in de buurt van de Antillenstraat 384 tijdelijke studio's kan plaatsen. Op de Zonnelaan wordt gewerkt aan een plan voor een nieuwe voorraad, omdat er elders eenheden afgevallen zijn.
- Als nu de ogen gericht zouden gaan worden op andere locaties, zoals het SuikerUnie-terrein, dan is dat niet waar te maken. Is er op zich niet tegen om daar naar te kijken, maar verzoekt de commissie zich te concentreren op de zones waar de bouwactiviteiten gepland zijn.
- Deelt de opvatting dat gestreefd moet worden naar het terugdringen van het aandeel van de kamerverhuurmarkt.
- Omarmt de gedachte voor een nieuwe manifestatie 'Intense verbouw'.
- Zegt dat dit past in het voorstel van GroenLinks.
- Merkt ten aanzien van maatwerk op dat dit een ingewikkeld vraagstuk is. Denkt zelf dat de stad het meest gebaat is met het beetpakken van de 15%-norm.
- Merkt ten aanzien van de binnenstad op dat fors geïnvesteerd wordt in de ombouw van allerlei panden. Denkt dat het zonde zou zijn dat door de toepassing van de 15%-norm aldaar te frustreren.
- Zegt over het omgaan met en het aanpakken van de leefbaarheid dat: 1) De campagne Leven in Stad nieuw leven ingeblazen moet worden. 2) Doorgegaan moet worden met investeren in oplossingen voor de fietsenproblematiek. 3) De vergunningverlening beter gemaakt moet worden. 4) Men investeerders van tevoren wil binden aan wat wenselijk geacht wordt in deze stad. 5) De overheid er mag zijn om degenen die het goed willen doen een handje te helpen, zoals het sturen vanuit VVE-regelgeving.
- Komt ten aanzien van het voorgaande hier op terug in de nota. Dit geldt ook voor de handhaving.
- Constateert ten aanzien van overlast een discrepantie tussen het beeld dat geschetst wordt en de bevindingen van de meldpunten overlast.
- Vindt dat excessen aangepakt moeten worden.
- Zal de trends met betrekking tot demografische groei van studenten monitoren en daar op sturen.
- Heeft ten aanzien van huurteams een gesprek gehad met de GSB. Wacht op een definitief voorstel.
- Komt in het voorstel terug op tal van suggesties die zijn gedaan.

- Geeft aan dat december krap is om alle voorstellen en nieuwe wetgeving te verwerken.
- Wil in de tussentijd met alle bouwprocessen doorgaan.
- Zegt dat het college er alles aan zal doen om de vergunningverlening en de handhaving goed te doen en dat dit vraagstuk alleen opgelost kan worden door voldoende aanbod te maken.
- Vindt dat de onderkant van de markt, waarin mensen hun boterham verdienen met slechte producten over de ruggen van studenten die daar veel voor betalen, zachtjesaan uitgerookt moet worden.
- Als het mogelijk is daarvoor een verordening te maken, gaat dat gebeuren. Dat kan alleen door aan de bovenkant van de markt kwaliteit toe te voegen.

De voorzitter:

- Agendapunt B.3 : Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkels en kantoorgebouwen wordt in verband met de tijd doorgeschoven naar december.
- Mevrouw Van der Vegt zal wel in deze vergadering een mondelinge toelichting geven.

B.2 Collegebrief Begeleidingscommissie Bruilweering

Insprekers:

1.De heer J. Kamps, namens de werkgroep eigenaren Bruilweering:

- Schetst hoe een ‘hoofdpijndossier’ een ‘migrainedossier’ is geworden waarvan het einde nog niet in zicht is.
- Heeft drie brandende vragen: 1) Zorg voor een goed onafhankelijk team dat de bezwaarprocedure behandelt. 2) Kijk nogmaals naar de definitieve beschikkingen en corrigeer deze met de kennis van nu. 3) Wethouders, neem voorafgaand aan de behandeling van Bruilweering de tijd om u even te verkleden. Trek uit de ‘mantel der liefde’ waar alle onvolkomenheden van dit project mee worden toegedekt en trek aan het ‘boetekleed’ en laat de Bruilweerders zien en merken dat zij volwaardige en gelijke inwoners zijn, samen met de 190.000 andere inwoners van deze gemeente.
- Benoemt wethouder De Vries tot ‘Ridder in de Gouden Riolering’ en overhandigt een bijpassende decoratie.

