

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 2 februari 2011

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

Datum: woensdag 2 februari 2011  
Aanvang: 16:30 tot 19.00 uur  
Locatie: Nieuwe raadzaal  
Voorzitter: mw. A. Postma  
Griffier: Mw. M. Wechgelaer, telefoonnummer 050-3677724

### A. Algemeen deel

A.1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

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

A.4. Conformstukken

Vaststelling bestemmingsplan SOZawe (Raadsvoorstel 14 januari)  
[Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

### B. Inhoudelijk deel

B.1. Grote Markt Oostzijde / Groninger Forum: financiën en uitkomst bestuurlijk overleg (Collegebrieven 12 en 19 januari) **VOORGESTELD ZAL WORDEN ALLEEN OVER DE FINANCIEN TE SPREKEN**

[Collegebrief inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum](#) (pdf)

[Collegebrief inzake uitkomst Bestuurlijk Overleg Provincie-Gemeente Groningen over G](#) (pdf)

B.2. Jongerenhuisvesting: onderdeel 0dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden én BOUWJONG! en Kamerverhuurbeleid (Raadsvoorstellen 14 januari)

[Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale kamerverhuur](#) (pdf)

[Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid](#) (pdf)

B.3. "De Campagne" startnotitie over het tijdelijk gebruik van het SuikerUnie gebied (Raadsvoorstel 14 januari)

**Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het** (pdf)

## C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

C.2. Vaststelling verslag 12 januari 2011

**verslag 12 januari** (pdf)

### Spreekrecht

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

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Bestuursdienst



## RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2507837

Registratienummer: GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan SOZAWE

Groningen,

Aan de raad,

### Inleiding.

Door middel van onze brief van 8 oktober 2010, kenmerk RO 10.2383328, informeerden wij u over de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan "SOZAWE". Wij zijn daarin onder meer ingegaan op de participatie in het voortraject. Deze bestond uit een informatieavond, die gehouden werd op 20 april 2010, gevolgd door een formele inspraakprocedure. Tijdens deze procedure heeft niemand ingesproken. Het verslag van de informatieavond hebben wij bij het verzenden van onze brief voor u in de tervisietrommel gelegd.

### Zienswijzen.

Het ontwerp-bestemmingsplan "SOZAWE" heeft van 8 oktober 2010 tot en met 18 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld.

### Externe veiligheid.

Het bestemmingsplan is beoordeeld op externe veiligheid. Hierbij is gebleken dat wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico, de oriënterende waarde niet wordt overschreden en het groepsrisico licht toeneemt. Voorts wordt voldaan aan de in het toekomstige Besluit Transportroutes Externe Veiligheid gehanteerde veiligheidszone van 30 meter (het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied). In verband met de toename van het groepsrisico dient het bevoegd gezag (uw raad) verantwoording af te leggen. Deze verantwoording maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan. Met het oog hierop heeft de Milieudienst een notitie opgesteld ("Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan SOZAWE gemeente Groningen"). Wij stellen u voor deze verantwoording vast te stellen.

### Welstand.

Met het oog op de welstandsbeoordeling zijn aanvullende welstandscriteria opgesteld. Deze zijn - samen met het voorontwerpbestemmingsplan - aan een inspraakprocedure



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

2

onderworpen. Van de mogelijkheid om te reageren heeft niemand gebruik gemaakt. Wij stellen u voor om deze criteria vast te stellen als wijziging van de welstandsnota.

### **Gewijzigde vaststelling.**

Wij stellen u voor bij de vaststelling van het bestemmingsplan enkele wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp. Deze wijzigingen zijn van technische/redactionele aard (aanpassing aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) en hebben geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. De planregels, waarin deze wijzigingen worden doorgevoerd, zijn opgesomd in het dictum.

### **Exploitatieplan.**

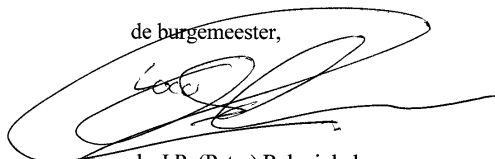
Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de huisvesting van een gemeentelijke dienst, waarvoor de gemeente zelf opdrachtgever is en grond verwerft. Er is dus geen sprake van op derden te verhalen kosten. Om deze reden hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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

- I. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan "SOZawe" (de notitie "Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan SOZawe gemeente Groningen", Milieudienst, september 2010) vast te stellen;
- II. het bestemmingsplan "SOZawe", digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP494SOZawe-ow01, vast te stellen en daarbij de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aan te brengen:
  - a. in artikel 7 wordt in de subleden 7.4.1, aanhef, en 7.4.3, aanhef, na het woordje "of" ingevoegd: "van";
  - b. artikel 11 (strafbepaling) komt te vervallen en de artikelen 12 en 13 worden vernummerd tot 11 en 12;
  - c. de redactie van artikel 12, lid 1, (oud), thans artikel 11, lid 1, (overgangsrecht bouwwerken) wordt aangepast aan artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zoals dat sinds 1 oktober 2010 luidt;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen;
- IV. de "Welstandscriteria nieuwbouw SOZawe" vast te stellen als wijziging van de welstandsnota (Welstandsnota Groningen 2008).


Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. M.A. (Maarten) Ruys.



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

BILLAGI 1



### Verantwoording groepsrisico

Bestemmingsplan SOZawe  
Gemeente Groningen

Milieudienst, september 2010

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

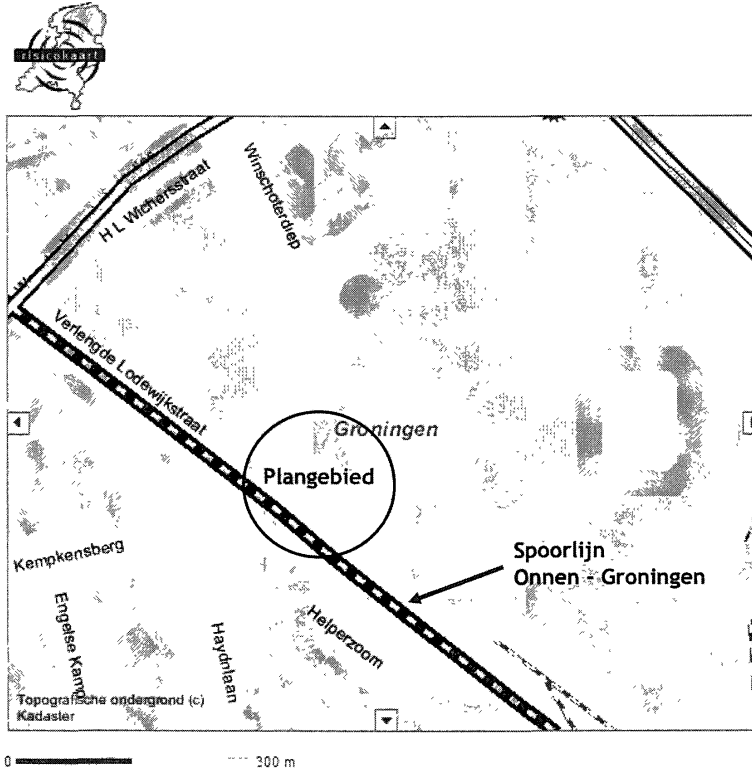
## 1. Inleiding

Het plangebied SOZAWE ligt nabij de spoorlijn Onnen – Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Als gevolg hiervan gelden voor deze transportas veiligheidszones. Het toetsingsgebied voor het groepsrisico van het spoor weg valt over het plangebied.

Het groepsrisico is daarom berekend voor het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat het groepsrisico licht toeneemt door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. De zogenaamde oriëntatiewaarde wordt overigens niet overschreden.

In onderstaande figuur wordt de ligging van de spoorlijn Onnen – Groningen ten opzichte van het plangebied weergegeven.

Figuur 1: ligging plangebied 'SOZAWE' ten opzichte van het spoor (bron: risicokaart)



Op grond van de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RVGS)<sup>1</sup> moet een verantwoording worden afgelegd over elke overschrijding van de zogenaamde oriëntatiewaarde van het groepsrisico óf toename van het groepsrisico.

<sup>1</sup> Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, ministeries van VenW, BZK en VROM, 2004.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

In deze notitie willen wij de toename van het groepsrisico voor het bestemmingsplan 'SOZawe' verantwoorden. Grondslag voor de verantwoording vormen de 'Veiligheidstoets'<sup>2</sup>, de beleidsregel Externe Veiligheid gemeente Groningen<sup>3</sup> alsmede de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico<sup>4</sup>.

## 2. Opzet verantwoording

Conform de 'Circulaire RVGS' gaan we hierbij in op:

- Groepsrisico
  - hoogte in de bestaande situatie
  - hoogte inclusief de geplande ontwikkelingen
  - groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)
- Invloedsgebied groepsrisico
- 30 meter zone provinciaal basisnet Groningen
- Personendichtheid
  - huidige situatie
  - voorzienbare dichtheid na nieuwe ontwikkelingen
- Vervoersstromen
  - aard en omvang van gevaarlijke stoffen in de bestaande situatie
  - te verwachten transportstromen (prognoses)
- Bijdrage van het bestemmingsplan aan het groepsrisico
- Risicobepalende maatregelen
  - maatregelen bij de bron
  - maatregelen bij de risico-ontvanger

Bestrijdbaarheid

Zelfredzaamheid

De laatste twee aspecten heeft de regionale brandweer beoordeeld en uitgewerkt. Wij geven in deze notitie een samenvatting weer.

<sup>2</sup> 'Een toets op externe veiligheid in ruimtelijke plannen', eindrapportage project 3.2, BEVI in RO, Uitvoeringsprogramma Externe Veiligheid 2004-2005, Groningen, 2005.

<sup>3</sup> 'Zo veilig mogelijk', Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Groningen, april 2010

<sup>4</sup> 'Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico', ministeries van VenW, BZK en Interprovinciaal Overleg (IPO), 2007.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

### 3. Groepsrisico

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft het groepsrisico voor het stedenbouwkundig plan berekend. De berekeningen zijn uitgevoerd met het voorgeschreven rekenprogramma RBM II<sup>5</sup>. Voor zover bij de gemeente Groningen bekend, zijn eerder geen risicoberekeningen opgesteld voor deze locatie.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute.

Voor het groepsrisico heeft het Rijk een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute.

#### Oriëntatiewaarde

- voor 10 of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan  $10^{-4}$  (is een kans van 1 op 10.000 per jaar);
- voor 100 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan  $10^{-6}$ ;
- voor 1000 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan  $10^{-8}$  (voor deze en tussenliggende waarden geldt overigens de formule  $10^{-2}/N^2$ , waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers).

De gedachte achter de norm is dat er strengere eisen worden gesteld naarmate er meer mensen risico lopen. In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het Bevoegd Gezag gemotiveerd worden afgeweken.

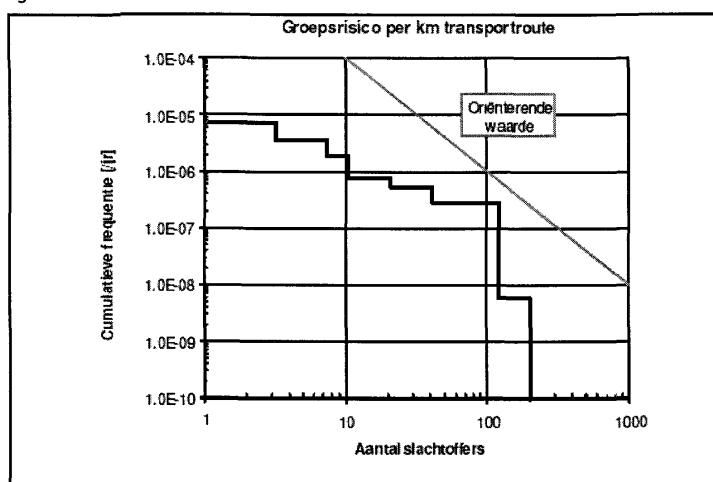
Het groepsrisico valt niet grafisch weer te geven met risicocontouren langs een transportas maar wordt weergegeven in een grafiek met een zogenaamde fN-curve. In deze grafiek wordt het overlijden van een groep met een bepaalde omvang (N) afgezet tegen de kans (f) op het overlijden per jaar. Zoals in bovenstaand kader aangegeven geldt voor de oriëntatiewaarde de formule  $10^{-2}/N^2$  per strekkende kilometer. Dit quotiënt resulteert in een lijn die in de fN-curve kan worden weergegeven.

In de navolgende figuur staat een voorbeeld van een fN-curve met daarin ook de oriëntatiewaarde.

<sup>5</sup> RBM II is een risicopakket, dat specifiek is ontwikkeld voor het berekenen van risico's van het transport van gevaarlijke stoffen. RBM II heeft dezelfde basisstructuur als een generiek inzetbaar risicopakket. In RBM II wordt niet uitgegaan van vooraf berekende effectafstanden, maar worden de effectafstanden tijdens het berekenen van de risico's vastgesteld. RBM II sluit voor letselmodellen aan bij het Paarse Boek. Daar waar keuzes zijn vastgelegd in het Paarse Boek gaat RBM II uit van de daar gemaakte keuzes. In overige gevallen is een zo reëel mogelijke keuze gemaakt.

# Raadvorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Figuur 2: Voorbeeld van een fN-curve



Conform de eisen van de Circulaire RVGS is het groepsrisico berekend zowel voor de bestaande situatie (zonder nieuwbouw) als voor de beoogde situatie (na realisatie bestemmingsplan). Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de toekomst (prognoses). Gegevens over de aard en de omvang van de toekomstige vervoersstromen over het spoor zijn beschikbaar gesteld door Prorail. Ook de provincie Groningen heeft t.b.v. het provinciale basisnet een prognose opgesteld van vervoersaantallen voor het spoor. Hierbij heeft men rekening gehouden met de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl<sup>6</sup>. De onderstaande tabel bevat een overzicht van de doorgerekende scenario's.

Tabel 1: overzicht doorgerekende scenario's

Berekening	Bevolking/bebouwing	Vervoersgegevens
1	bestaand <sup>①</sup>	realisatie Prorail
2	nieuwbouw <sup>②</sup>	realisatie Prorail
3	bestaand	prognose Prorail
4	nieuwbouw	prognose Prorail
5	bestaand	prognose provincie
6	nieuwbouw	prognose provincie

<sup>①</sup> Bestaand : huidige bebouwing, terrein SOZAWE onbebouwd

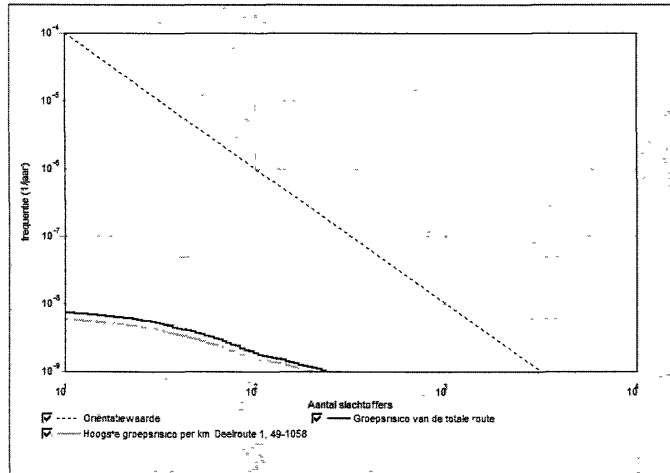
<sup>②</sup> Nieuwbouw : geplande bebouwing, nieuw kantoor SOZAWE

Op de volgende pagina's staan de berekende fN-curves voor bestemmingplan 'SOZAWE'.

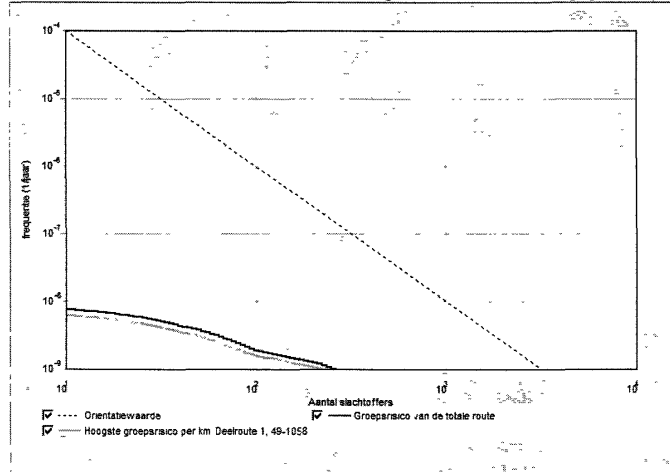
<sup>6</sup> 'Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008

# Raadvorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Figuur 3: fN-curve voor de bestaande situatie én gerealiseerde vervoersgegevens (berekening 1)



Figuur 4: fN-curve voor de nieuwe situatie én gerealiseerde vervoersgegevens (berekening 2)

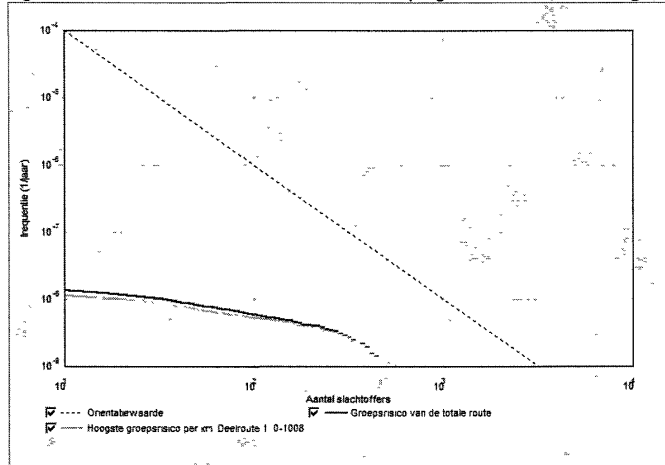


Uit de curven blijkt dat het verschil tussen de huidige en de nieuwe situatie (inclusief de geplande nieuwbouw) zeer gering is. In beide gevallen situaties blijft de risicocurve duidelijk onder de orientatiewaarde (diagonale stippellijn). Het maximale aantal slachtoffers bedraagt in de bestaande situatie 234 personen (snijpunt donkergroene lijn met x-as). In de nieuwe situatie stijgt deze waarde op 261 personen.

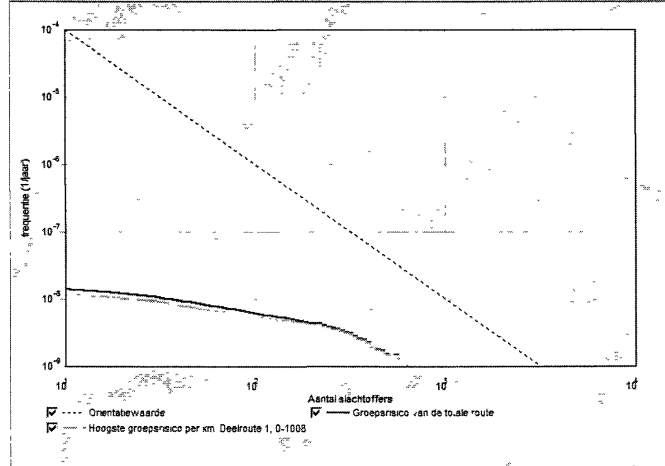
# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Hieronder staat de berekende fN-curve voor de situatie vóór en na realisatie van het bestemmingsplan, gebaseerd op de toekomstige vervoersstromen volgens de prognose van Prorail.

Figuur 5: fN-curve voor de bestaande situatie én prognose Prorail (berekening 3)



Figuur 6: fN-curve voor de nieuwe situatie én prognose Prorail (berekening 4)

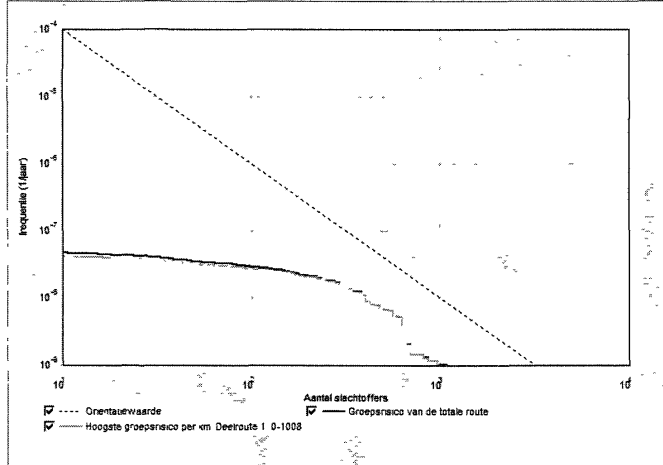


De berekeningen gebaseerd op de toekomstige vervoersstromen geven een vergelijkbaar beeld. De curve voor de hele route ligt nu wel hoger. Dit is het gevolg van het toenemende transport en niet van het bestemmingsplan. Ook hier geldt dat de normwaarde van de curven duidelijk onder de oriëntatiewaarde liggen én dat de toename als gevolg van het bestemmingsplan gering is.

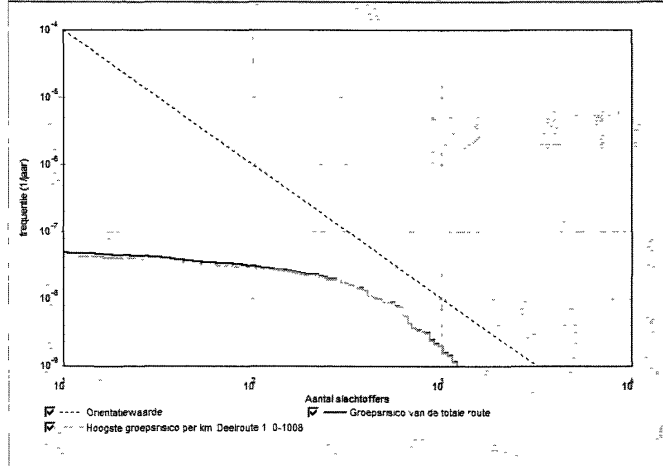
# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Hieronder staat de berekende fN-curve voor de situatie vóór en na realisatie van het bestemmingsplan, gebaseerd op de toekomstige vervoersstromen volgens de prognose van de provincie Groningen.

Figuur 7: fN-curve voor de bestaande situatie én de prognose van de provincie (berekening 5)



Figuur 8: fN-curve voor de nieuwe situatie én de prognose van de provincie (berekening 6)



De berekeningen gebaseerd op de prognoses van de provincie resulteren in hogere curves voor het groepsrisico. Deze toename is uitsluitend toe te schrijven aan het groei van het vervoer en niet aan het bestemmingsplan. Ook in deze situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. De toename als gevolg van het bestemmingsplan ten opzichte van de situatie zonder bebouwing is wederom gering.



# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZAWE'

## 4. Invloedsgebied

In de Circulaire RVGS wordt het invloedsgebied beschreven als het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1 % van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt. De omvang van het invloedsgebied is daarom afhankelijk van de schadelijke eigenschappen van de vervoerde gevaarlijke stoffen en de hiermee verbonden potentiële ongevallenscenario's.

Voor het bestemmingsplan 'SOZAWE' gelden drie mogelijke ongevallenscenario's, te weten een BLEVE<sup>7</sup>, een plasbrand en een giftige dampwolk. Deze ongevallen kunnen worden veroorzaakt door het ontsnappen van respectievelijk brandbare gassen en/of vloeistoffen alsmede het verdampen van giftige vloeistoffen. Alle scenario's zijn het gevolg van ongelukken met gevaarlijke stoffen op de spoorlijn Onnen – Groningen. Andere risicobronnen hebben geen invloed op het plangebied. In onderstaande tabel staat een overzicht van de ongevallenscenario's en de bijbehorende effectgebieden.

Tabel 2: ongevallenscenario's en effectgebieden voor de spoorlijn Onnen - Groningen

Stofcategorie	Aanduiding <sup>①</sup>	Voorbeeldstof	Scenario	Invloedsgebied 1 % letaliteit (m)
brandbare gassen	A	LPG	BLEVE	330
giftige gassen	B2	ammoniak	gaswolk	1.250
zeer brandbare vloeistoffen	C3	benzine	plasbrand	30 tot 45
giftige vloeistoffen	D3	acrylnitril	toxische wolk	70
zeer giftige gassen	B3	chloor <sup>②</sup>	gaswolk	550

Bron Handboek IPO 08 (Adviestaak Regionale Brandweer) versie 7 oktober 2008

<sup>①</sup> Conform de 'Systematiek voor de indeling van stoffen ten behoeve van risicoberekeningen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen' (AVIV, 1999), toegesneden op de situatie voor het spoorvervoer

<sup>②</sup> Als resultaat van het zogenaamde Chloorconvenant vinden sinds 2006 geen reguliere chloortransporten meer plaats. Incidenteel kan nog wel eens in de vier jaar chloor worden vervoerd. De incidentele transporten kunnen echter niet worden omgerekend tot een zekere transportfrequentie in aantallen per jaar.

Uit het voorgaande blijkt dat het effectgebied van het meest vergaande ongeval zich uitstrekt tot 1.250 meter aan weerszijden van het spoor. In het Provinciaal basisnet Groningen heeft de provincie Groningen het invloedsgebied op 1500 m gesteld. Het plangebied ligt volledig binnen het invloedsgebied.

## 5. 30 meter zone provinciaal basisnet Groningen

Het gaswolkscenario heeft weliswaar de grootste effectafstand, het betreft echter niet het meest waarschijnlijke scenario. De kans dat zich een zogenaamd plasbrandscenario voordoet, is veel groter. Er worden namelijk veel meer 'zeer brandbare vloeistoffen' over het spoor vervoerd dan giftige gassen.

Om die reden is in het provinciaal basisnet Groningen aanvullend beleid vastgesteld voor het gebied binnen 30 meter van het spoor. Het bouwvlak valt buiten de 30 meter zone en daarmee ontstaat er geen strijdigheid met het provinciaal basisnet Groningen.

<sup>7</sup> BLEVE staat voor Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

### Plasbrand Aandachtsgebied

Over de meeste transportassen die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel). Bij een ongeluk kan zo een stof uit de wagen of tank vrijkomen en in brand vliegen. Dit verschijnsel heet plasbrand. Het effect dat optreedt bij een ongeval met enkel brandbare vloeistoffen is vooral warmtestraling. Binnen een zone van 30 m langs weg en spoor en binnen 25 m langs vaarwegen kunnen hierdoor slachtoffers vallen. Hierbij wordt uitgegaan van een calamiteit waarbij de gehele wagen- of tankinhoud vrijkomt. De omvang van het effect wordt beïnvloed door de oppervlakte van de plasbrand. Voor trajecten waarover veel brandbare vloeistoffen worden vervoerd, zijn door het Rijk de zogenaamde Plasbrand Aandachtsgebieden (PAG) aangewezen van 25 meter respectievelijk 30 meter.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

## 6. Personendichtheid

### Bestaande situatie

De personendichtheden zijn tot 1.200 meter aan weerszijden van de weg geïnventariseerd. In de bestaande situatie verblijven duizenden mensen in het invloedsgebied van de spoorlijn. In het invloedsgebied liggen delen van de woonwijken Helpman en Coendersborg aan de zuidkant van het spoor. Ook de rijkskantoren aan de Kempkensberg behoren tot het beschouwde gebied. Aan de noordkant van het spoor ligt een deel van het bedrijfsterrein Winschoterdiep binnen het invloedsgebied. Daarnaast behoren grote delen van het terrein 'Europapark' zelf tot het beschouwde gebied. Het betreft het multifunctionele voetbalstadion de Euroborg (met scholen, appartementen, supermarkt, kantoorruimte), het kantorenkwadrant in het noordwesten met ruimte voor kantoren en woningen en het woongebied De Linie met een mix aan grondgebonden woningen en appartementen.

In de woonwijken binnen het invloedsgebied staan grotendeels grondgebonden woningen en laagbouw. Op de kantoorlocatie Kempkensberg staat daarentegen hoogbouw. In de woonwijken verblijven 's nachts de meer mensen dan overdag, op de bedrijfs- en kantoorlocaties verblijven 's nachts geen mensen.

### Nieuwe situatie

In het kader van het bestemmingsplan 'SOZawe' wordt een nieuw kantoorpand gerealiseerd ten behoeve van gemeentelijke dienst Sozawe alsmede de klanten van deze dienst. Het nieuwe pand biedt werkruimte voor circa 540 medewerkers. Verder wordt uitgegaan van circa 1.000 bezoekers per dag die gemiddeld één uur op de locatie verblijven. Door realisatie van het bestemmingsplan 'SOZawe' komen daarom circa 640 personen meer in het invloedsgebied.

## 6. Vervoersstromen

De aard en de omvang van de huidige en toekomstige vervoersstromen zijn maatgevend voor de hoogte van het groepsrisico. Prorail heeft realisatiecijfers voor de afgelopen jaren bekend gemaakt. Deze kunnen dienen als indicatie voor de aard en de omvang van de huidige vervoersstromen. Prorail heeft verder nieuwe prognosegegevens gepubliceerd. Deze hebben wij gebruikt als maat voor de aard en de omvang van de toekomstige vervoersstromen. Ook de provincie Groningen heeft t.b.v. het provinciale basisnet een prognose opgesteld van vervoersaantallen voor het spoor. Hierbij heeft men rekening gehouden met de benutting van niet ingevulde bestemmingsplancapaciteit ter plaatse van de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl<sup>8</sup>. De provincie komt in haar prognose op frequenties die de prognoses van Prorail ver overschrijden. Het betreft een overschatting. Het is niet zeker dat de gereserveerde frequenties ooit zullen worden bereikt. De onderstaande tabel bevat een overzicht van gebruikte vervoersfrequenties voor de verschillende stofcategorieën.

Tabel 3: Overzicht vervoersfrequenties spoorlijn Onnen - Groningen

Stofcategorie	Realisatie spoor	Prognose prorail 2007	Prognose provincie
A	50	350	2.100
B2	350	550	550
B3	200	200	200
C3	1 600	4.000	12.750
D3	-	750	750
D4	-	-	-

<sup>8</sup> 'Vervoer basisnet relevante gevaarlijke stoffen over weg en spoor naar chemiepark Delfzijl en de Eemshaven', provincie Groningen, 6 mei 2008.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

## Soorten gevaarlijke stoffen

Over de spoorlijn Onnen – Groningen worden verschillende soorten gevaarlijke stoffen vervoerd. Hieronder staat een toelichting op de stofcategorieën.

Tabel 4: Toelichting stofcategorieën

	Stofcategorie	Voorbeeldstof(fen)
A	Brandbare gassen	Propana
B2	Giftige gassen	Ammoniak
B3	Zeer giftige gassen	Chloor
C3	Zeer brandbare vloeistoffen	Hexaan
D3	Giftige vloeistoffen	Acrylnitri
D4	Zeer giftige vloeistoffen	Waterstoffluoride

## 8. Bijdrage van het stedenbouwkundig plan aan het groepsrisico

Uit de risicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico in de nieuwe situatie nauwelijks toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan 'SOZawe'. De zogenaamde normwaarde, het quotiënt van het aantal potentiële slachtoffers en de kans hierop, stijgt door de bijdrage van het bestemmingsplan van 0,00006 op 0,00007 voor de huidige vervoersfrequentie. Voor het geprognosticeerde vervoer stijgt de normwaarde van 0,00035 naar 0,0005. Meer concreet stijgt het maximale aantal slachtoffers dat bij een ongeluk zou kunnen vallen van 232 naar 261 personen voor de huidige vervoersfrequentie. Voor het geprognosticeerde vervoer stijgt het aantal slachtoffers van 560 naar 625.

Natuurlijk is elk potentieel slachtoffer er één teveel. Echter, uitgaande van de bestaande risicosituatie en de geldende veiligheidsnormen betreffen bovengenoemde getallen een geringe toename. Het hoogste groepsrisico binnen de beschouwde route (1 km) is gemeten op een plek ten noorden van de lokatie, *buiten* het plangebied. Het gebied rondom de Linie en kantoorpark Kempkensberg kent een hoger groepsrisico. Nieuwbouw binnen dit gebied had het groepsrisico veel sterker doen toenemen.

Samenvattend kan worden geconstateerd dat de geplande ontwikkeling weinig bijdraagt aan de hoogte van het groepsrisico. De *kans* op een calamiteit neemt eveneens niet toe als gevolg van het bestemmingsplan.

## 9. Risicobeperkende maatregelen

Het veiligheidsrisico kan via maatregelen bij de risicobron of bij de risico-ontvanger worden verlaagd.

### Risicobron

Maatregelen bij de risicobron (vervoer van gevaarlijke stoffen via het spoor) hebben het meeste effect, aangezien deze ervoor kunnen zorgen dat de kans op een mogelijk ongeval aanzienlijk kleiner wordt respectievelijk uiteindelijk wordt weggenomen. Het gaat hierbij om maatregelen zoals het verminderen van de hoeveelheid gevaarlijke stoffen die over het spoor worden vervoerd, het verlagen van de snelheid of het veiliger maken van de wagons. Deze maatregelen vallen echter onder andere wettelijke kaders en bevoegdheden. Deze maatregelen zijn niet noodzakelijk. Daarom zijn brongerichte maatregelen in dit bestemmingsplan niet aan de orde.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

### *Risico-ontvanger*

Risicobeperkende maatregelen aan de kant van de risico-ontvanger zijn:

- a. niet bouwen in het plangebied;
- b. minder bouwen (bedrijfsoppervlak en/of bouwlagen);
- c. op grotere afstand van de A7 bouwen.

#### a. niet bouwen

Door niet te bouwen komen er ook geen extra mensen in het invloedsgebied en dus ook geen extra potentiële slachtoffers.

Het plangebied maakt deel uit van de ontwikkellocatie 'Europapark'. Binnen deze locatie worden verschillende programma's en functies gerealiseerd. Voor de stadsontwikkeling is dit een belangrijke motor. De realisatie van kantoren en publieke functies op deze locatie maakt deel uit van een groter plan met het doel om een levende verbinding tussen stadion, station en de woonwijken ten zuiden van het spoor te creëren. Het niet bouwen op deze locatie zou de ontwikkeling van het hele gebied Europapark remmen. Bovendien zou hierdoor een gebied ontstaan met sociaal onveilige en onattractieve plaatsen.

⇒ Het voorgaande samenvattend zien wij geen reden om deze locatie onbebouwd te laten.

#### b. minder bouwen

In een eerder stadium van dit plan waren veel meer functies op en nabij het spoor gepland. Het oorspronkelijke ontwerp is een stuk 'uitgedund'. Binnen de gemeente bestaat behoefte aan een nieuwe locatie voor SOZawe. Het bestemmingplangebied is voor de beoogde functies een goede optie. Aan de ene kant bevordert het de ontwikkeling van het gebied, aan de andere kant biedt deze locatie ruimte voor het hele programma van SOZawe. Vanwege de omvang van deze dienst zijn hiervoor slechts weinig locaties geschikt. In het kader van de planvorming zijn alternatieve locaties onderzocht. Alle beschouwde locaties lagen dicht bij het centrum van Groningen maar ook dicht bij andere, bestaande risicobronnen. Op de alternatieve locaties was geen ruimte om te schuiven en zo afstand te creëren tussen de bron en het gebouw. Dat is op onderhavige locatie wel het geval. Daarnaast is de optie minder hoog bouwen is denkbaar. Het effect van minder bouwlagen op de hoogte van het groepsrisico laat zich echter niet rechtstreeks meten. Er bestaan geen harde formules voor een maximale bouwhoogte in relatie tot het effect. De maximale hoogte van de geplande bedrijvengebouwen bedraagt 7 bouwlagen. Hierbij neemt de omvang van de verdiepingen naar boven toe af. De meeste mensen verblijven in de onderste verdiepingen. Een gebouw van maximaal 7 verdiepingen betreft *geen* hoogbouw. De brandweer beschikt over adequaat materiaal voor het evacueren of blussen van gebouwen met deze hoogte.

Het aantal mensen binnen het plangebied had ook kunnen worden teruggebracht door minder bedrijfsoppervlak te realiseren. Hier tegenover staat dat al een behoorlijk deel van de beschikbare ruimte is opgeofferd teneinde een buffer van 30 meter te creëren tussen spoor en gebouw. Daarnaast had op een nog kleiner oppervlak het programma van SOZawe niet kunnen worden gerealiseerd.

⇒ Wij zien daarom geen reden om het aantal bouwlagen of het bedrijfsoppervlak te verminderen.

#### c. op grotere afstand bouwen

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZAWE'

Het invloedsgebied voor het groepsrisico strekt zich uit over circa 1.250 meter aan beide kanten van de rijksweg. Hieruit blijkt dat het hele plangebied in het invloedsgebied ligt. Verschuiving van de bouwgrenzen binnen het plangebied heeft daarom geen enkel effect. Elke nieuwbouw binnen het plangebied ligt automatisch in het invloedsgebied van het spoor. Er heeft echter in de loop van het proces een aanzienlijke verschuiving van de bebouwingsgrenzen plaatsgemaakt. In een oorspronkelijk ontwerp maakten de kantoren deel uit van een groter stationscomplex die voor een deel over het spoor heen gebouwd was. Vervolgens is dit plan uit veiligheidsoverwegingen verlaten. Het plan werd gereduceerd tot één bouwblok op een aantal meter afstand vanaf het spoor. Oorspronkelijk was de nieuwbouw gepland op 11 meter vanaf het spoor, later op 16, dan op 27 meter vanaf het spoor. Uiteindelijk is de bouwgrens vanwege externe veiligheid opgeschoven tot buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter). Hiermee hebben wij de grens van het realiseerbare bereikt. Indien de bouwgrens nog verder terug wordt gelegd, biedt het resterende oppervlak onvoldoende ruimte voor realisatie van het programma (SOZAWE). Het gebouw zou dan veel hoger moeten worden. Dat is voor de veiligheidssituatie zeer ongunstig.

⇒ Samenvattend kunnen wij vaststellen dat wij al op de grootst mogelijke afstand van de bron bouwen. Verder opschuiven van de bebouwing vormt geen realistische optie.



De regionale brandweer heeft voor het bestemmingsplan 'SOZAWE' de aspecten 'Bestrijdbaarheid' en 'Zelfredzaamheid' beoordeeld. De onderstaande bevindingen zijn afkomstig van de regionale brandweer.

## 10. Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van een ramp of een zwaar ongeval, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen verantwoorden, zijn de volgende aspecten door de regionale brandweer beoordeeld:

- Effecten van een incident met gevaarlijke stoffen
- Bereikbaarheid van het plangebied en de risicobron
- Bluswatervoorzieningen in het plangebied en de risicobron

### *Effecten*

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijke effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken naar welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot op welke afstand effecten kunnen optreden. Het aspect bestrijdbaarheid is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging (verantwoording groepsrisico).

Uit de beoordeling blijkt dat bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor drie ongevalsscenario's mogelijk zijn, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE<sup>9</sup>) en/of het

<sup>9</sup> Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion; explosie van uitzettend gas ten gevolge van het koken van een vloeistof

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt<sup>10</sup> dat bij een plasbrand de 100% letaliteitsgrens op 25 meter en de 1% letaliteitsgrens op 45 meter ligt. Voor een explosie is dit respectievelijk 140 en 330 meter en bij een toxische wolk respectievelijk 400 en 1250 meter. Doordat het plangebied op circa 30 meter van het spoor ligt zijn hier dodelijke effecten van zowel een plasbrand-, explosie- en een toxisch scenario mogelijk.