2.De heer B.F. de Jong, op persoonlijke titel:

- Schetst dat onmacht en niet onwil de reden was dat hij niet bij een aangekondigde inspectie van zijn recreatiewoning aanwezig kon zijn.
- Beschuldigt de inspecteurs van RO/EZ ervan schade aangericht te hebben bij het ‘intreden’ van de woning tijdens zijn afwezigheid.
- Noemt dit misbruik maken van artikel 125 van de gemeentewet en zegt dat het dan geen kwestie meer is van ‘intreden’, maar van ‘inbreken’.
- Spreekt uit dat RO/EZ de mensen van Bruilweering constant heeft gefrustreerd en geminacht.
- Ziet het traineren van de aanleg van riolering als bewijs daarvoor.
- Beticht de gemeente van onprofessioneel en burgeronvriendelijk handelen.

De voorzitter:

- Geeft het woord aan de commissie.

Mevrouw Van Gijlswijk (SP):

- Schrikt van de inbreng van de insprekers.

- Concludeert op basis van de brief van het college dat er ruimhartig is omgesprongen met de persoonsgebonden beschikkingen.
- Ziet de inbreng van de insprekers niet terug in deze brief; zegt dat het voor raadsleden moeilijk is wie te geloven.
- Concludeert dat het vertrouwen van burgers in de gemeentelijke overheid een beetje zoek is.
- Signaleert dat het overzicht van de persoonsgebonden beschikkingen niet compleet is.
- Zou het op prijs stellen dat er alsnog een gesprek plaatsvindt met de bewoner die heeft aangegeven zich niet te kunnen vinden in de samenstelling van de begeleidingscommissie.

Mevrouw Van Lente (PvdA):

- Sluit zich aan bij mevrouw Van Gijlswijk.
- Zegt dat haar fractie de ontwikkelingen kritisch zal blijven volgen.
- Vraagt op welke manier de bewoners die op termijn moeten vertrekken begeleid worden in het vinden van alternatieve woonruimte.

De heer Akkermans (D66):

- Sluit zich aan bij de voorgaande spreeksters.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is van mening dat een cultuur als bij Bruilweering iets is om te koesteren.
- Vindt dat daar toch hard is ingegrepen.
- Betitelt de bezoeken van de begeleidingscommissie (5 man sterk) als intimiderend.
- Vindt dat het college toeschietelijk moet zijn in de verstrekking van de persoonsgebonden beschikkingen voor onbepaalde tijd.
- Vindt dat mensen die hier een huis hebben gekocht, uitgaande van de gedachte permanent te kunnen wonen, een financiële tegemoetkoming moeten krijgen.
- Is benieuwd naar de toekomstige aanpak van de openbare ruimte en hoopt dat de bewoners daarbij betrokken worden.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Schrikt ook van de nieuwe inspraakreacties.
- Wil inzoomen op de bewaarschriftprocedures.
- Zegt dat haar vertrouwen in dit proces is afgenomen.

De heer Rutte (VVD):

- Signaleert een bemoeiregime van de gemeente in deze kwestie.
- Formeel lijkt het dat zaken conform eerder genomen besluiten worden afgehandeld.
- Dat desondanks de emotie bij de bewoners hoog is en nog steeds toeneemt.
- Vindt die discrepantie zorgwekkend.
- Vraagt of het college een idee heeft hoe verdere escalatie kan worden voorkomen.
- Vraagt of concreet iets gedaan kan worden aan de riolering.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Is ook geschrokken van de ervaringen van de bewoners.
- Vindt dit lastig te rijmen met de reactie van de gemeente. Sluit zich wat dit betreft aan bij mevrouw Jongman.
- Sluit zich voor het overige aan bij de heer Rutte.

Reactie namens het college; **wethouder De Vries:**

- Memoreert dat het college in een eerder stadium geprobeerd heeft om te de-escaleren. Er is gehandeld op basis van een door de raad vastgesteld plan van aanpak.
- Zegt te allen tijde bereid te zijn vertrouwelijk inzage te geven in de afhandeling van bezwaarschriften.
- Dit geldt ook in het individuele geval van de heer De Jong.
- Verwijst naar pagina 4 voor gegevens over de persoonsgebonden beschikkingen.
- Zegt dat het college heel zorgvuldig probeert te handelen en graag zo veel mogelijk informatie geeft.

Reactie namens het college; **wethouder Visscher:**

- Denkt dat de emoties ook te maken hebben met de situatie die jarenlang gegroeid en gedoogd is en waarvan enkele jaren geleden gezegd is dat die genormaliseerd moet worden.
- Zegt naar aanleiding van de term 'intimiderend' die mevrouw De Wrede noemde dat die begeleidingscommissie zeer zorgvuldig is samengesteld en schetst hoe die zorgvuldig te werk is gegaan.
- Memoreert dat al langer geleden is gezegd dat met de riolering zou worden gestart, maar dat ervoor gekozen is eerst het hele proces van het opnieuw beoordelen van de bouwwerken af te ronden.
- Dit proces is nu afgerond en nu zou gestart kunnen worden met de aanleg van riolering. Omdat de situatie echter zeer complex is moet er eerst een goed plan komen waarmee de hele zaak aangesloten kan worden.
- Hiervoor is medewerking nodig van het Waterschap, waarmee het college in gesprek is.
- Zodra hier duidelijkheid over is gaat het college met de bewoners van Bruilweering in overleg over die vervanging en de aanleg van riolering en over de openbare ruimte.
- Verwacht dat voor de zomer van komend jaar een definitief plan beschikbaar is, dat dan ook is besproken met de bewoners van Bruilweering.
- Indien nodig wordt begeleiding aangeboden in het zoeken naar andere woonruimte.