### *Bereikbaarheid*

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of zij tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Het aspect bereikbaarheid is ruimtelijk relevant en daardoor te borgen in het bestemmingsplan.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied via de Verlengde Meeuwerderweg en de Bouwmaboulevard voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Het aspect bereikbaarheid geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### *Bluswatervoorzieningen*

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Hierbij is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Het aspect bluswatervoorziening is weliswaar niet ruimtelijk relevant, maar wel van belang voor de ruimtelijke afweging. Verbeteringen ten aanzien van bluswatervoorzieningen zijn te borgen in de uitvoeringsfase van het plan.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied niet is voorzien van primaire bluswatervoorzieningen. Aan de noordzijde van het plangebied is open water aanwezig. Dit is te gebruiken als secundaire bluswatervoorziening. De brandweer adviseert het plangebied ook te voorzien van primaire bluswatervoorzieningen. De handleiding 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen' geldt daarbij als uitgangspunt.

De brandweer merkt wel op dat langs het spoor nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Dit betekent dat voor het bestrijden van grote incidenten groot watertransport benodigd is. Mede afhankelijk van de melding, geldt hiervoor een inzetijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen.

<sup>10</sup> Handleiding 'Verantwoorde brandweeradviesgeving', IPO, februari 2010

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## 11. Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen, zijn de volgende aspecten beoordeeld:

- Zelfredzaam vermogen.
- Ontvluchtingsmogelijkheden.
- Signaleringsmogelijkheden.

### *Zelfredzaam vermogen*

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/of lichamelijke beperkingen van groepen personen. Het aspect zelfredzaamheid is niet ruimtelijk relevant, maar is wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico.

Uit de beoordeling blijkt dat het bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kleine kinderen, zieken en ouderen. De toekomstige personen in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. Het aspect zelfredzaam vermogen geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### *Ontvluchtingsmogelijkheden*

De brandweer heeft het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de ontvluchtingsmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Dit aspect is niet ruimtelijk relevant, maar wel te borgen bij de inrichting van het plangebied.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied volledig in het invloedsgebied van het spoor (1250 meter) ligt. Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden echter voldoende ontvluchtingsmogelijkheden die loodrecht van het spoor weglopen. Dit aspect geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### *Signaleringsmogelijkheden*

Tot slot heeft de brandweer het plangebied beoordeeld op de mogelijkheden voor signalering. Hierbij is beoordeeld of het plangebied in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt. Het aspect signalering is niet ruimtelijk relevant, maar wel zwaarwegend voor de verantwoording van het groepsrisico.

Uit de beoordeling blijkt dat het plangebied volledig in het sirenebereik van het bestaande WAS ligt. Hierdoor is een snelle signalering mogelijk. Het aspect signaleringsmogelijkheden geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Verantwoording Groepsrisico

bestemmingsplan 'SOZawe'

### 12. Samenvatting en conclusie

Het groepsrisico voor het voorliggend bestemmingsplan wordt volledig veroorzaakt door één risicobron, te weten de spoorlijn Onnen - Groningen. Over deze transportas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Andere risicobronnen zijn niet van invloed op het plangebied.

Aan de normen van het plaatsgebonden risico (PR) wordt voldaan. Knelpunten met het plaatsgebonden risico worden ook in de toekomst voorkomen. Binnen het *plasbrandaandachtsgebied*, een veiligheidszone van 30 meter, komt geen bebouwing. Hierdoor wordt rekening gehouden met de effecten van het ongeluk met de meeste kans, een zogenaamde plasbrand.

Het huidige groepsrisico is niet hoog en blijft duidelijk onder de oriëntatiewaarde. De geplande ontwikkeling leidt slechts tot een geringe toename van het groepsrisico. De kans op een calamiteit neemt niet toe als gevolg van het stedenbouwkundig plan.

De geringe toename van het groepsrisico als gevolg van het bestemmingsplan 'SOZawe' wordt acceptabel geacht.

#### Conclusie beoordeling regionale brandweer

Uit beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid blijkt dat de bereikbaarheid voldoende is, maar dat het plangebied nog niet is voorzien van primaire bluswatervoorzieningen. Dit beperkt de mogelijkheden voor bestrijding van incidenten. Het aspect bestrijdbaarheid geeft daarom aanleiding tot het verbeteren van bluswatervoorzieningen.

Uit de beoordeling van het aspect zelfredzaamheid blijkt dat in het plangebied geen sprake is van langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen. Het plangebied ligt in het sirenebereik van het WAS en biedt voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. Het aspect zelfredzaamheid geeft daarom geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

### 13. Conclusie

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat de risico's vanwege het bestemmingsplan 'SOZawe' aanvaardbaar zijn. Het veiligheidsrisico laat zich niet wegnemen zolang de bron aanwezig blijft, maar de kans op een ongeluk is klein.

Het advies van de regionale brandweer is in de verantwoording van het groepsrisico verwerkt. Het door de regionale brandweer gegeven advies ten aanzien van de bluswatervoorzieningen wordt overgenomen en zal bij de uitvoering van de plannen worden betrokken.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

BIJLAGE 2

### Welstandscriteria nieuwbouw SOZawe

#### 1. Ruimtelijke context

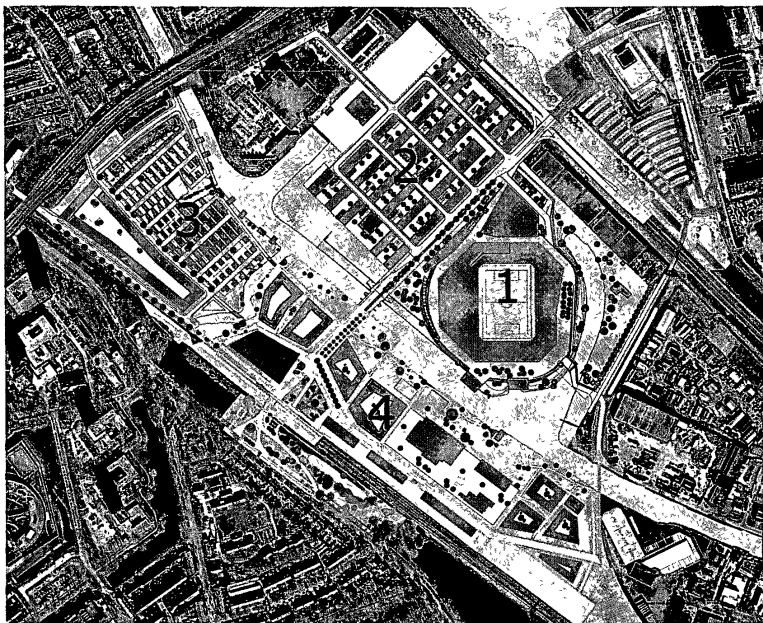
##### Stedenbouwkundig plan Europapark

Voor het gehele Europapark is in 1999 een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het stedenbouwkundige plan is menging van verschillende functies een belangrijk uitgangspunt. Hiermee is het Europapark 24 uur per dag een levendige wijk.

Door de mix van een uitgaanscentrum met een voetbalstadion, een kantorenwijk, een aantrekkelijke woonwijk en een nieuw station ontstaat er een stadswijk met een heel eigen karakter. De afwisseling van functies heeft tevens een gunstig effect op de sociale veiligheid.

Het Europapark bestaat uit vier kwadranten, die elk een eigen identiteit hebben, te weten:

1. de Euroborg: multifunctioneel voetbalstadion, naast thuisbasis voor FC Groningen ook met scholen, appartementen, supermarkt, kantoorruimte en tal van leisure-voorzieningen;
2. het kantorenkwadrant: met ruimte voor kantoren en woningen;
3. woongebied De Linie: met een mix aan grondgebonden woningen en appartementen;
4. Helperpark met NS-station: voornamelijk kantoren en woningen.



Vier kwadranten Europapark

Het gebouw voor SOZawe maakt onderdeel uit van het kwadrant Helperpark.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Inmiddels zijn er in drie van de vier deelgebieden al verschillende functies gerealiseerd. Alleen het deelgebied Helperpark, waarin zich het station bevindt, dient nog een nadere uitwerking te krijgen. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een groene invulling van het Helperpark en was het station gecombineerd met kantoorruimtes, appartementen, transferium, bussen, auto's en fietsen. De kantoren en de appartementen waren boven het station gedacht. Echter door o.a. de strengere eisen voor externe veiligheid is van dit plan afgezien en naar een andere invulling van het Helperpark gezocht.

### Visie Helperpark

Het Helperpark ligt op een cruciale plek in het Europapark. Het verbindt de Euroborg, het kantorenpark, het NS station en de woonwijk de Linie. Het Helperpark is in het stedenbouwkundig plan aangegeven als de groene kwadrant. De sfeer van het Helperpark wordt vooral bepaald door de Helpmancentrale (voorheen energiestation). Ook het stadion is nadrukkelijk in het gebied aanwezig. Naast de bebouwing is het vooral het Winschoterdiep dat karakteristiek is voor de plek.

Het ruimtelijk concept 'Waterpark' is het voorlopige vertrekpunt voor ontwikkeling van het Helperpark. Het water van het Winschoterdiep vormt het verbindend element waarlangs het 'Waterpark' is gelegen. Dat park strekt zich aan beide zijden van de oevers uit en verbindt de woonfuncties aan beide zijden van het water met elkaar, niet alleen visueel, maar ook via één of twee voetbruggen. Het park kent een hoogwaardige inrichting en heeft een functie als gebruiks-, flaneer- en verblijfsplek voor de gehele wijk Europapark. In het park zijn op beperkte schaal voorzieningen in te passen. Daarbij wordt gedacht aan recreatieve functies als speelplekken, een stadsstrand en een café.

In het concept is programma verdeeld over bouwblokken in een groene setting, tussen spoor en park. Het zijn bouwblokken die stevig op de grond staan. Rondom het station is sprake van meer stedelijkheid.

### Stationsplein

De pleinen aan weerszijden van het station hebben elk een eigen uitstraling. Het plein aan de Europaparkzijde is stedelijker dan dat aan de Helperzoomzijde. Het wordt aan de noordzijde geflankeerd door de locatie voor SOZawe met openbare functies in de plint. De bebouwing van het SOZawe-gebouw en de geplande bebouwing ten zuiden van het plein vormen samen met het woongebouw tegenover het station de pleinwanden van het stationsplein. Deze bebouwing zorgt voor een menselijke maat en levendigheid op het plein en garandeert een goede aansluiting op de rest van de bebouwing.

### Locatie SOZawe

Het SOZawe-gebouw bevindt zich op een zeer representatieve locatie in het Europapark. Het is vanaf het station het entreegebouw van het Europapark, is vanuit alle richtingen goed zichtbaar en vormt voor een belangrijk deel de pleinwand van het stationsplein.

De gebouwlocatie wordt aan alle zijden omsloten door openbaar gebied:

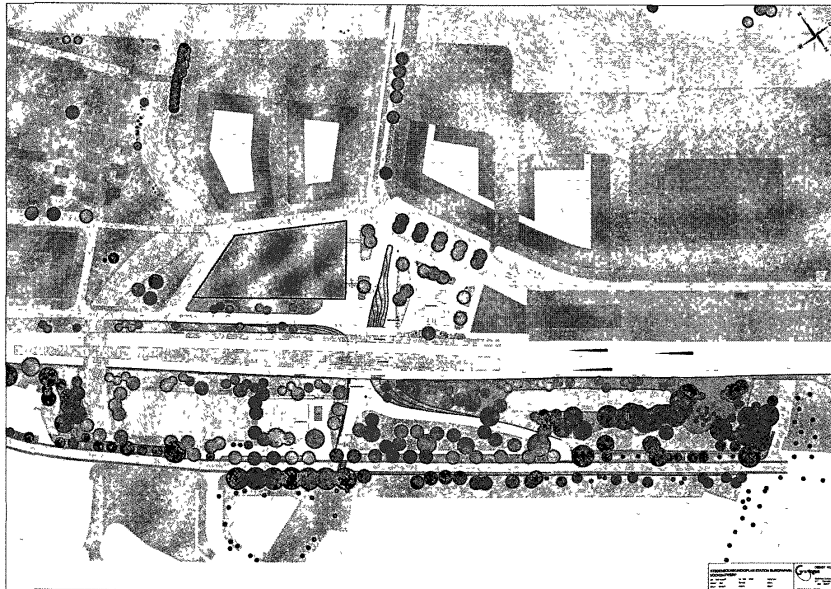
- een fietsroute van het centrum naar stadsdeel Zuid langs het spoor, met in de toekomst, wanneer de Esperantokruising gesloten wordt voor verkeer, een verwacht gebruik van circa 12.000 fietsers per dag;

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

- de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg, voor autoverkeer binnen het Europapark;
- het stationsplein en de entree tot de stationstunnel.

De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de Boumaboulevard (gebiedsontsluitingsweg, 50km/h), de verlengde Lodewijkstraat en de verlengde Meeuwerderweg (secundaire wegen, 30km/h)

De afstand tussen het spoor en het gebouw is minimaal 30 meter in verband met externe veiligheid. Aan de overzijde van de Verlengde Lodewijkstraat bevindt zich het Helperdiep en aan de zijde van de Verlengde Meeuwerderweg sluit het gebouw aan op geplande woonblokken van maximaal 4 lagen hoog.



Contouren SOZawe-gebouw

### Hoogte

Het gebouw sluit in vormtaal en hoogte goed aan op zijn omgeving. Daar waar het gebouw grenst aan het water (Helperdiep) en aan het in onderzoek zijnde toekomstig woongebied in het Helperpark is de hoogte maximaal 4 lagen, afgestemd op de schaal van het aansluitend woongebied. Langs het spoor en op de kop, aan het stationsplein, loopt het gebouw in hoogte op, tot maximaal 7 lagen.

### Rooilijnen

Aan de spoorzijde begeleidt het gebouw samen met het spoor(talud) een doorgaande openbare ruimte die tot in de woonwijk De Linie doorloopt. Aan de

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

stationspleinzijde vormt het gebouw samen met de andere gebouwen een pleinwand, die qua maat en schaal aansluit bij de maat van het plein. Aan zowel de zijde van de Verlengde Meeuwerderweg als de Verlengde Lodewijkstraat worden de wegen begeleid door het gebouw.

### Pleinwand

Het plein wordt aan de noordzijde gevormd door het SOZAWE gebouw met openbare functies in de plint. De bebouwing van het SOZAWE-gebouw en de geplande bebouwing ten zuiden van het plein vormen samen met het woongebouw tegenover het station de pleinwanden van het stationsplein. Het entreegebied is uitnodigend, er zijn levendige functies op de begane grond, zoals bijvoorbeeld een kiosk.

### Aansluiting gebouw op de openbare ruimte

Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond', passend bij de bouwblokkenstructuur van het Helperpark. De aansluiting op het maaiveld aan de verschillende zijden met verschillende karakters (straten, talud spoorzijde, plein) dient zorgvuldig vormgegeven te worden.

## 2. Welstandscriteria

Naast de 'Algemene Groninger Criteria' uit de Welstandsnota 2008 voor de gemeente Groningen, die ten grondslag liggen aan elke planbeoordeling, gelden voor het SOZAWE-gebouw aanvullende 'Gebiedsgerichte Criteria':

### Pleingevel

Vanwege de positie aan het stationsplein en de bijzondere locatie van het gebouw in het Europapark dient de gevel aan het stationsplein een boeiende, architectonisch hoogwaardig vormgegeven uitstraling te hebben naar het plein.

### Plint

Het gebouw levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Op de begane grond worden zoveel mogelijk levendige functies aan de gevel geplaatst. De open vormgegeven gevels van de entreehal lopen door tot aan het maaiveld.

### Schaal

De schaal van het gebouw past bij de bouwopgave en de context waarin het gerealiseerd wordt. Het gebouw sluit in vormtaal en hoogte goed aan op zijn omgeving. Het beschikt over een beheerst en samenhangend stelsel van maatverhoudingen. De compositie is helder en eenduidig.

### Uitstraling

Het gebouw is uitnodigend en straalt optimisme uit. Het gebouw is alzijdig, er zijn geen achterkanten en de gevels zijn representatief. Het gebouw heeft een open, transparante uitstraling, maar staat toch stevig op de grond. Het gebouw is in (architectuur)stijl, vorm, maatverhoudingen, materialisatie en detaillering consequent uitgevoerd. Materiaal, textuur, kleur en lichtwerking zijn passend bij en ondersteunen het karakter van het bouwwerk.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

BIJLAGE 3

### **Bestemmingsplan SOZawe**

versie vastgesteld

december 2010

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	13
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	23
Hoofdstuk 5	Participatie en overleg	29
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	33
<b>Regels</b>		<b>35</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	36
Artikel 1	Begrippen	36
Artikel 2	Wijze van meten	41
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	42
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	43
Artikel 4	Dienstverlening	43
Artikel 5	Verkeer	45
Artikel 6	Verkeer - Verblijf	46
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	49
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	50
Artikel 10	Algemene afwijkingsbevoegdheid	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	52
Artikel 11	Overgangsrecht	52
Artikel 12	Slotregel	53

## Toelichting



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

De dienst SOZAWE (Sociale Zaken en Werk) van de gemeente Groningen heeft het voornemen nieuwbouw te realiseren aan het stationsplein in het Europapark. De ontwikkeling past in de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het Europapark, vastgelegd in achtereenvolgens het stedenbouwkundig plan Europapark (1999), het bestemmingsplan Europapark (2002) en het inrichtingsvoorstel voor het Helperpark (de 'Waterparkvariant'), waarover de gemeenteraad op 28 mei 2008 een principe-besluit heeft genomen.

De gemeenteraad heeft op 25 maart 2009 het nieuwbouwbesluit genomen en vervolgens op 17 februari 2010 ingestemd met het structuurontwerp voor het nieuwe kantoor. Daarbij is tevens besloten dat de parkeergarage ook als P+R-voorziening voor het nieuwe station Europapark gaat dienen.

Omdat de nieuwbouw juridisch niet geheel in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is besloten tot een planherziening. Met het voorliggende plan wordt hieraan invulling gegeven. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het structuurontwerp voor het SOZAWE-gebouw.

### 1.2 Begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het nieuwe kantoorgebouw van de dienst SOZAWE in het Europapark. Deze locatie bevindt zich tegenover het toekomstige station Europapark. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Verlengde Lodewijkstraat, de Verlengde Meeuwderweg, de spoorlijn Zwolle-Groningen en het toekomstige stationsvoorplein aan de Boumaboulevard.



*Plangebied*

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

1. Inleiding

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

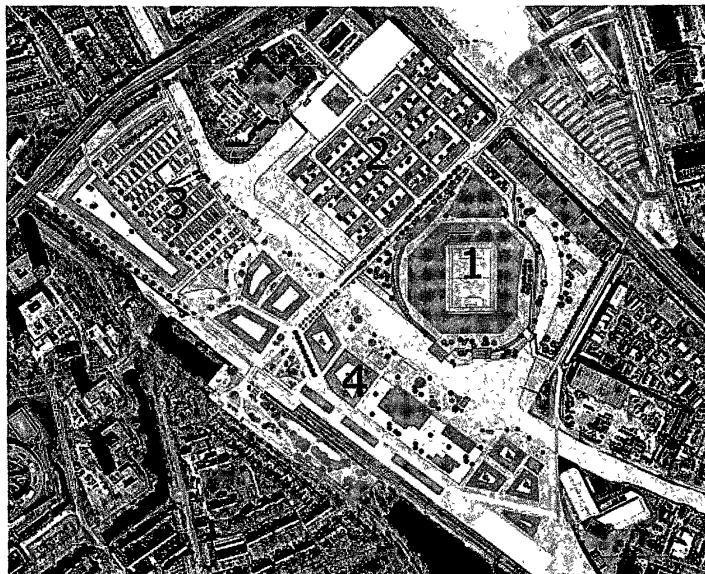
### 2.1 De ruimtelijk-functionele structuur

#### Stedenbouwkundig plan Europapark

Voor het gehele Europapark is in 1999 een stedenbouwkundig plan gemaakt. In het stedenbouwkundige plan is menging van verschillende functies een belangrijk uitgangspunt. Hiermee is het Europapark 24 uur per dag een levendige wijk. Door de mix van een uitgaanscentrum met een voetbalstadion, een kantorenwijk, een aantrekkelijke woonwijk en een nieuw station ontstaat er een stadswijk met een heel eigen karakter. De afwisseling van functies heeft tevens een gunstig effect op de sociale veiligheid.

Het Europapark bestaat uit vier kwadranten, die elk een eigen identiteit hebben, te weten:

1. de Euroborg: multifunctioneel voetbalstadion, naast thuisbasis voor FC Groningen ook met scholen, appartementen, supermarkt, kantoorruimte en tal van leisure-voorzieningen;
2. het kantorenkwadrant: met ruimte voor kantoren en woningen;
3. woongebied De Linie: met een mix aan grondgebonden woningen en appartementen;
4. Helperpark met NS-station: voornamelijk kantoren en woningen.



*Vier kwadranten Europapark*

Het gebouw voor SOZAWE maakt onderdeel uit van het kwadrant Helperpark.

Inmiddels zijn er in drie van de vier deelgebieden al verschillende functies gerealiseerd. Alleen het deelgebied Helperpark, waarin zich het station bevindt, dient nog een nadere uitwerking te krijgen. In het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van een groene invulling van het Helperpark en was het station gecombineerd met kantoorruimtes, appartementen, transferium, bussen, auto's en fietsen. De kantoren en de appartementen waren boven het station gedacht. Echter door onder andere de strengere

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

eisen voor externe veiligheid is van dit plan afgezien en naar een andere invulling van het Helperpark gezocht.

### **Visie Helperpark**

Het Helperpark ligt op een cruciale plek in het Europapark. Het verbindt de Euroborg, het kantorenpark, het NS station en de woonwijk de Linie.

Het Helperpark is in het stedenbouwkundig plan aangegeven als de groene kwadrant. De sfeer van het Helperpark wordt vooral bepaald door de Helpmancentrale (voorheen energiestation). Ook het stadion is nadrukkelijk in het gebied aanwezig. Naast de bebouwing is het vooral het Winschoterdiep dat karakteristiek is voor de plek.

Het ruimtelijk concept 'Waterpark' is het voorlopige vertrekpunt voor ontwikkeling van het Helperpark. Vanuit de vastgestelde kaders zal in samenspraak met gebruikers en bewoners nadere invulling worden gegeven aan het programma. Het water van het Winschoterdiep vormt het verbindend element waarlangs een 2,5 hectare groot waterpark is gelegen. Dat park strekt zich aan beide zijden van de oevers uit en verbindt de woonfuncties aan beide zijden van het water met elkaar, niet alleen visueel, maar ook via één of twee voetbruggen. Het park kent een hoogwaardige inrichting en heeft een functie als gebruiks-, flaneer- en verblijfsplek voor de gehele wijk Europapark. In het park zijn op beperkte schaal voorzieningen in te passen. Daarbij wordt gedacht aan recreatieve functies als speelplekken, een stadsstrand en een café. Het water (inclusief de kades) vervult tevens een belangrijke ecologische en landschappelijke verbinding met het buitengebied.

In het concept is programma verdeeld over bouwblokken in een groene setting, tussen spoor en park. Rondom het station is sprake van meer stedelijkheid.

### **Station**

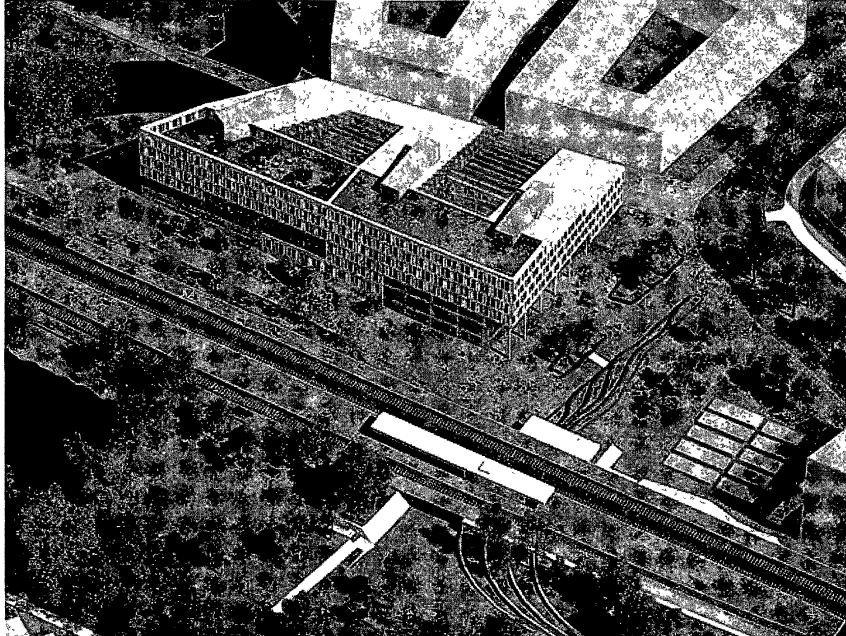
Het station Europapark wordt vooral gemaakt door de buitenruimte eromheen. Het stationsgebouw zelf is beperkt tot een langgerekte overkapping en een tweetal lift- en trappartijen. Kaartverkoop vindt slechts plaats via automaten. Het station omvat een middenperron dat de treinen richting Zwolle en Randstad bedient en een zijperron dat het traject Winschoten – Nieuweschans bedient. Beide perrons zijn met elkaar verbonden via een brede tunnel, die tevens dienst doet als doorgaande fietsverbinding.

De tunnel heeft een overgedimensioneerde breedte. Lichtinval is maximaal, door de vide ter hoogte van het middenperron. De wanden van de tunnel zijn zoveel mogelijk als vloeiende lijnen vormgegeven, waarmee maximaal doorzicht, oriëntatie en veiligheid wordt gewaarborgd. Fiets- en voetgangersstromen worden door beperkte hoogteverschillen en door de –uit constructieve overwegingen noodzakelijke- kolommen van elkaar gescheiden. Zo worden niet alleen treinreizigers, maar ook het doorgaand fietsverkeer, maximaal bediend.

De tunnel is verlengd met een ecoduct, dat een belangrijke functie heeft voor de ecologische verbindingzone langs de westrand van het station.

In het inrichtingsplan voor het station is het groene karakter van de Helperzoom uitgangspunt geweest. Met behulp van materialen met een natuurlijke uitstraling en door toepassing van inheemse beplanting is er een parkachtige invulling gegeven aan de openbare ruimte.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe



*Station Europapark en SOZawe gebouw*

### **Plein Europaparkzijde**

De pleinen aan weerszijden van het station hebben elk een eigen uitstraling. Het plein aan de Europaparkzijde is stedelijker dan dat aan de Helperzoomzijde. Het wordt aan de noordzijde geflankeerd door de locatie voor SOZawe met openbare functies in de plint. De bebouwing van het SOZawe-gebouw en de geplande bebouwing ten zuiden van het plein vormen samen met het woongebouw tegenover het station de pleinvanwanden van het stationsplein. Deze bebouwing zorgt voor een menselijke maat en levendigheid op het plein en garandeert een goede aansluiting op de rest van de bebouwing.

Voetgangers vanuit het Europapark bereiken de stationstunnel via ruime trappartijen en bereiken het zijperron rechtstreeks via het deel van het stationsplein dat op maaiveldniveau ligt. De doorgaande fietsroute naar het centrum van de stad bevindt zich tussen perron en bouwblok, heeft comfortabele hellingspercentages en een ruim profiel met veel lichtinval. De overgangen van hoge naar lage delen van het stationsplein zijn als schuin getrapte wanden vormgegeven. Ook hier is veel aandacht voor maximale lichtinval, waardoor een veilige en kwalitatief hoogwaardige plek ontstaat. Fietsers met bestemming station stalen hun fiets op het plein en ook de taxi, kortparkeerders en bussen hebben langs de rand van het plein hun plek.

### **Plein Helperzoomzijde**

Het plein aan de Helperzoomzijde heeft een groener karakter, aansluitend bij het huidige profiel van de Helperzoom. Een glooiend grasvlak, dichte beplanting langs het spoor en bomen in gras dragen bij aan een lommerrijk beeld. Ook aan deze zijde zijn trappartijen en zijn de wanden getrappt teruggelegd om maximale lichtinval te garanderen. Net als aan de Europaparkzijde is ook aan de Helperzoom ruimte voor bussen, taxi's en halen en brengen.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

### De locatie

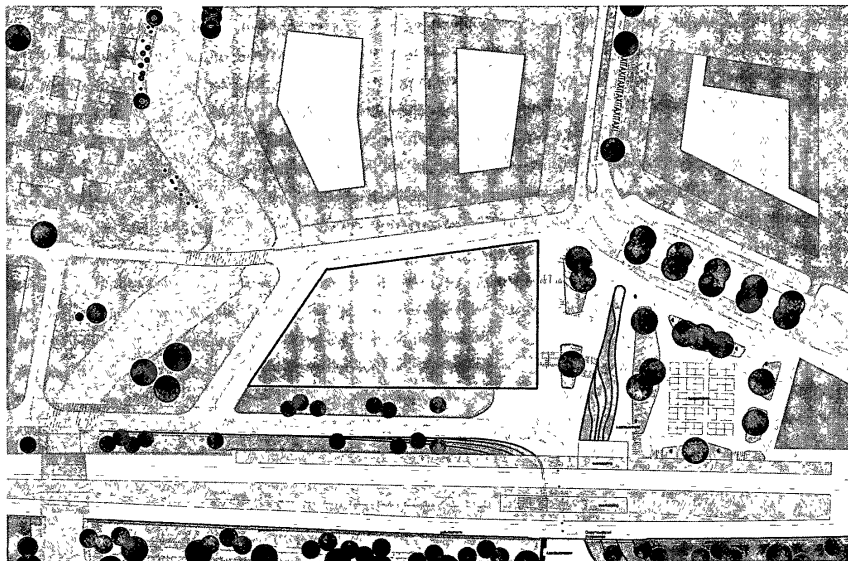
Het SOZAWE-gebouw bevindt zich op een zeer representatieve locatie in het Europapark. Het is vanaf het station het entreegebouw van het Europapark, is vanuit alle richtingen goed zichtbaar en vormt voor een belangrijk deel de pleinwand van het stationsplein.

De gebouwlocatie wordt aan alle zijden omsloten door openbaar gebied:

- een fietsroute van het centrum naar stadsdeel Zuid langs het spoor, met in de toekomst, wanneer de Esperantokruising gesloten wordt voor verkeer, een verwacht gebruik van circa 12.000 fietsers per dag;
- de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg, voor autoverkeer binnen het Europapark;
- het stationsplein en de entree tot de stationstunnel.

De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de Boumaboulevard (gebiedsontsluitingsweg, 50km/uur), de verlengde Lodewijkstraat en de verlengde Meeuwerderweg (secundaire wegen, 30km/uur)

De afstand tussen het spoor en het gebouw is minimaal 30 meter in verband met externe veiligheid. Aan de overzijde van de Verlengde Lodewijkstraat bevindt zich het Helperdiep en aan de zijde van de Verlengde Meeuwerderweg sluit het gebouw aan op geplande woonblokken van maximaal 4 lagen hoog



Contouren SOZAWE-gebouw

### Hoogte

Het gebouw sluit in vormtaal en hoogte goed aan op zijn omgeving. Daar waar het gebouw grenst aan het water (Helperdiep) en aan het in onderzoek zijnde toekomstig woongebied in het Helperpark is de hoogte maximaal 4 lagen, afgestemd op de schaal van het aansluitend woongebied. Langs het spoor en op de kop, aan het stationsplein, loopt het gebouw in hoogte op, tot maximaal 7 lagen.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### **Rooilijnen**

Aan de spoorzijde begeleidt het gebouw samen met het spoor(talud) een doorgaande openbare ruimte die tot in de woonwijk De Linie doorloopt. Aan de stationspleinzijde vormt het gebouw samen met de andere gebouwen een pleinwand, die qua maat en schaal aansluit bij de maat van het plein. Aan zowel de zijde van de Verlengde Meeuwerderweg als de Verlengde Lodewijkstraat worden de wegen begeleid door het gebouw.

### **Pleinwand**

Het plein wordt aan de noordzijde gevormd door het SOZAWE-gebouw met openbare functies in de plint. De bebouwing van het SOZAWE-gebouw en de geplande bebouwing ten zuiden van het plein vormen samen met het woongebouw tegenover het station de pleinwanden van het stationsplein. Het entreegebied is uitnodigend, er zijn levendige functies op de begane grond, zoals bijvoorbeeld een kiosk.

### **Aansluiting gebouw op de openbare ruimte**

Het gebouw staat 'met zijn voeten op de grond', passend bij de bouwblokkenstructuur van het Helperpark. De aansluiting op het maaiveld aan de verschillende zijden met verschillende karakters (straten, talud spoorzijde, plein) dient zorgvuldig vormgegeven te worden.

## **2.3 Verkeer**

### **Huidige situatie**

#### *Autoverkeer*

De locatie wordt voor autoverkeer ontsloten via de Boumaboulevard (gebiedsontsluitingsweg, 50km/uur), de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg (secundaire wegen, 30km/uur).

#### *Langzaam verkeer*

Het fietsverkeer maakt gebruik van de fietsroute Verlengde Winschoterdiep – Boumaboulevard. Vanuit de richting Verlengde Lodewijkstraat kan de route via de Verlengde Meeuwerderweg gevolgd worden. Voetgangers kunnen gebruik maken van de bestaande voetpaden langs de wegen in de omgeving en de voet- en fietspaden in het gebied Europapark.

#### *Openbaar Vervoer*

Het openbaar vervoer maakt gebruik van de Verlengde Lodewijkstraat. De bushaltes zijn hier gesitueerd bij het tijdelijke treinstation. Daarnaast is er een bushalte bij het stadion Euroborg aanwezig.

### **Toekomstige situatie**

#### *Autoverkeer*

De hoofdaanrijroute van de parkeergarage is gericht op het verkeer komende vanuit de richting Euroborg. De in-/uitrit van de parkeergarage bevindt zich aan de Verlengde Meeuwerderweg en wordt op een acceptabele afstand van het kruisend verkeer gesitueerd. De plek van de in-/uitrit is zodanig gekozen dat komende van de Boumaboulevard deze voldoende zichtbaar is. De entrees tot de parkeergarage voor voetgangers liggen aan het stationsplein nabij het station (laagste maaiveldniveau) en aan de Verlengde Meeuwerderweg, nabij de in-/uitrit.

#### *Parkeren*

In het SOZAWE-gebouw bevinden zich 216 parkeerplaatsen, waaronder enige gehandicaptenparkeerplaatsen. Daarvan zijn 80 bestemd voor de werknemers van het kantoor. De overige 136 parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor bezoekers van station Europapark (parkeren en reizen). De parkeergarage is 24 uur per dag geopend.



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### *Langzaam verkeer*

Komende vanuit de Verlengde Lodewijkstraat wordt een fietspad (hoofd fietsroute) aangelegd, welke door middel van ondertunneling wordt aangesloten op de Helperzoom. Voor het personeel van SOZAWE wordt een fietsstallingsvoorziening in het gebouw gerealiseerd (500 m<sup>2</sup>). Omdat het autogebruik bij werknemers en de bezoekers van de dienst SOZAWE zeer laag is wordt er uitgegaan van 500 fietsstallingsplaatsen. De in-/uitgang van de fietsstallingsvoorziening is gelegen aan het stationsplein/ de hoofd fietsroute.

### *Expeditie*

Het laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw (Verlengde Lodewijkstraat). Er wordt rekening gehouden met een voorziening waar een vrachtautocombinatie van 18 meter lengte kan laden en lossen. De opstelruimte is alleen bestemd voor laden en lossen. Wel dienen er geluidwerende voorzieningen te worden getroffen, zodat er geen overlast wordt veroorzaakt .

### *Openbaar Vervoer*

Door de ligging naast het station Europapark krijgt de SOZAWE-locatie een optimale openbaar vervoersontsluiting. Naast een aansluiting op het regionale en het landelijke spoornet beschikt de locatie over een goede busverbinding met de stad. Het station Europapark krijgt bushaltes, die aan en tegenover het stationsplein aan de Europaparkzijde worden gesitueerd.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

### 3.1 Archeologie

#### Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel het 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald door een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, dat wil zeggen de bestemmingsplannen.

Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Die regels kunnen in enkele op archeologische gronden geselecteerde gebieden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden worden verbonden. Daarmee wordt de aanvrager van een dergelijke vergunning verantwoordelijk voor behoud van archeologisch erfgoed. De Monumentenwet 1988 en de erfgoedverordening van de gemeente en dit bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

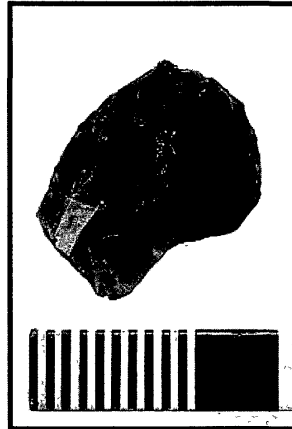
#### Hondsrug

Het bestemmingsplan SOZAWE is een ontwikkelplan en maakt deel uit van het Europapark. Het plangebied ligt op de oostelijke flank van de Hondsrug. In de steentijden tot ongeveer het begin van de jaartelling (late ijzertijd) is dit gebied geschikt geweest als plek voor kampementen (oude en midden steentijd), boerenerven en akkers (late steentijd, brons-tijd en ijzertijd). Door stijging van de grond- en zeewaterspiegel is het gebied nadien afgedekt met kleilagen. De archeologische sporen zijn daardoor - indien aanwezig - relatief goed bewaard gebleven, vaak in tegenstelling tot sporen van vergelijkbare ouderdom hoger op de Hondsrug.

#### Eerder onderzoek

In het najaar van 2005 werd in het plangebied een archeologische begeleiding uitgevoerd waarbij een vuursteenvindplaats (tussen circa 2500 en 1500 voor Christus) werd ontdekt. Het betrof hier de sanering van de Vulcaanlocatie, dat een gedeelte van het plangebied voor het nieuwe kantoor van SOZAWE beslaat. De aangetroffen artefacten stammen uit de nieuwe steentijd of de bronstijd. Vondsten uit deze periode zijn in de gemeente Groningen, en bovendien in een afgedekte, goed geconserveerde omgeving, zeer zeldzaam. Omdat het destijds een waarneming betrof en geen opgraving, is de precieze context van deze vondsten onduidelijk. Er bestaat een gerede kans dat zich in het plangebied voor het nieuwe kantoor een nederzetting uit de nieuwe steentijd bevindt. Ook uit de brons- en ijzertijd kunnen resten van bewoningsactiviteiten worden verwacht. Aan de Verlengde Lodewijkstraat zijn bijvoorbeeld sporen van enkele boerenerven uit de periode late bronstijd- begin van de jaartelling blootgelegd.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe



*Afb 5 Zichschrabber, gevonden bij sanering van de Vulcaanlocatie*

### **Bescherming**

De bouw van het SOZAWE-kantoor (en dan met name de aanleg van een parkeerkelder) reikt zo diep dat eventuele archeologische vindplaatsen worden vernietigd. Het is daarom van belang dat voorafgaand aan het aanleggen van de bouwput waarderend archeologisch vooronderzoek wordt verricht. Doel van dit onderzoek is het traceren en waarderen van archeologische sporen, op basis waarvan (namens burgemeester en wethouders) besloten wordt of er moet worden opgegraven. In het bestemmingsplan is daarom aan de gronden binnen het plangebied een dubbelbestemming gegeven die de archeologische waarden beschermt, onder andere door voor (bouw)activiteiten een archeologische onderzoeksverplichting op te leggen.

### **3.2 Ecologie**

#### **Algemeen**

In het stedelijk gebied levert de natuur een belangrijke bijdrage aan het leefmilieu en aan de beleving ervan door de mensen, die er wonen en werken. In toenemende mate wordt daarom bij het ontwerp en de inrichting van plannen rekening gehouden met de noodzakelijke voorwaarden voor een goede natuurlijke ontwikkeling in het gebied.