De voorzitter:

- Stelt voor eerst agendapunt B.4 te behandelen.

B.4 Raadsvoorstel: Vaststelling bestemmingsplan De oude Hortus

Insprekers:

1.Mevrouw S. van Heerikhuizen, namens de Hortusbuurt:

- Wijst op de traditie van inspreken als het over de Hortusbuurt gaat.
- Zegt dat de buurt blij is met het opgeknapte speelpleintje.
- Memoreert ten aanzien van het bestemmingsplan dat er deze keer goed vooroverleg is geweest.
- Desondanks is er een foutje geslopen, met grote gevolgen, in de tekst over de bouwhoogte van de vervangende nieuwbouw die zou komen in de Grote Rozenstraat 19 t/m 27. De buurt vindt de voorgestelde bouwhoogte van 11 meter te hoog.
- Zou graag zien dat de commissie de opdracht geeft om over dat punt nog even te overleggen, voordat het voorstel naar de gemeenteraad gaat.
- De gemeenteraad kan dan een bestemmingsplan vaststellen zonder dat daar bezwaar tegen hoeft te worden gemaakt.

2.De heer G. Groenendaal, ook namens de Hortusbuurt:

- Spreekt vanuit zijn rol als stedenbouwkundig adviseur.
- Zegt dat er geen verschil van mening is tussen de buurtorganisatie en de universiteit en de gemeente over het feitelijke bouwvolume.
- Vindt wel dat van belang is hoe je dit gebouw vormgeeft in die straat.
- Het gebouw moet geen hoge gevels hebben omdat de straat vrij smal is.
- Om die reden is destijds gekozen voor twee lagen en een ronde kap.
- Wat mis gaat is dat er in het bestemmingsplan van uitgegaan wordt dat de goothoogte hetzelfde is als het vloerniveau van de tweede laag, wat helemaal niet hoeft.
- Bij een hoogte van 7 meter voor twee woonlagen kan de goot heel goed op een hoogte van 6 meter 30 gebracht worden, zodat hij doorgetrokken kan worden over de gevel.
- Dit technisch detail is van belang omdat dit gebouw tussen twee monumentale panden staat. Bij een goothoogte van 6 meter 30 schuift dat precies onder de goot van het belendende pand.
- Aan de andere kant van het gebouw gaat het om het Boumagebouw met siermetselwerk dat goed zichtbaar kan blijven als het handig aangepakt wordt. Bij een bouwhoogte van 10 meter wordt dan voldaan aan de eisen die de gemeente heeft en kan het esthetisch leuk afgerond worden.

Reactie van de commissie:

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Wil graag dat dit gevraagde overleg tussen Hortusbuurt, universiteit en gemeente er gaat komen.
- Wijst erop dat er een groepje steenmarters huisde in het gesloopte vakwerkhuisje.
- Zou graag zien dat de universiteit een soortgelijk oud huisje zou neerzetten.

De heer Akkermans (D66):

- Is benieuwd naar de reactie van het college op de inspraak bij dit agendapunt.
- Uit zijn verbazing over de verbazing van de RUG bij zienswijze 1. Vraagt zich af of er sprake is van miscommunicatie tussen B&W en RUG.

Mevrouw Koebrugge (VVD):

- Sluit zich aan bij het voorstel van de eerste inspreker.

Reactie namens het college; **wethouder De Vries:**

- Zegt dat de RUG wist wat er aan de hand was
- Deelt mee dat het bestemmingsplan zich niet verzet tegen steenmarters.
- Legt naar aanleiding van de insprekers uit dat het hier gaat om maximale hoogtes.
- Wijst op de vaststellingsovereenkomst.
- Stelt voor te willen bevorderen dat RUG en bewonersorganisatie ook over dit punt samen iets op papier zetten, nog voor de raadsbehandeling, zodat duidelijk wordt of de RUG de maximale hoogte die gewenst wordt ook gaat opzoeken, omdat het namelijk helemaal niet hoeft.

De voorzitter:

- Deelt mee dat de volgende raadsvergadering op 17 november plaatsvindt.
- Stelt vast dat dit agendapunt als discussiepunt naar de agenda van de raad gaat.