De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is vooral mogelijk dankzij water- en groenstructuren (de Stedelijke Ecologische Structuur, kortweg SES), die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. De samenstelling en de mate van samenhang in deze ecologische structuren bepalen de vitaliteit van de stedelijke natuur. Losse groen- en waterelementen kunnen een ecologische functie hebben, wanneer ze voldoende groot zijn en voldoende rust hebben gekregen om zich te kunnen ontwikkelen. Door middel van aangepast beheer en zonedig zorgvuldig ontwerp kan de ecologie in de stad versterkt worden. Zelfs het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. De vastgestelde doelsoortennota's bieden hiervoor de potentie en ambitie. De huidige ontwikkeling biedt kans om de duurzame en ecologische ambities van het gemeentebestuur hier zichtbaar te maken. Voor deze locatie geldt de doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied.

#### **Plangebied**

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Het plangebied ligt aan de oostkant van het spoor grenzend aan het toekomstige station Europapark. Westelijk hiervan ligt de belangrijke stedelijk ecologische radiaal, de Helperzoom. Noordelijk van de planlocatie en direct aangrenzend ligt het zeer waardevolle Helperdiepje. Beide zones, Helperzoom en Helperdiep, zijn onderdeel van de door de raad vastgestelde Stedelijk Ecologische Structuur. In de omgeving van het plangebied (Europapark) spelen al jaren ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de Euroborg, de Linie en het nieuwe spoorwegstation. Het is, als gevolg van deze ontwikkelingen, gebleken dat de natuurwaarden van de huidige locatie gering zijn. Kenmerkende natuurwaarden werden vroeger aangetroffen in de ruderaal terreinen van de voormalige energievoorziening, de spoorbermen en de oude kademuuren van de koelwaterkanalen. Zeldzame planten als ijzerhard, grasklokje, rietorchis en muurvaren vonden hier een groeiplaats. Uiteraard leverden de grote vlakten met bloemen een groot aanbod aan nectar voor diverse insecten en de zandsubstraten vormden een prima plek voor konijnen. Scholeksters, visdiefjes, aalscholvers, futen, kuifeenden, roodstaarten en een enkele ijsvogel vonden voedsel of een broedplek langs het water.

In de afgelopen jaren is met de bouwactiviteiten en de daarop volgende verdichting door de nieuwbouw in het plangebied de oorspronkelijke groenstructuur voor een groot deel verloren gegaan. Omdat met name kruidenvegetaties en waterbiotopen een ecologische functie hadden, zijn met dit verdwijnen de natuurwaarden verminderd. Er is een leefgebied voor een groot aantal soorten als ook een schuil- en overnachtingsgelegenheid voor verschillende organismen verloren gegaan.

De west- en noordzijde van de planlocatie behoren, als gezegd, tot de Stedelijke Ecologische Structuur. Verder naar het oosten ligt het Oude Winschoterdiep. Aangrenzend zal het Helperpark worden ontwikkeld. Op deze planlocatie ligt momenteel een gronddepot. Als tijdelijke natuurcompensatie en groeninvulling zijn hier kruiden en nectarplanten ingezaaid. Het toekomstige park biedt eveneens compensatiemogelijkheden voor verdwenen groen en natuurwaarden.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden**

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologische waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in zijn algemeen. Het uitgangspunt voor deze locatie is daarom het ontwikkelen en inrichten van stedelijke biotopen conform het doelsoortenbeleid. Dit wordt bereikt door:

1. het handhaven en versterken van de SES-water- en groenverbinding langs het Helperdiep met een minimale totale breedte van 25 m. Oevers moeten plaatselijk passeerbaar zijn voor fauna;
2. waar mogelijk dak- en gevelvegetaties toepassen met inheemse soorten met nectaraanbod en nestgelegenheid;
3. indien mogelijk faunavoorzieningen (inbouw gevelneststenen ca. 100) toepassen voor vogels (met name gierzwaluw).

Voor het plangebied zijn voor de verschillende biotopen specifieke doelsoorten vastgesteld. Voor deze doelsoorten wordt verwezen naar de nota Stenige biotopen stedelijk gebied.

### **Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora- en faunawet.**

Het plangebied ligt op een ruime afstand van de Vogelrichtlijngebieden Leekstermeergebied en Zuidlaardermeergebied. Mede gezien de afstand, de afscherming door bestaande bebouwing en gezien het feit, dat er in het voorliggend plan uitsluitend nieuwe kantoorbebouwing is geprojecteerd, is er geen sprake van invloed ten gevolge van het plan op beide gebieden. Er is dan ook geen nader onderzoek nodig.

In het kader van de Flora- en faunawet heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden om te onderzoeken of er nog beschermde of zeldzame plantensoorten voorkomen. Beschermde soorten zijn niet aangetroffen. De kans op aanwezigheid is gezien de permanente dynamiek uiterst gering. Omdat alle vogelsoorten beschermd zijn liggen er risico's bij het kappen of verwijderen van groen. Zolang broedende vogels op locaties aanwezig zijn, kan er niet gesloopt of gekapt worden. Alleen aantoonbaar gekwalificeerden kunnen volgens de Flora- en Faunawet daadwerkelijke broedgevallen uitsluiten.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### 3.3 Water

#### Gemeentelijke waterbeleid

Het beleid ten aanzien van water is vastgelegd in 'Waterwerk', Groninger Water- & Rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling; het water als mede-ordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving.

Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

#### Waterstructuur

De bouw van het aangrenzende station Europapark brengt een wijziging in de waterhuishouding met zich mee. Diverse watergangen worden hiervoor gedempt. Voor de bouw van het kantoorgebouw van SOZawe is een deel van de voormalige koelarm van de Helpmancentrale gedempt.

Het verlies aan oppervlaktewater en de toename aan verhard oppervlak als gevolg van de aanleg van het station en het SOZawe-gebouw dienen te worden gecompenseerd. De compensatie zal worden meegenomen in de algehele compensatie voor het bestemmingsplan Europapark. Het oppervlaktewater maakt deel uit van de boezem (peil NAP + 0.55 m).

#### Waterafvoer

Bij de bouw van het kantoorgebouw voor SOZawe moet rekening gehouden worden met de gevolgen van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Door deze verdere verstedelijking komt regenwater sneller tot afstroming. Voor het bestaande watersysteem betekent deze toename een extra belasting en moet meer water worden geborgen.

Hiervoor wordt door de waterschappen een compensatie in de vorm van oppervlaktewater geëist. Als vuistregel wordt een compensatie van 10% van de toename van het verhard en/of bebouwd oppervlak in de vorm van oppervlaktewater gehanteerd. De compensatie zal worden meegenomen in de algehele compensatie voor het bestemmingsplan Europapark.

Het gebied grenst aan het stationsgebied. Wat betreft afwatering en ontwatering moet hier voldoende aandacht aan worden besteed. De afwatering mag niet leiden tot problemen in het naastgelegen gebied.

Voor de afvoer van afval- en hemelwater wordt ervan uitgegaan dat dit gescheiden wordt aangeboden ter plaatse van de Boumaboulevard. Vanaf hier kan het schone water rechtstreeks naar het Helperdiep worden afvoerd.

#### Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1 meter zijn en bij gebouwen minimaal 1,3 meter ten opzichte van het maaiveld. Bij kruipruimtelooosbouwen moet deze afstand minimaal 0,2 meter beneden de fundering zijn.

#### Riolering

In de Boumaboulevard wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het gebouw van SOZawe kan hierop aansluiten.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Het huishoudelijk afvalwater van onder meer toilet, douche (en keuken) wordt aangesloten op het dwa-stelsel<sup>1</sup>. Het dakwater plus het overige regenwater gaat vervolgens naar het oppervlaktewater. Ook eventuele drainagesystemen moeten indien mogelijk afwateren richting het oppervlaktewater. Daar waar bebouwing rechtstreeks aan oppervlaktewater grenst, kan rechtstreeks worden afgevoerd op oppervlaktewater.

### **Bouwmaterialen**

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen worden gebruikt die milieuverontreinigend zijn, zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit, welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

## **3.4 Milieu**

### **3.4.1 Geluid**

Bij de beoordeling van het thema geluidhinder spelen twee aspecten een rol:

- de geluidbelasting op het SOZAWE-gebouw door bronnen uit de omgeving;
- de geluidbelasting op de omgeving veroorzaakt door het gebouw.

Deze twee aspecten zijn hieronder nader uitgewerkt.

#### **Geluidbelasting op het gebouw**

De geluidsbelasting op het kantoorgebouw wordt veroorzaakt door wegverkeer, het spoor en het industrieterrein Zuid-Oost.

Een kantoor is volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig gebouw. Dat betekent dat de in wet genoemde voorkeursgrenswaarden voor de geluidsbelasting van de gevel niet van toepassing zijn. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden hoeven dus evenmin hogere waarden te worden vastgesteld of - indien de gevelbelasting hoger is dan de ten hoogste vast te stellen hogere waarde - dove gevels te worden toegepast. Wel dient op grond van het Bouwbesluit het binnenniveau niet meer te bedragen dan 40 dB. Voor de bepaling van de gevelisolatie van een kantoorgebouw is alleen de geluidbelasting in de dagperiode bepalend. De minimale isolatiewaarde dient 20 dB te bedragen.

Om de benodigde gevelisolatiewaarde van het nog te bouwen SOZAWE-gebouw vast te stellen, zijn geluidberekeningen uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevel van dit gebouw. Deze berekeningen zijn uitgevoerd voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De geluidsbelasting door het industrieterrein 'Zuid-Oost' is overal minder dan 49 dB(A) en levert geen relevante verhoging van het geluidsniveau op.

In de berekeningen is per rekenpunt de geluidsbelasting en de vereiste gevelisolatiewaarde aangegeven, voor zover deze hoger is dan de minimaal vereiste waarde van 20 dB.

Uit de berekeningen volgt dat de hoogste isolatiewaarde, die vereist is, 25 dB bedraagt.

#### **Geluidbelasting van de omgeving**

Het gebouw van SOZAWE veroorzaakt zelf ook geluid. Belangrijkste geluidbronnen zijn de parkeergarage en de luchtbehandelingsinstallatie. Het gebouw zal hoogstwaarschijnlijk onder het Activiteitenbesluit<sup>2</sup> vallen. Het gebouw zal aan de daarin gestelde geluidnormen moeten voldoen. Voor de parkeergarage geldt bovendien dat de verkeersbewegingen van en naar de inrichting bekeken moeten worden. De Wet Milieubeheer beschouwt dit als indirecte hinder. Deze moet worden getoetst volgens de circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunning verlening Wm'.

<sup>1</sup> Droogweerafvoer-stelsel : rioolstelsel via welke uitsluitend afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd.

<sup>2</sup> Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Er is onderzoek gedaan naar zowel de directe als indirecte hinder<sup>3</sup>.

Uit het onderzoek blijkt dat de garage bij een ongunstig ontwerp niet aan de geluidsnormen kan voldoen. In het rapport is een drietal varianten opgenomen waarbij wel aan de geluidsnormen wordt voldaan. Hier moet in het ontwerp zorgvuldig naar worden gekeken.

Over de geluidsuitstraling van de luchtbehandelingsinstallaties valt nu nog niets te zeggen. In het ontwerp zal gekozen moeten worden voor zo stil mogelijke installaties. Ook de plaatsing is van belang. Bij een zorgvuldige keuze zal aan de geluidsnormen van de Wet Milieubeheer kunnen worden voldaan.

### 3.4.2 Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit<sup>4</sup> zijn de luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Deze normen garanderen een minimaal beschermingsniveau voor de burgers. De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van het wettelijk voorgeschreven CAR-model.

Voor het bestemmingsplan SOZAWE is nagegaan of er overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen worden verwacht. Hierbij is gekeken naar de verkeersintensiteiten voor de Boumaboulevard, Verlengde Lodewijkstraat en het Helperpark voor de jaren 2008 en 2018. Uit een verkeersstudie uitgevoerd door de afdeling Verkeer en Vervoer van de gemeente Groningen blijkt dat de verkeersintensiteiten op bovengenoemde wegen lager dan 4000 voertuigen per dag zijn. Vanwege de lage verkeersintensiteiten zijn er geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen te verwachten.

### 3.4.3 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over overlijdensrisico's die mensen lopen vanwege productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, vaarwegen en buisleidingen. Gevaarlijke stoffen zijn bijvoorbeeld vuurwerk, lpg, chloor, ammoniak en munitie. De term externe veiligheid wordt gehanteerd omdat het overlijdensrisico van derden centraal staat. Het gaat om mensen die zelf niet deelnemen aan de activiteit die het overlijdensrisico met zich meebrengt.

De minister van VROM is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen, opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat in nauwe samenwerking met VROM. Voor aardgastransportleidingen geldt de Circulaire 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen 1984'. Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor buisleidingen<sup>5</sup> en voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en de binnenwateren<sup>6</sup>.

De genoemde kaders verplichten gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen veiligheidsafstanden toe te passen en het externe veiligheidsrisico zo laag mogelijk te houden. Veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en in het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico vormt het basisbeschermingsniveau voor individuele burgers, het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een ramp. Bij negatieve veranderingen van het groepsrisico moet de gemeente een verantwoording van het groepsrisico afleggen.

<sup>3</sup> 'Akoestisch onderzoek parkeergarage kantoor SOZAWE op het Europapark', adviesbureau WMA, d.d. 7 april 2009, en 'Aanvullend akoestisch onderzoek parkeergarage kantoor SOZAWE op het Europapark', adviesbureau WMA, d.d. 13 mei 2009.

<sup>4</sup> De Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).

<sup>5</sup> Besluit externe veiligheid buisleidingen

<sup>6</sup> Besluit transportroutes externe veiligheid

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Zwolle - Groningen. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Andere risicobronnen zijn niet van invloed voor het plangebied.

De Milieudienst van de gemeente Groningen heeft een veiligheidsonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan. De risico's zijn berekend met het wettelijk voorgeschreven model RBM II. Hierbij is gebruik gemaakt van zowel de huidige als geprognosticeerde vervoersgegevens.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de grens- en richtwaarden van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Verder blijkt dat het groepsrisico licht toeneemt als gevolg van het bestemmingsplan. De belangrijkste toetsingswaarde, de oriëntatiewaarde, wordt hierbij niet overschreden. De toename past binnen het bestaande wettelijke kader.

Wel bestaat op grond van de toename van het groepsrisico voor burgemeester en wethouders een verantwoordingsplicht. Ter voldoening hieraan heeft de Milieudienst van de gemeente Groningen een notitie opgesteld ('Verantwoording groepsrisico Bestemmingsplan SOZAWE Gemeente Groningen') en is daarbij de regionale brandweer geraadpleegd. In deze verantwoording is onder meer aandacht besteed aan het groepsrisico, personendichtheid, de mogelijkheid van risicobeperkende maatregelen, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Korthedshalve wordt naar deze notitie, die wordt geacht deel uit te maken van de toelichting van dit bestemmingsplan, verwezen.

Met de vaststelling van het Besluit transportroutes externe veiligheid zal het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied een wettelijke status krijgen. Het betreft een veiligheidszone van 30 meter langs transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, gebaseerd op de dodelijke effecten van ongelukken met brandbare vloeistoffen. Binnen deze zone gelden zware beperkingen voor nieuwbouw en zwaarwegende veiligheidsvoorschriften. In het kader van het bestemmingsplan wordt geen ontwikkeling toegestaan binnen het plasbrandaandachtsgebied. Hiermee wordt voldaan aan het besluit.

Het voorgaande samenvattend vormt de externe veiligheidssituatie geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

### 3.4.4 Bodem

De locatie van het kantoor van SOZAWE maakt onderdeel uit van het saneringsgebied van het Europapark. Op het Europapark zijn drie gevallen van ernstige bodemverontreiniging vastgesteld, te weten:

1. De Linie (locatiecode GR001400342),
2. Vulkaan (locatiecode GO001402597),
3. Europapark (locatiecode GR001400129).

De locatie van het kantoor van SOZAWE valt binnen de grenzen van de contour van het verontreinigingsgebied Vulkaan. De bodem van dit gebied is gesaneerd. De huidige bodemkwaliteit is gekwalificeerd als BGW-2 (bodemgebruikswaarde 2). De locatie is daarmee geschikt voor de voorgenomen functie van kantoor. Het grondwater op de locatie is nog verontreinigd. Dit vormt voor de voorgenomen functie geen belemmering, maar zal bij de uitvoering wel als aandachtspunt moeten worden meegenomen. Werkzaamheden in dit gebied zullen onder een plan van aanpak ingevolge de Wet bodembescherming moeten plaatsvinden.

Bij functiewijziging en/of grondverzet zal de bodemsituatie opnieuw moeten worden beoordeeld.

### 3.4.5 Duurzaamheid

De gemeente Groningen heeft de ambitie uitgesproken om van Groningen de duurzaamste stad van Nederland te maken. Hiervoor hebben burgemeester en wethouders in 2007 een duurzaamheidsvisie vastgesteld. De uitwerking van deze visie is verwoord in de documenten: het 'Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en de 'Routekaart Groningen Energieneutraal 2025'.



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

In het 'Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' staat beschreven hoe de stedelijke ontwikkeling en de leefomgeving kwaliteit duurzaam ontwikkeld kunnen worden en hoe de stad klaar gemaakt wordt voor de effecten van klimaatverandering.

In de 'Routekaart Groningen Energieneutraal 2025' is aangegeven hoe, met wie, waarmee en wanneer de gemeente deze ambitie wil realiseren. De ambitie 'Groningen energieneutraal' krijgt inhoud door het gelijk te trekken met 'CO<sub>2</sub>-neutraal' met een extra plus op energie besparen. In de Routekaart wordt een nieuw denkpatroon geïntroduceerd: de Groningse energieladder. De energieladder wordt beschouwd als het gereedschap bij het afwegen van keuzes, bij het nemen van beslissingen, bij het sturen op processen en bij het concreet uitvoeren van acties en maatregelen.

De Groningse energieladder formuleert de volgende doelen:

1. Energievrij (voorkeur voor activiteiten die vrij zijn van energieverbruik, bijvoorbeeld fietsen als een vorm van duurzame mobiliteit)
2. Vermindering energieverbruik (besparingen op het energieverbruik door o.a. technologische vernieuwingen, aangepaste bouweisen, klimaatadaptatie en gedragsverandering)
3. Gebruik en productie van duurzame energie (energie uit duurzame bronnen, zoals zon, wind, water en aardwarmte, of uit reststromen zoals biomassa, bio-ethanol en groen gas)
4. Efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen
5. Compensatie van fossiele energiebronnen (bijv. door lokaal groen aan te planten of investeringen te doen in lokale duurzame energievoorzieningen).

### **Energie**

Binnen elk nieuwbouw- of renovatieplan moet de Groningse energieladder meegenomen worden. Bijvoorbeeld dient er naast aandacht aan een optimale isolatie en besparingen op het gebied van elektra ook gekeken te worden of er ook andere mogelijkheden in de buurt aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld restwarmte van nabij gelegen bedrijven, kantoren of scholen. Het gebruik van aardwarmte in de vorm van warmte-koudeopslag in de bodem in combinatie met warmtepompen is een duurzaam alternatief voor verwarming door middel van aardgas. Daarnaast is het raadzaam om bij grote (nieuwbouw)projecten te kijken naar een centraal gebruik van duurzame energie in combinatie met het inrichten van de omgeving. Een voorbeeld hiervan is een gezamenlijk systeem voor warmte-koudeopslag met centrale warmtepompen en een warmtedistributiesysteem. Deze warmte-koudeopslag kan eventueel worden gecombineerd met het binnen dit bestemmingsplan aanwezige oppervlaktewater. Dit betekent een optimaal gebruik van duurzame energiebronnen en een maximale efficiency.