B.3 Discussiestuk van GroenLinks over de aanpak van leegstand in winkel– en kantoorgebouwen

Mevrouw Van der Vegt (GroenLinks): mondelinge toelichting:

- Het percentage leegstaande kantoren bedraagt meer dan 10%; in de Nieuwe Ebbingestraat staan tientallen winkelpanden leeg, evenals veel woningen boven de winkels.
- De verwachting van de markt is dat de leegstand de komende jaren verder zal stijgen.
- GroenLinks pleit voor een nieuwe bestemming.
- De knelpunten liggen met name bij de eigenaren, zowel financieel als qua beheer en regelgeving die de transformatie moeilijk maakt.
- Er bestaan subsidiemaatregelen die nog onvoldoende bekend zijn.
- Herbestemming zou beloond kunnen worden.
- De gemeente zou mee kunnen werken aan verbeterde en flexibeler regelgeving.
- Nodig is een gemeente die wil meewerken aan het oplossen van knelpunten.
- Wil dit onderwerp agenderen voor de volgende commissievergadering.

B.5 Raadsvoorstel: Nota Grondbeleid 2010 - 2014

De heer Rutte (VVD):

- Maakt zich naar aanleiding van het actieve grondbeleid zorgen over het nieuwe ‘verdienmodel’; een vorm van Casino waar de VVD niet aan mee wil doen, tenzij er goede argumenten zijn om dit wel te doen.
- Vraagt aan de wethouder of hij de commissie kan overtuigen dat dit echt noodzakelijk of verstandig is en binnen beperkte risicomarges blijft.

Mevrouw Kuik (CDA):

- Heeft zorgen over de manier waarop de gemeente wil gaan opereren met het ontwikkelbedrijf, gezien de risico’s.
- Hiervoor zou het ambtelijk apparaat uitgebouwd moeten worden. Dit staat in contrast met de komende bezuinigingen.
- Benadrukt nogmaals voor afschaffing van erfpacht te zijn en vraagt of andere partijen ook bij dit standpunt zijn gebleven.

De heer Akkermans (D66):

- Vindt het goed dat er actief grondbeleid wordt gevoerd.
- Onderschrijft het herbevestigen van bestaande uitgangspunten en onderschrijft de nieuwe uitgangspunten.
- Vraagt naar de rol van de corporaties, onder meer vanwege de Europese regelgeving.
- Is principieel tegen de te grote ambities om de gemeente als ontwikkelaar in te zetten en daar ook geld mee te verdienen, gezien de risico’s.
- Stelt voor het onderwerp erfpacht over een jaar nog eens op de agenda te zetten om te zien of de klachten die er nog steeds zijn ook dan nog bestaan.

De heer Van der Schaaf (PvdA):

- Is over het ontwikkelbedrijf voorzichtig positief.
- Ziet kansen om als gemeente een integraal strategisch grond- en vastgoedbeleid te organiseren door de organisatie van het gemeentelijk vastgoed in een hand te brengen.

Mevrouw Jongman (ChristenUnie):

- Maant tot voorzichtigheid in de kwestie grondbeleid-ontwikkelbeleid.

Mevrouw De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Denkt dat het systeem van erfpacht op de helling kan.
- Is niet tegen een actieve grondpolitiek van de gemeente.
- Wil graag in de vorm van een brief meer informatie over de landerijen bij Dorkwerd die zijn aangekocht als ecologische zones.
- Vraagt of het college mogelijkheden ziet om geliberaliseerde pacht om te zetten in natuurpacht.
- Stelt het college voor om grond die tijdelijk beheerd moet worden te gebruiken voor het storten van ecologisch maaisel en noemt als voorbeeld het SuikerUnie-terrein.

Reactie van het college; **wethouder De Vries:**

- Noemt het SuikerUnie-terrrein een mooi voorbeeld van activistische grondpolitiek.
- Dankt voor de steun voor de meeste thema's in de nota.
- Zegt over de erfpacht dat wordt gedaan wat met de raad is afgesproken. Wijst met betrekking tot de rol van de corporaties naar het regeerakkoord van het nieuwe kabinet, dat voor de wijkvernieuwing desastreus zal uitpakken en pleit ervoor om de discussie over de corporaties een aparte plek te geven als een soort follow-up van het Nieuw Lokaal Akkoord.
- Zegt over het ontwikkelbedrijf dat dit soms kan werken als een beter instrumentarium en soms gewoon poen oplevert, zoals de tonnen bij de pilot Achter de Reitdijk.

De voorzitter:

- Dit stuk gaat als 1-minuutinterventie naar de volgende raadsvergadering.
- Het huishoudelijk deel van deze vergadering schuift door naar de eerstvolgende commissievergadering.
- Sluit om 23.45 uur het openbare deel van deze vergadering.