Binnen dit bestemmingsplan gaat het om een groot kantoorgebouw van de dienst SOZAWE met de gemeente als opdrachtgever. Door de gemeente wordt ernaar gestreefd om voor nieuwbouw van een gemeentelijk gebouw een betere energieprestatie (EPC) te hanteren dan in het Bouwbesluit als eis is opgenomen. Binnen dit gebouw wordt ernaar gestreefd om minimaal 30 % beter te presteren dan de wettelijke norm. Dit kan worden bereikt door bovenstaande maatregelen toe te passen en te kijken naar nieuwe mogelijkheden. Ook de uitwisseling van overtollige warmte van het kantoor met naastgelegen woonbebouwing wordt onderzocht en waar mogelijk toegepast.

### **Kwaliteit van de leefomgeving**

In dit bestemmingsplan komt de duurzame leefomgeving tot uitdrukking in de manier hoe wordt omgegaan met ecologie, groen, water en onder meer de milieuaspecten geluid, lucht, veiligheid en bodem. In algemene zin kan worden geconcludeerd dat duurzaamheid al een goede verankering in dit bestemmingsplan heeft gekregen.

### **Overige (duurzaamheids)aspecten**

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Op het gebied van materiaalgebruik dient ernaar gestreefd te worden om materialen te gebruiken die gerecycled kunnen worden of herwinbaar zijn. Hiertoe dienen materialen tevens zodanig te worden toegepast dat deze na sloop eenvoudig kunnen worden gescheiden en geschikt voor hergebruik zijn. Bij het gebruik van materialen dient uitloging naar de bodem, het grondwater en het oppervlaktewater zoveel mogelijk te worden voorkomen. Aanvullende eisen over duurzaam bouwen zijn terug te vinden in het Nationale pakket duurzame woningbouw (NPDW) en het Nationale pakket duurzame utiliteitsbouw (NPDU). Sinds 2008 zijn deze nationale pakketten ondergebracht in het themapakket Dubo van SBR. Ook de Toolkit duurzame woningbouw (april 2005, uitgeverij Aeneas, isbn: 90-75365-72-1) bevat relevante informatie over de milieukwaliteit van maatregelen voor nieuwbouw. Daarnaast is het computerprogramma GPR-Gebouw geschikt om afwegingen in het te gebruiken materiaal te kunnen maken.

Ook kan met dit computersysteem gekeken worden naar de thema's energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Daarnaast zijn er de minimale eisen uit het Bouwbesluit en het intentiebesluit Groninger WoonKwaliteit (GWK).

### **3.5 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied komt een ondergrondse middenspanningsleiding (10 kV) voor. Deze ligt onder het trottoir en heeft geen consequenties voor de planontwikkeling.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

### 4.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd de bouw van een nieuw kantoor voor de dienst SOZAWE (Sociale Zaken en Werk) mogelijk te maken. De locatie, waar dit nieuwe kantoorgebouw is voorzien, heeft in het geldende bestemmingsplan Europapark de bestemming 'Uit te werken stationsgebied'. Deze bestemming laat o.a. spoorwegen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een station, wachtruimten en perrons, en kleinschalige detailhandels- en horecabedrijven (met een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> per vestiging, of via een afwijkingsbevoegdheid maximaal 300 m<sup>2</sup>) toe. De bestemming dient door burgemeester en wethouders te worden uitgewerkt. In de bestemmingsregels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid toegekend om het plan te wijzigen in die zin dat de bestemming tevens mag worden uitgewerkt ten behoeve van zakelijke dienstverlening, instellingen voor openbaar bestuur, onderzoeksinstituten, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is de voorwaarde verbonden dat het aantal woningen maximaal 110 mag bedragen en dat wordt voldaan aan de geldende eisen met betrekking tot externe veiligheid. De toegestane bouwhoogte binnen het uitwerkingsgebied bedraagt maximaal 15 meter, met hoogteaccenten tot maximaal 30 en 50 meter (over 35%, respectievelijk 20% van het grondoppervlak). Een uitwerkings- of wijzigingsplan is tot dusver niet vastgesteld. Bij het maken van het ontwerp voor het SOZAWE-gebouw is gebleken dat het benodigde volume niet volledig binnen de grenzen van het gebied met de bestemming 'Uit te werken stationsgebied' kan worden gerealiseerd. Een, overigens klein, deel van het gebouw is geprojecteerd op gronden, die in het bestemmingsplan Europapark zijn bestemd tot 'Uit te werken parkgebied'. De uitwerkingsregels bij deze bestemming laten de beoogde bebouwing niet toe.

Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het is een eindplan; het bestemmingsplan levert een planologische titel op voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan bestaat uit een kaart, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangegeven, en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De in het plan voorkomende bestemmingen zijn: 'Centrum', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijf' en 'Waarde - Archeologie - 2'. Een toelichting op de bijbehorende bestemmingsregels is gegeven in paragraaf 4.3. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. De papieren plankaart bestaat uit één kaartblad met schaal 1 : 500. De kaart is getekend conform SVBP 2008. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale kaart is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via RO-online ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) en de gemeentelijke website [bestemmingsplannen.groningen.nl](http://bestemmingsplannen.groningen.nl).

### 4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
bestemmingsplan 'Europapark'	18 december 2002, nr. 5n	5 augustus 2003, nr. 2003-00823/32/A.1, RP
bestemmingsplan Station Europapark	27 mei 2009, nr. 8	

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## 4.3 Toelichting op de regels

### 4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

#### Inleidende regels

De artikelen 1 tot en met 3 bevatten achtereenvolgens de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie, de wijze waarop moet worden gemeten en de manier van omgaan met uitmetingsverschillen.

#### Bestemmingsregels

##### Artikel 4

De bestemming 'Dienstverlening' biedt ruimte aan de kantoorfuncties van de gemeentelijke sociale dienst (SOZAWE) en ketenpartners, zoals UWV. Deze functies vallen onder het begrip maatschappelijke dienstverlening. Dit begrip is in artikel 1 omschreven als 'het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting. De doeleindenomschrijving omvat tevens de functie zakelijke dienstverlening. Dit biedt flexibiliteit in de gebruiksmogelijkheden van het gebouw. Het stelt de beoogde gebruiker(s) in staat om de dienstverlening rond werk en inkomen te verbreden, bijvoorbeeld met uitzend- en detacheringbureaus. Bij functiewijziging in de toekomst is ook een andere kantoorinvulling mogelijk. Gezien het feit dat de omgeving van het station Europapark in het gemeentelijk beleid reeds een algemene kantoorbestemming heeft, hoeft hiertegen geen bezwaar te bestaan<sup>7</sup>.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn tevens horecabedrijven en detailhandel toegestaan. Gezien de ligging van het gebouw aan één van de voorpleinen van het toekomstige station Europapark is het wenselijk om één of meer kiosken mogelijk te maken. In het ontwerp van het SOZAWE-kantoor zijn deze functies gesitueerd op de begane grond, in de zuidwesthoek van het gebouw. De functies hebben een eigen entree aan de zijde van het plein of het spoor, zo dicht mogelijk bij het station. Bij de invulling kan worden gedacht aan daghoreca (bijv. een luchroom of croissanterie), een (stations)boekhandel, een gemakswinkel, of iets dergelijks. Om het kleinschalig karakter van de horeca- en winkelfuncties te behouden is voorgeschreven dat de bedrijfsvloeroppervlakte, respectievelijk de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging mag bedragen. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan een overschrijding van deze oppervlaktemaat worden toegestaan tot maximaal 300 m<sup>2</sup>.

De bestemming voorziet tevens de bouw van een ondergrondse parkeergarage. Door aan de gronden expliciet de doeleinden (gebouwde) parkeervoorzieningen toe te kennen, is openbaar gebruik van deze voorziening mogelijk.

Gelet op de nabijheid van de spoorlijn Zwolle-Groningen, een route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zijn verblijfsfuncties voor groepen van personen met een verminderde zelfredzaamheid, zoals kinderopvang, niet gewenst. Met het oog hierop zijn deze functies in sublid 4.1.2 expliciet uitgesloten. De terminologie in dit sublid is ontleend aan artikel 1, lid 1, onderdeel m, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, waarin het begrip kwetsbaar object is gedefinieerd. Onder een kwetsbaar object worden, zoals het eerste artikellid, onderdeel m, onder b, het formuleert, onder andere verstaan: gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- 1°. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen,
- 2°. scholen, of

<sup>7</sup> Volgens het bestemmingsplan Europapark kunnen burgemeester en wethouders het plangebied uitwerken naar kantoren (zie verder paragraaf 4.1, eerste alinea).

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

3°. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

De gebouwen dienen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt 100. Dit percentage wordt berekend over het bouwperceel. De maximale bouwhoogte bedraagt deels 28 meter (in het westelijke maatvoeringsvlak) en deels 23 meter (in het oostelijke maatvoeringsvlak). Hierdoor wordt bereikt dat het gebouw in hoogte afloopt en een goede aansluiting krijgt op de omgeving. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil. Voor de betekenis van dit begrip wordt verwezen naar artikel 1 van de planregels. Ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, worden hierbij niet meegerekend. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de voorgescreven bouwhoogte met ten hoogste 4 meter.

Ook voor de ondergrondse parkeergarage geldt dat dient te worden gebouwd met inachtneming van het op de plankaart aangegeven bouwvlak en bebouwingspercentage. Er is van afgezien om de diepte van de ondergrondse parkeergarage te regelen. Een ondergrondse fietsenstalling is binnen het volledige bestemmingsvlak mogelijk; een overschrijding van de bouwgrenzen ten behoeve van een dergelijke voorziening is bij recht toegestaan.

### Artikel 5

De wegen, die behoren tot de hoofdontsluitingsstructuur van het Europapark, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Binnen het plangebied gaat het hierbij om de Verlengde Lodewijkstraat en de Verlengde Meeuwerderweg. De bestemmingsregels laten tevens de bouw van nutsgebouwtjes toe, die niet voldoen aan de eisen die het Besluit omgevingsrecht stelt aan bouwactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist (voor een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening: niet hoger dan 3 meter, en de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup>). Daarnaast zijn specifiek geregeld voorzieningen voor ondergrondse energieopslag en (blus)wateropslag. Het eerste gebruiksdoel houdt verband met de mogelijke toepassing van warmte- en koudeopslag ten behoeve van het SOZAWE-gebouw, waarvoor putten in het openbaar gebied nodig kunnen zijn. De tweede functie is toegekend, omdat er onder het openbaar gebied mogelijk een ondergrondse buffertank ten behoeve van de sprinklerinstallatie van het SOZAWE-gebouw wordt geplaatst of een kelder voor de opvang van regenwater.

### Artikel 6

Het toekomstige fietspad tussen het SOZAWE-gebouw en de onder het station Europapark aan te leggen fiets-/voetgangerstunnel is bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Evenals bij de bestemming 'Verkeer' zijn ook binnen deze bestemming nutsgebouwtjes toegestaan die niet vallen onder het vergunningvrije regime van het Besluit omgevingsrecht, alsmede voorzieningen voor ondergrondse energie- en (blus)wateropslag. Voor een toelichting op het laatste wordt verwezen naar hetgeen hierover bij artikel 5 is opgemerkt. Ook mag binnen deze bestemming, net als binnen de bestemming 'Dienstverlening', worden gebouwd ten behoeve van een ondergrondse fietsenstalling.

### Artikel 7

De gronden binnen het plangebied hebben een hogere archeologische verwachtingswaarde (verwezen wordt naar paragraaf) 3.1. Daarom is hieraan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gegeven. Voor bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 2,5 meter dient de aanvrager van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen. Voorts is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden vereist voor enkele met name genoemde activiteiten, indien deze de genoemde oppervlakte- en dieptemaat overschrijden.

### Algemene regels

### Artikel 8

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Dit artikel bevat de anti-dubbelregel. De redactie is conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze bepaling is ervoor om te voorkomen dat dezelfde grond meer dan eens wordt betrokken bij de toets van de aanvraag om een omgevingsvergunning en daarmee meer gebouwd kan worden dan is toegestaan.

### **Artikel 9**

Dit artikel regelt de verhouding tussen het bestemmingsplan en de bouwverordening. Volgens artikel 9, lid 1, van de Woningwet blijven de voorschriften van de bouwverordening, voor zover deze niet overeenstemmen met de voorschriften van het desbetreffende bestemmingsplan, buiten toepassing. Het tweede lid van dit wetsartikel bepaalt dat de voorschriften van de bouwverordening van toepassing blijven indien het desbetreffende bestemmingsplan geen voorschriften bevat, die hetzelfde onderwerp regelen, tenzij het desbetreffende bestemmingsplan anders bepaalt. Artikel 9 van de planregels is hierop gebaseerd.

### **Artikel 10**

Dit artikel bevat een afwijkingsbevoegdheid, die op alle bestemmingen in het plangebied van toepassing is. Bedoeling van de bepaling is om relatief kleine afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan, zowel qua omvang als qua functie.

### **Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 11**

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 12**

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

### **4.3.2 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheid**

Een aantal bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of bij een omgevingsvergunning van de planregels af te wijken.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing.

In de planregels wordt een aantal criteria voor de uitoefening van de nadere eisen-bevoegdheid gesteld, te weten:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bevoegdheid om af te wijken is van toepassing op aantal specifieke bouwregels en regels, die het gebruik in enge zin regelen. Voor zover aangegeven zijn ook hierbij bovengenoemde criteria van toepassing.

In het onderstaande wordt nader uiteengezet hoe deze criteria moeten worden gehanteerd.

### **De woonsituatie**

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening gehouden te worden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een redelijke lichttoetreding, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

### **Het straat- en bebouwingsbeeld**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden gestreefd naar het instandhouden c.q. tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

### **De verkeersveiligheid**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

### **De sociale veiligheid**

Ten aanzien van de binnen de bestemming toegelaten gebruiksvormen dient te worden voorkomen dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

### **De milieusituatie**

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking.

### **De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden**

Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 5 Participatie en overleg

### 5.1 Participatie

Over de nieuwbouw van SOZAWE is op 20 april 2010 een informatieavond in de buurt gehouden. Gemeentelijke vertegenwoordigers en de architect van het gebouw hebben op deze bijeenkomst een toelichting gegeven op het bouwplan en vragen van bewoners beantwoord. Als vervolg hierop is tijdens een bijeenkomst met bewoners op 17 mei 2010 een toelichting gegeven op de inrichtingsschets voor het aansluitende Helperpark.

Hierna heeft de formele inspraakprocedure plaatsgevonden op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005. In dat kader heeft het voorontwerp-bestemmingsplan van 11 juni tot en met 8 juli 2010 ter inzage gelegen, met de mogelijkheid om gedurende die periode schriftelijk op het plan te reageren. Tevens is op 5 juli 2010 een inspraakbijeenkomst gehouden, waarop mondelinge reacties naar voren konden worden gebracht. Van de mogelijkheid tot het geven van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie heeft niemand gebruik gemaakt.

### 5.2 Overleg

In het kader van het overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voorontwerp-bestemmingsplan gezonden aan:

1. de provincie Groningen;
2. de VROM-inspectie, Regio Noord,
3. het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, directie Noord-Nederland;
4. het Ministerie van Economische Zaken, Regio Noord;
5. het Ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit - Directie Noord;
6. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
7. het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, Directie Noord;
8. de Commissie voor de Welstands- en Monumentenzorg van de gemeente Groningen;
9. de brandweer;
10. de N.V. Nederlandse Gasunie;
11. het Waterschap Hunze en Aa's;
12. N.V. Waterbedrijf Groningen;
13. ProRail B.V.;
14. KPN Telecom;
15. Enexis;
16. Ziggo.

Dit heeft geleid tot een aantal schriftelijke reacties, die hieronder zijn samengevat en, voor zover ze daartoe aanleiding geven, van commentaar voorzien.

#### Provincie Groningen

##### Inhoud reactie

De provincie concludeert op basis van het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek dat wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico en dat rekening is gehouden met een vrij te houden afstand vanaf de spoorlijn van 30 meter in verband met vloeistofbranden. Ze constateert verder dat als gevolg van het bestemmingsplan het groepsrisico toeneemt. Dit betekent dat een verantwoordingsplicht op de gemeente rust en dat in dat kader het advies van de brandweer moet worden ingewonnen. Ze heeft de verantwoording en het advies van de brandweer gemist en verzoekt deze aan het ontwerp-bestemmingsplan toe te voegen.

##### Commentaar

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

Uiteraard zal het groepsrisico bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden verantwoord. Hiervoor is inmiddels een notitie opgesteld. Tevens is het advies van de regionale brandweer ingewonnen. De verantwoording zal met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Verwezen wordt verder naar subparagraaf 3.4.3

### **VROM-inspectie, Regio Noord**

#### **Inhoud reactie**

Ook de VROM-inspectie verzoekt het groepsrisico te verantwoorden en daarbij de regionale brandweer om advies te vragen.

#### **Commentaar**

Zoals hierboven is aangegeven is de verantwoording van het groepsrisico uitgewerkt in een notitie en is daarover het advies van de regionale brandweer verkregen. Verwezen wordt verder naar subparagraaf 3.4.3

### **De Commissie voor de Welstands- en Monumentenzorg van de gemeente Groningen**

#### **Inhoud reactie**

De commissie mist een welstandsparagraaf in de toelichting.

#### **Commentaar**

Ten behoeve van de welstandstoets zijn welstandcriteria opgesteld. Deze zijn samen met het voorontwerp-bestemmingsplan in de inspraak gebracht. Tegelijkertijd met het bestemmingsplan zullen deze aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden en zullen dan deel uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota.

### **Waterschap Hunze en Aa's**

#### **Inhoud reactie**

Het voorontwerp-bestemmingsplan geeft het waterschap geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

### **N.V. Waterbedrijf Groningen**

#### **Inhoud reactie**

Het waterbedrijf merkt op dat het bouwvlak van de bestemming 'Dienstverlening' aan de noordzijde over het voetpad heen gaat. In deze strook ligt een 160 mm-drinkwaterleiding. Deze zou mogelijk verlegd moeten worden.

#### **Commentaar**

Deze constatering is juist. Er zijn echter met het waterbedrijf afspraken gemaakt over het verleggen van de leiding. De aanwezigheid van de waterleidingbuis vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **KPN Telecom**

#### **Inhoud reactie**

KPN geeft aan graag bij de nadere uitwerking van het plan betrokken te worden. Onderwerpen, die daarbij aan de orde kunnen komen zijn onder andere het handhaven van bestaande en het creëren van nieuwe leidingentracés, het vrijhouden van de tracés van bomen en beplanting en het beschikbaarstellen van ruimte aan KPN voor kabelverdeelkasten.

#### **Commentaar**

Met KPN zijn reeds afspraken gemaakt over de ligging van leidingenstroken. Indien nodig zal bij de

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

uitvoering van werkzaamheden in overleg met KPN worden getreden.

## **Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe**

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid / exploitatie

Het plangebied maakt deel uit van de grondexploitatie Station Europapark. De kosten voor verwerving en bouwrijpmaken van de benodigde gronden worden hierdoor gedekt. Het benodigde investeringsbedrag voor de nieuwbouw en de bijbehorende dekking heeft de gemeenteraad op 25 maart 2009 vastgesteld. Hiermee is de uitvoerbaarheid verzekerd.

Omdat het bestemmingsplan voorziet in de huisvesting van een gemeentelijke dienst, waarvoor de gemeente zelf opdrachtgever is en grond verwerft, is er geen sprake van op derden te verhalen kosten. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Regels



# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:  
het bestemmingsplan SOZawe van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP494SOZawe-ow01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 de kaart:  
de plankaart van het bestemmingsplan SOZawe, bestaande uit één kaartblad.
- 1.4 aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:  
een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak
- 1.11 bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.12 bouwperceelgrens:

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

de grens van een bouwperceel.

- 1.13 **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.14 **maatvoeringsgrens:**  
een op de kaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.15 **maatvoeringsvlak:**  
een op de kaart geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.16 **achtererf:**  
gedeelte van het erf dat achter de achtergevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen.
- 1.17 **additionele voorzieningen:**  
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.18 **bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.19 **bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.
- 1.20 **bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- 1.21 **bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.
- 1.22 **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.23 **dak:**  
iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

- 1.24 detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.25 erf:  
het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
- 1.26 erotisch getinte vermaaksfunctie:  
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.
- 1.27 gebouw:  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.28 hoofdgebouw:  
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.
- 1.29 horecabedrijf:  
een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.
- 1.30 horeca - 1:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.
- 1.31 horeca - 2:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

- 1.32 horeca - 3:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)café's, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.
- 1.33 horeca - 4:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend electrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken.
- 1.34 horeca - 5:  
horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.
- 1.35 maatschappelijke dienstverlening:  
het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.
- 1.36 peil:  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw; voor schepen: de waterspiegel.
- 1.37 prostitutie:  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.38 seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.39 verkoopvloeroppervlakte (vvo):  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.
- 1.40 voorerf:

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

gedeelte van het erf dat voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw aan meerdere wegen is gelegen alle gedeelten van het erf gelegen tussen de gevel of het verlengde daarvan en de grens van de weg als voorerf wordt aangemerkt.

### 1.41 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:  
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- 2.3 horizontale diepte van een gebouw:  
de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.
- 2.4 de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- 2.5 de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- 2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- 2.8 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:  
op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.
- 2.9 de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### **Artikel 3     Uitmetingsverschillen**

Voorzover op de kaart niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de kaart, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 4 Dienstverlening

#### 4.1 Bestemmingsomschrijving

##### 4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. horecabedrijven in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3 met een bedrijfsvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging;
- d. detailhandel met een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 150 m<sup>2</sup> per vestiging;
- e. wegen, fiets- en voetpaden;
- f. (gebouwde) parkeer- en fietsenstallingsvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

##### 4.1.2 Uitzonderingen

Onder de in sublid 4.1.1 genoemde doeleinden zijn niet begrepen gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen,
- scholen, of
- gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen.

#### 4.2 Bouwregels

##### 4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in sublid 4.1.1 genoemde doeleinden.

##### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage en de bouwhoogte mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte bedragen;
- c. van het bepaalde onder a mag worden afgeweken ten behoeve van de bouw van ondergrondse fietsenstallingsvoorzieningen.

##### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag op het voorerf maximaal 1 meter bedragen en op het zij- en achtererf maximaal 2 meter;



## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.1.1, onder c en d, en sublid 4.2.1 voor een overschrijding van de bedrijfs-, respectievelijk vloeroppervlakte tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- b. sublid 4.2.2, onder a, voor een overschrijding van het bouwvlak;
- c. sublid 4.2.2, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de maximale bouwhoogte met ten hoogste 4 meter.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.1.1, onder c en d, voor een overschrijding van de bedrijfs-, respectievelijk vloeroppervlakte tot ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf.

### 4.6 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.5 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. bermen, taluds, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- d. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor ondergrondse energie- en (blus)wateropslag;
- e. additionele voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Algemene bouwregels**

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Artikel 6 Verkeer - Verblijf

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. toegangs- en ontsluitingswegen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen en voorzieningen voor ondergrondse energie- en (blus)wateropslag;
- g. (gebouwde) fietsenstallingsvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan ten behoeve van:
  - nutsvoorzieningen, mits de oppervlakte van een gebouw niet meer 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt;
  - fietsenstallingsvoorzieningen, mits deze ondergronds worden opgericht.

#### 6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200 m<sup>2</sup> en een grotere diepte dan 2,50 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

#### 7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
- c. technische maatregelen worden getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- d. archeologisch onderzoek door middel van opgraving wordt uitgevoerd;
- e. de bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

#### 7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 7.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

#### 7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke archeologische sporen worden uitgevoerd;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### **7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht**

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte ten hoogste 200 m<sup>2</sup> en een diepte van ten hoogste 2,50 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

### **7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening**

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van de kaart te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 8      Anti-dubbelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### **Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

### 10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voorzover zulks niet op grond van een andere regel kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- of maatvoeringsgrenzen:
  1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
  2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuisen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
  1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m<sup>3</sup>;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, verzamelcontainers voor flessen, oud papier e.d., en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m<sup>3</sup>;
- g. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- h. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- i. voor het innemen van een standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;
- j. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- k. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

### 10.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 10.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



# Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepende overgangsbepalingen van dat plan.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### **Artikel 12 Slotregel**

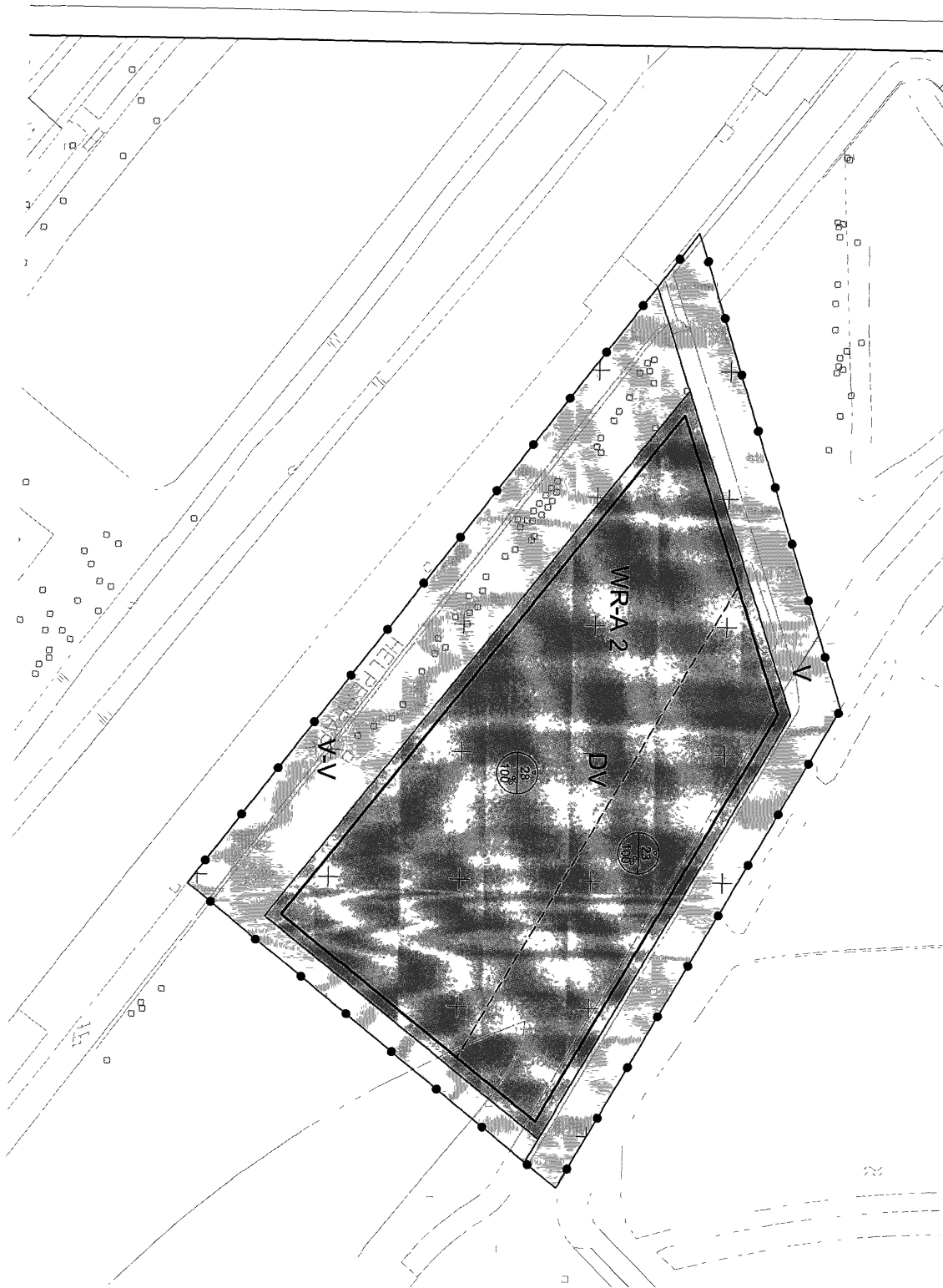
Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan SOZAWE.

## Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe

### Eindnoten

1. Droogweerafvoer-stelsel : rioolstelsel via welke uitsluitend afvalwater wordt ingezameld en afgevoerd.
2. Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.
3. 'Akoestisch onderzoek parkeergarage kantoor SOZAWE op het Europapark', adviesbureau WMA, d.d. 7 april 2009, en 'Aanvullend akoestisch onderzoek parkeergarage kantoor SOZAWE op het Europapark', adviesbureau WMA, d.d. 13 mei 2009.
4. De Wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).
5. Besluit externe veiligheid buisleidingen.
6. Besluit transportroutes externe veiligheid.
7. Volgens het bestemmingsplan Europapark kunnen burgemeester en wethouders het plangebied uitwerken naar kantoren (zie verder paragraaf 4.1, eerste alinea).

Raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan SoZaWe



## Collegebrief inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum

Bestuursdienst



Afdeling BA/ Engels  
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum

Bezoekadres  
Waaigstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

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

Informatie over vertrektijden krijgt  
u via 0900-92 92

In uw antwoord graag datum en  
kenmerk vermelden.

Telefoon (050) 367 7773 Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2503545

E-mailadres  
bestuursdienst@bsd.groningen.nl

Datum 12 JAN 2011 Uw brief van

Uw kenmerk

Website  
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In onze brief over het besluit van het college van Gedeputeerde Staten (BD10.2485518) hebben wij uw raad toegezegd de kosten van verdere vertraging in de uitvoering van de plannen voor Grote Markt Oostzijde / Groninger Forum op een rij te zullen zetten. Deze toezegging is nogmaals gedaan in de raadsvergadering van 15 december jl.

Hierbij treft u een overzicht van de gemaakte kosten tot dusver en een globale indicatie van de verdragingskosten in miljoenen euro's.

### Samenvatting gemaakte kosten tot dusver:

1. Uitgaven	ca. 50,5
2. Verplichtingen	ca. 17,0
3. Claims	ca. 2,6 +
Totaal	ca. 70
Opbrengst verkoop onroerend goed	ca. 20-30 -
Af te boeken bedrag	ca. 40-50

Deze inschatting is als volgt opgebouwd:

### 1. Uitgaven (stand 31-12-2010, in miljoenen euro's)

Sinds januari 2002 gemaakte plankosten (voorbereiding en planontwikkeling incl. verplaatsingen en verleggen kabels en leidingen)	18,5
Kosten organisatie Groninger Forum (2007-2010)	2,7
Verwerving Camerabioscoop en verbouw ForumImages (Hereplein 73)	5,0
Voorinvestering inrichting/inventaris ForumImages	2,0
Nieuwbouw Werkmanschool ten behoeve van verplaatsing	0,5

## Collegedebrief inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum

Bladzijde 2 van 5  
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum



Vorbereiding sloop Oostwand	0,5
Vorbereiding Infocentrum Grote Markt	0,4
Archeologie Oostwand	0,6
Verwervingen plangebied Grote Markt Oostzijde incl. Poelestraat	20,3
<hr/> Totaal uitgegeven	<hr/> 50,5

### 2. Verplichtingen

Naast deze uitgaven zijn er verplichtingen aangaan om het overige benodigde onroerend goed in het plangebied te verwerven. Deze afspraken tellen op tot circa 15 miljoen. Daarnaast is in december 2010 de begroting van de kosten organisatie Groninger Forum voor 2011 goedgekeurd, ter grootte van 2,0 miljoen euro.

### 3. Claims

Van een aantal partijen waar we contracten mee zijn aangegaan (zoals Volker Wessels Vastgoed en Vindicat) en ondernemers die hun bedrijf hebben of moeten verplaatsen kunnen we claims verwachten in de orde van grootte van circa 2,6 miljoen euro.

### Vertragskosten.

In de berekening van de kosten van de vertraging in het project Grote Markt Oostzijde zijn twee factoren - inflatie en rente - van grote invloed. Onder inflatie verstaan we prijsstijgingen van de investerings- en bouwkosten. Voor de berekening van de vertragskosten moeten de totale kosten worden opgedeeld in het bouwproject waarvoor de gemeente opdrachtgever is (circa 110 miljoen euro, bestaande uit de parkeergarage, Forum en fietskelder) en een gedeelte waar de gemeente een grondexploitatie voert (circa 80 miljoen euro, bestaande uit de investeringen in de openbare ruimte, de grondverkoop, verhuizingen enz.). De totale investering bedraagt 190 miljoen euro. Dit is gebaseerd op het door uw raad vastgestelde huidige Programma van Eisen, het definitief ontwerp (DO), de tijdsplanning en de bijbehorende kostenbegroting.

Ieder jaar stijgen de investerings- en bouwkosten met circa 4,5 miljoen euro (prijsinflatie over 110 miljoen euro, periode 2010 tot en met 2016).

Vertraging van de planning heeft dan ook onmiddellijk effect. Als we niet kunnen starten met de sloopwerkzaamheden aan de Oostwand en in het plangebied schuift de hele planning op. Dat is dus een rechtstreeks effect van de vertraging van de planning. De totale kosten van het project bedraagt circa 190 miljoen euro. De gemiddelde boekwaarde in de bouwperiode 2010-2016

## Collegiebrief inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum

Bladzijde 3 van 5  
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum



bedraagt circa 50 miljoen euro. De rentekosten over de gemiddelde boekwaarde bedragen circa 1,5 miljoen per jaar. De totale vertragskosten tellen daarmee op tot circa 6,0 miljoen euro per jaar.

### **De kosten als het project wordt stopgezet.**

De afgelopen week is in de publiciteit gebracht dat het beëindigen van het project de gemeente direct confronteert met een financiële schade van circa 45 miljoen euro.

Deze eerste inschatting is gebaseerd op de hierboven in de samenvatting gepresenteerde optelsom van de gemaakte kosten (50,5 miljoen euro), de aangegane verplichtingen (circa 17,0 miljoen euro) en de claims die we kunnen verwachten van een aantal partijen waar we contracten mee zijn aangegaan (zoals Volker Wessels Vastgoed en Vindicat) en ondernemers die hun bedrijf hebben of moeten verplaatsen (circa 2,6 miljoen euro).

In totaal zijn de kosten daarmee ruim 70 miljoen euro. Naar we nu inschatten kunnen we circa 20 tot 30 miljoen euro terugverdienen met de verkoop van het aangekochte onroerend goed. Resteert een per direct af te boeken bedrag van circa 40 tot 50 miljoen euro.

### **Directe gevolgschade.**

De partners in het Groninger Forum hebben tot dusver 0,3 miljoen euro geïnvesteerd in de voorbereidingen. Afkoop en herstel van de oude situatie van voor de samenwerking kost circa 2,5 miljoen euro. De afkoop van de verplichtingen, lopende activiteiten en contracten van de medewerkers van het Groninger Forum wordt geschat op circa 1,0 tot 2,0 miljoen euro en aan de Gasunie en Gasterra zal 0,2 miljoen euro moeten worden terugbetaald. In totaal circa 4,0 tot 5,0 miljoen.

### **Indirecte gevolgschade.**

De indirecte schade is groot. De vernieuwing van de Grote Markt en versterking van het stadshart is het komende decennium uit beeld. We weten inmiddels dat het tot tien jaar kan duren om samen met de stad een plan van de grond af op te bouwen dat interessant genoeg is voor marktpartijen. Maar er is meer:

- Uit onderzoek in andere grote steden blijkt dat nieuwe projecten binnensteden nieuwe impulsen geven. Ook in Groningen willen we de aantrekkingskracht van de binnenstad behouden en versterken. Het is de verwachting dat zonder nieuwe impulsen de bezoekersaantallen aan de binnenstad af zullen nemen. Perspectief op een nieuw plan voor zowel de Oost- en Noordzijde van de Grote Markt is er niet.

## Collegedebat inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum

Bladzijde 4 van 5  
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum



- Extra bezoekers aan de binnenstad, bestedingen en directe en indirecte werkgelegenheidseffecten blijven uit. Het gaat globaal om 452.500 tot 869.500 bezoekers aan de binnenstad; 4,7 tot 15,8 miljoen jaarlijks terugkerende bestedingen in de binnenstad; 610 tot 1.050 arbeidsjaren tijdens de bouw en een structureel werkgelegenheidseffect van 37 tot 162 arbeidsjaren in de binnenstad.
- Met de gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde en de bouw van het Groninger Forum willen we de culturele en toeristische identiteit van onze stad versterken. Naast het Groninger Museum moet het Groninger Forum de tweede grote attractie in onze binnenstad worden. Dat maakt een bezoek aan Groningen, inclusief een overnachting de moeite waard. Deze extra impuls voor het (verblijfs)toerisme blijft nu uit.
- De Rijksuniversiteit heeft serieuze belangstelling om het pand van de Openbare Bibliotheek aan de Oude Boteringestraat te betrekken. De vraag om ruimte te bieden aan de groeiende studentenpopulatie in de binnenstad confronteert de RUG met hoge investeringen voor huur en nieuwbouw elders in de stad of het instellen van meer numerus fixi voor populaire studierichtingen. Afhankelijk van de uiteindelijk invulling van de vrijkomende ruimte aan de Oude Boteringestraat zijn hier nog eens 20 tot 145 arbeidsjaren mee gemoeid.
- De Openbare Bibliotheek ziet zich op korte termijn geplaagd voor hoge kosten om het bestaande pand en de huidige formule te vernieuwen. De huidige economische omstandigheden maken dat nagenoeg onmogelijk. Er is geen financiële ruimte om het niveau van deze openbare voorziening op een andere manier naar een hoger niveau te tillen.
- Marktpartijen, ontwikkelaars en beleggers zullen zich richten op andere binnensteden. Dit effect is substantieel. Na het stopzetten van de plannen voor de Noordzijde van de Grote Markt is er ruim tien jaar niet meer geïnvesteerd in de beide stille zijdes van de markt. Inmiddels hebben de plannen voor de Oostwand geleid tot vergaande besprekingen met diverse commerciële partijen voor de Oostwand. Deze zijn volledig afhankelijk van de realisatie van de parkeergarage en het Forum. Daarnaast zijn er nieuwe initiatieven van V&D (uitbreiding) en de Bijenkorf (mogelijke nieuwbouw) die mede gebaseerd zijn op de verwachting dat er geïnvesteerd wordt in de Oostwand en dat er een nieuwe, grotere parkeergarage wordt gebouwd achter de Oostwand.



## Collegebrief inzake Financien Grote Markt Oostzijde Forum

Bladzijde 5 van 5  
Onderwerp Financiën Grote Markt Oostzijde/Forum



- Ondernemers in de Poelestraat krijgen niet de mogelijkheid om hun panden uit te breiden en te voorzien van een nieuwe, tweede voorzijde aan de straat die zou ontstaan tussen het Forum en hun panden.

Zoals toegezegd zullen wij uw raad de komende weken op de hoogte houden van de actuele ontwikkelingen rondom het project Grote Markt Oostzijde.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

## Collegebrief inzake uitkomst Bestuurlijk Overleg Provincie-Gemeente ...

.  
. .  
Bestuursdienst



Afdeling BA/ Engels  
Onderwerp Uitkomst Bestuurlijk Overleg Grote Markt Oostzijde/  
Groninger Forum

De leden van de Provinciale Staten en de leden van de raad van de  
gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 7773 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk BD 11.2509661

Datum **19 JAN 2011** Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte mevrouw/heer,

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben de afgelopen weken meermalen overleg gevoerd over de bestuurlijke impasse over de door de stad aangevraagde subsidie van 35 miljoen euro voor de Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum.

Wij hebben ons als colleges gezamenlijk beraden over de ontstane situatie en wederzijds uitgesproken op korte termijn een oplossing te willen vinden voor dit probleem. Daarbij stond de vraag centraal hoe de vraagtekens bij de fracties in Provinciale Staten tegen de subsidieaanvraag weggenomen kunnen worden en waarbij we de verdragingskosten tot een minimum willen beperken.

Op basis van diverse overwegingen is besloten tot het vormen van een commissie, die zal adviseren over verbeteringsmogelijkheden van de invulling van het concept van het Groninger Forum en de economische structuurversterking van het project Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum. De stedenbouwkundige invulling en de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen in het plangebied Grote Markt Oostzijde zijn het primaat van het stadsbestuur en maken geen onderdeel uit van het onderzoek.

Doel is een versterkt inhoudelijk concept te presenteren dat wel voldoende vertrouwen zal hebben van een meerderheid. In Provinciale Staten, alsook een meerderheid in de gemeenteraad van Groningen en van de bestaande partners in het Forum. Kernthema's zijn een robuuste exploitatie van het Forum en een economisch structuurversterkend effect van het gehele project Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum dat door Provinciale Staten als voldoende kan worden aangemerkt.

## Collegebrief inzake uitkomst Bestuurlijk Overleg Provincie-Gemeente ...

Bladzijde 2 van 5  
Onderwerp Uitkomst Bestuurlijk Overleg Grote Markt  
Oostzijde/ Groninger Forum



De commissie wordt voorgezeten door de heer dr. J.C. Terlouw. Zij wordt verzocht uiterlijk 30 april 2011 haar advies uit te brengen. De omschrijving van de opdracht aan de commissie is als bijlage aan deze brief toegevoegd.

Wij zijn tevreden met dit resultaat. In korte tijd zijn wij erin geslaagd ons bestuurlijk meningsverschil om te zetten in een constructief proces dat kan leiden tot het doorbreken van de bestaande impasse. Dit proces is er dan ook op gericht om, zonder juridische procedures, met minimale verdragingskosten, op basis van het zwaarwegende advies, tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen. Wel zijn we onderling overeengekomen dat de gemeente tot behoud van haar rechten een pro-forma bezwaarschrift indient bij Gedeputeerde Staten. Het college van Gedeputeerde Staten zal dan uitstel verlenen voor de indiening van de bezwaargronden.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten  
van Groningen,

burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de voorzitter,

de burgemeester, Lh

de secretaris,

de secretaris,

Bladzijde 3 van 5  
Onderwerp Uitkomst Bestuurlijk Overleg Grote Markt  
Oostzijde/ Groninger Forum



**Bijlage.**  
**Opdrachtformulering Commissie Conceptontwikkeling**  
**Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum**

**Introductie**

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen en het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen hebben de afgelopen weken meermalen overleg gevoerd over de mogelijkheid om alsnog een bijdrage van € 35 miljoen uit het REP-ZZL beschikbaar te stellen voor het project Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum.

Op basis van onderstaande overwegingen is besloten tot het vormen van een onderzoekscommissie, die mogelijke versterkingen van het concept van het Groninger Forum zal onderzoeken. Doel is een versterkt inhoudelijk concept te presenteren dat wel voldoende vertrouwen zal hebben van een meerderheid in Provinciale Staten, alsook een meerderheid in de gemeenteraad van Groningen en van de bestaande partners in het Forum. Zo kan alsnog de REP-subsidie beschikbaar komen voor de totale gebiedsontwikkeling. Kernthema's voor het onderzoek zijn een zo mogelijk robuustere exploitatie en een nog groter economisch structuurversterkend effect van het Forumconcept in relatie tot de totale gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde.

**Overwegingen**

De volgende overwegingen liggen aan de opdrachtformulering ten grondslag:

- Op 15 december 2010 is de voorgenomen bijdrage van € 35 miljoen vanuit het REP-ZZL voor het project Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum besproken in de vergadering van Provinciale Staten. In deze vergadering is geconstateerd dat er daarvoor onvoldoende steun was bij de partijen in Provinciale Staten. In verband daarmee hebben Gedeputeerde Staten besloten de door de gemeente gevraagde subsidie niet te verlenen.
- Belangrijke redenen voor het gebrek aan steun zijn de vraagtekens, die leven bij een meerderheid van de fracties in Provinciale Staten bij de exploitatie van het Groninger Forum, en het naar hun gevoelen onvoldoende structuurversterkende economische effect.
- De stedenbouwkundige invulling en de architectonische verschijningsvorm van de gebouwen vallen buiten het onderzoek. Het onderzoek beperkt zich tot mogelijke versterking van de exploitatie en van het structuurversterkende effect van het Groninger Forum in relatie tot de totale gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde.

## Collegebrief inzake uitkomst Bestuurlijk Overleg Provincie-Gemeente ...

Bladzijde  
Onderwerp

4 van 5  
Uitkomst Bestuurlijk Overleg Grote Markt  
Oostzijde/ Groninger Forum



- De gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum is een integraal project. Het is constructief, financieel en door de aaneengeschakelde, complexe bouwplanning bijna niet mogelijk het project te knippen in onderdelen.
- Gezien het al geïnvesteerde vermogen en de hoge verdragingskosten is de factor tijd in de besluitvorming van groot belang.
- Stakeholders zullen door de commissie nadrukkelijk worden geraadpleegd om eventuele suggesties of ideeën ter verdere versterking van de exploitatie en de inhoud van het Groninger Forum aan te leveren.
- Het vergroten van het draagvlak voor de gebiedsontwikkeling Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum is een taak voor beide colleges, op basis van het advies en de aanbevelingen van de commissie.

### Oprichtingsformulering

Voor de commissie is het huidige concept voor het Groninger Forum het vertrekpunt van de werkzaamheden. De commissie zal dan ook als eerste worden gevraagd zich te verdiepen in het bestaande concept inclusief de bijbehorende kengetallen en exploitatie. Daarnaast wordt de commissie gevraagd informatie over vergelijkbare projecten in binnen- en buitenland te verzamelen.

De opdracht voor de Onderzoekscommissie Conceptversterking Grote Markt Oostzijde/Groninger Forum kan vervolgens geformuleerd worden als de beantwoording van de navolgende vragen in verband met het huidige concept Groninger Forum:

Zijn er regionale componenten die het concept verder zouden kunnen versterken?

Zijn er nationale componenten die het concept verder zouden kunnen versterken?

Zijn er aanvullende commerciële functies die het huidige concept verder zouden kunnen versterken?

Dragen deze componenten en/of functies bij aan de versterking van het al aanwezige economische structuurversterkende effect van het huidige concept?

## Collegebrief inzake uitkomst Bestuurlijk Overleg Provincie-Gemeente ...

Bladzijde 5 van 5  
Onderwerp Uitskomst Bestuurlijk Overleg Grote Markt  
Oostzijde/ Groninger Forum



In welke mate treden er substitutie-effecten op in relatie tot bezoekersstromen en werkgelegenheidseffecten en zo ja, heeft dit negatieve of positieve invloed?

Kan de exploitatie van het Groninger Forum zodanig worden versterkt dat er sprake is van een robuustere exploitatie?

### **Resultaat**

Om verdere vertraging in de planvorming en de uitvoering van het project te voorkomen brengt de Commissie uiterlijk 30 april 2011 het schriftelijke advies en aanbevelingen uit aan de colleges van B&W en GS.

### **Ondersteuning**

In overleg met beide colleges en de commissie zal nader worden bekeken hoe de secretariaatswerkzaamheden worden ingevuld.

# Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

Bestuursdienst



## RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 10.2485303

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Jongerenhuisvesting onderdeel: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden

Groningen, 14 JAN 2011

Aan de raad,

### **Inleiding.**

In dit raadsvoorstel komen de handhavingsaspecten bij de jongerenhuisvesting naar voren. Het gaat hierbij om het vervolg op de 0 dB-norm maatregelen, de aanpak van illegale kamerverhuurpanden en de uitvoering van de motie brandveiligheidscheck bij kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Deze motie (nummer 50) heeft u in uw raadsvergadering van 24 november 2010 aangenomen. Daarnaast stellen wij u voor kennis te nemen van (juridische) beleidsregels die betrekking hebben op de Huisvestingsverordening.

De beleidsmatige aspecten bij de jongerenhuisvesting (de 15% norm) alsmede de nieuwbouw van jongerenhuisvesting komen terug in de besluitnota: jongerenhuisvestingsbeleid en BOUWJONG.

### **Huisvestingsverordening 2011.**

Er is een aantal redenen om de Huisvestingsverordening aan te passen:

1. Er zijn geen duidelijke indieningvereisten voor de aanvraag voor een splitsingsvergunning;
2. Woningbouwcorporatie IN heet tegenwoordig Lefier.

Omdat de Huisvestingsverordening 2006 meermalen is gewijzigd, stellen wij u voor om deze in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011. Er is dan direct duidelijk welke Huisvestingsverordening vigerend is.

### **Splitsingsvergunning.**

Artikel 31 lid 1 van de Huisvestingsverordening 2006 bevatten de indieningvereisten voor het aanvragen van een splitsingsvergunning. Wij ontvangen regelmatig aanvragen voor een splitsingsvergunning. Vaak zijn deze aanvragen niet voorzien van de juiste of volledige bijlagen om te kunnen toetsen aan de van toepassing zijnde voorwaarden. Dit wordt veroorzaakt doordat er geen duidelijke indieningvereisten in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Om deze reden hebben wij een nieuw aanvraagformulier voor de splitsingsvergunning vastgesteld.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

2

In de Awb (Algemene wet bestuursrecht) artikel 4.4. is opgenomen dat wij zelf formulieren kunnen vaststellen zonder dat dit in een verordening hoeft te worden opgenomen. Om deze reden vervalt artikel 31 lid 1 in de Huisvestingsverordening. De bepaling in artikel 31 lid 2 blijft bestaan, alleen komt deze bepaling nu rechtstreeks onder artikel 31 te staan.

### *Begripsbepalingen.*

In de Huisvestingsverordening 2006 wordt bij de begripsbepalingen artikel 1 lid g. nog gesproken van een gezamenlijke corporatie IN. Gezien het feit dat de namen van de corporaties frequent veranderen wordt voorgesteld om de namen te verwijderen uit de Huisvestingsverordening 2011 en te benoemen in de beleidsregels Huisvesting 2011. Naamwijzigingen kunnen dan snel worden verwerkt.

### *Huisvestingsvergunning.*

In de Huisvestingsverordening 2006 is beschreven dat ons college een huisvestingsvergunning kan verlenen. Dergelijke vergunningen worden echter al jaren niet meer verleend, omdat woningbouwcorporaties zich hier tegenwoordig mee bezig houden. In kader van deregulerende maatregelen stellen wij u voor deze vergunning te schrappen. Hiermee komen de artikelen 10, 11 en 12 te vervallen.

### **Beleidsregels Huisvesting 2011.**

In de praktijk, maar ook tijdens de bewonersavonden die wij over de jongerenhuisvesting georganiseerd hebben, komt naar voren dat het voor Stadlers onduidelijk is wanneer er sprake is van een vergunningsplichtig kamerverhuurpand (KVH). Om deze reden hebben wij in de beleidsregels Huisvesting 2011 verduidelijkt in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningsplichtig is.

### **Aanpak illegale kamerverhuurpanden.**

Ons college wil blijven inzetten op de aanpak van illegale kamerverhuurpanden. Tijdens de raadscommissievergadering Ruimte en Wonen van 3 november 2010 werd deze opvatting gedeeld. Uit recent onderzoek komt tot onze spijt naar voren dat er circa 1800 illegale KVH-panden zijn. Overigens is het mogelijk dat door "vervuiling" van het GBA-bestand het aantal illegale panden wat lager is. In 300 gevallen gaat het om panden waarin meer dan vijf personen woonachtig zijn. Het gaat in circa 1500 gevallen om KVH-panden waarin drie of vier personen woonachtig zijn. Uw raad heeft op 24 november 2004 besloten dat handhaving van deze kleinere KVH-panden niet de hoogste prioriteit heeft.

We hebben de afgelopen jaren helaas niet genoeg prioriteit aan de handhaving van de illegale KVH-panden kunnen geven. Dat heeft meerdere oorzaken. De afgelopen jaren zijn er veel wijzigingen in het kamerverhuur taakveld geweest. Zo is het Gebruiksbesluit ingevoerd, is de 0 dB-norm geïntroduceerd en is de 9% norm naar 25% norm en vervolgens naar de 15% norm veranderd. De implementatie van deze wetswijziging en beleidsinzichten heeft veel capaciteit gevergd. Iedere wijziging heeft tot veel vragen bij bewoners en kamerverhuurder geleid. Daarnaast heeft de klachtafhandeling alsmede vragen cq. handavingsverzoeken van bewoners over de mogelijke aanwezigheid van illegale kamerverhuurpanden veel tijd gekost. In de meeste gevallen bleek overigens dat



## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

3

er geen sprake van illegale kamerverhuurpanden was. Dat heeft te maken met het feit dat de meeste klachten/vragen komen van bewoners die niet in de schilwijken wonen. Juist in de schilwijken zijn de meeste illegale panden zo blijkt uit onderzoek. Geconstateerde illegale KVH-panden hebben we uiteraard wel gehandhaafd.

We verwachten dat circa 90% van deze 1800 KVH-panden niet te legaliseren zijn. Het gaat hierbij om circa 1600 KVH-panden die zijn gelegen in straten die vanwege de 15% norm op slot zitten. Het is dan niet mogelijk om een onttrekkingsvergunning te verlenen.

De eigenaren van deze KVH-panden moeten de bewoning terug brengen naar een niet vergunningsplichtige situatie. Zij krijgen daarvoor één jaar de tijd, alvorens bestuursrechtelijke maatregelen worden opgelegd. In deze kamerverhuurpanden mogen straks maximaal twee bewoners onzelfstandig wonen. Door deze handhavingsactie vervalt de woonruimte voor circa 3300 personen. Omdat een dergelijk groot aantal kamers niet direct voor handen is en de handhaving bovendien erg veel capaciteit vergt is er voor gekozen om de handhaving van de illegale KVH-panden over vier jaren (2011, 2012, 2013 en 2014) uit te spreiden. Daarnaast verwachten we dat een groot aantal personen door "natuurlijk" verloop al naar een andere woonruimte verhuist. De mobiliteit onder deze groep Stadgers is immers hoog. De gevolgen van de handhaving zullen we betrekken bij de jaarlijkse analyse van de situatie op de woningmarkt voor studenten.

Vanuit financieel oogpunt starten we met de handhaving van de KVH-panden waarin 5 of meer personen wonen (circa 300 panden, zijn al middelen voor beschikbaar) en de KVH-panden die te legaliseren (circa 150 panden, legesinkomsten) zijn. Dit houdt in dat we in 2011 circa 450 illegale KVH-panden gaan handhaven. Met de extra (gemeentefonds) inkomsten (zie paragraaf financiering) kunnen we in 2012 e.v. de handhaving van de overige 1150 illegale KVH-panden financieren. Per jaar gaat het om bijna 400 KVH-panden. Bij deze panden wordt prioriteit voor de handhaving van de illegale KVH-panden bepaald door de mate van overlast die in een straat of wijk ervaren wordt. Wij baseren ons op de overlastgegevens die bij ons bekend zijn.

De eigenaren van een te legaliseren KVH-pand zal door ons worden verzocht alsnog een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Omdat het gaat om het legaliseren van een illegale situatie is de betreffende eigenaar dubbele leges verschuldigd. De ambtelijke kosten voor de legalisatie van deze KVH-panden worden gedekt uit de legesinkomsten.

### *Financiering handhaving illegale KVH-panden.*

Er is geen capaciteit beschikbaar voor het handhaven van de niet te legaliseren KVH-panden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Voor de handhaving van deze 1350 KVH-panden is incidenteel extra budget noodzakelijk. De incidentele (capaciteits)kosten voor de handhaving van deze panden bedragen circa 1.2 miljoen euro. Het lukt wel om bij de grotere illegale panden binnen de bestaande formatie handhavend op te treden. Er is pas in 2012 budget beschikbaar voor de handhaving van de kleinere KVH-panden. Ook mede om deze reden beginnen we met de handhaving van de grotere KVH-panden en de legalisatie van de kleinere KVH-panden. De legalisatie van de kleinere KVH-panden worden bekostigd uit de legesinkomsten,

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

4

binnen de bestaande formatie.

### *Inkomsten uit het Gemeentefonds.*

Elk pand dat via een onttrekkingsvergunning wordt omgezet van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden levert inkomsten uit het Gemeentefonds op. In 2010 zijn 200 onttrekkingsvergunningen verleend. Bij deze regulier verleende onttrekkingsvergunning worden gemiddeld 3 wooneenheden extra gerealiseerd. Totaal leveren de onttrekkingsvergunningen die in 2010 zijn verleend vanaf 2012 € 339.600,-- structureel op. Deze in 2010 verleende onttrekkingsvergunningen leveren tot en met 2014 € 1.018.800,-- (3 x € 339.600,--) op.

Daarnaast genereren de nog te legaliseren 150 KVH-panden ook Gemeentefonds-inkomsten. Bij deze onttrekkingsvergunningen worden gemiddeld 2,5 wooneenheden extra gerealiseerd. Het gemiddelde aantal extra wooneenheden is lager dan bij de regulier verleende onttrekkingsvergunningen omdat het gaat om legalisatie van KVH-panden waarin slechts 3 of 4 personen wonen. We gaan er vanuit dat al deze panden in 2011 gelegaliseerd worden. Dit levert vanaf 2013 € 212.250,-- structureel op. Deze in 2011 te verlenen onttrekkingsvergunningen leveren tot en met 2014 € 424.500,-- (2 x € 212.250,--) op. De exacte extra inkomsten hangen uiteraard af van de hoeveelheid KVH-panden die in 2011 daadwerkelijk gelegaliseerd worden. De inkomsten kunnen hiermee lager of juist hoger uitvallen. Bij het niet handhavend optreden is er geen sprake van een structurele verhoging van het Gemeentefonds. Daar tegenover staat dat er dan ook geen incidentele kosten voor de handhaving hoeven worden gemaakt.

Door de legalisatie van de 150 KVH-panden en de 200 in 2010 reguliere verleende onttrekkingsvergunningen, komt er vanuit het Gemeentefonds tot en met 2014 € 1.443.300,-- extra binnen. Deze inkomsten zijn ruim voldoende om de incidentele kosten van € 1.200.000,-- (3 jaren à € 400.000,-- vanaf 2012) ten behoeve van de handhaving van de illegale KVH-panden te dekken.

Op onder meer 15 november 2005 en 22 april 2009 is in een raadsvoorstel aangegeven dat de vrij besteedbare (extra) inkomsten uit het Gemeentefonds gebruikt kunnen worden voor maatregelen ten behoeve van kamerverhuurdoelstellingen. Met dit bestedingsvoorstel wijken we dan af van de spelregel dat de (extra) inkomsten uit Gemeentefonds integraal moeten worden afgewogen. Gezien uw wens om handhavend op te treden stellen wij u voor om deze extra Gemeentefondsmiddelen voor de handhaving van illegale KVH-panden in te zetten, te meer omdat het gaat om een incidentele kostenpost.

### **0 dB-norm.**

Op verzoek van uw raad hebben wij uitvoering gegeven aan het opleggen van de 0 dB-norm bij kamerverhuurpanden. De 0 dB-norm maatregelen zijn bepaald naar aanleiding van een onderzoek bij zes referentiepanelen. Dit onderzoek hebben wij destijds door een extern architectenbureau (KAW architecten) laten uitvoeren. In deze panelen zijn geluidsmetingen uitgevoerd in zowel de boven- als de benedenwoning. Uit dit

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

5

onderzoek kwam naar voren dat er per referentie pand een verschillend middelenpakket noodzakelijk is. Deze verschillende middelenpakketten zijn vervolgens uitgewerkt in beleidsregels; *de 0 dB-norm*.

### *Uitvoeringsproblematiek 0 dB-norm.*

De huidige 0 dB-norm geldt voor circa 1700 situaties van beneden- en bovenwoningen. Alle eigenaren van kamerverhuurpanden (KVH) waarop de 0 dB-norm van toepassing is, krijgen de 0 dB-norm opgelegd. Tegen het opleggen van de 0 dB-norm is door de eigenaren van de KVH-panden bezwaar aangetekend. Uit de bezwaarprocedures wordt onder meer de uitvoerbaarheid van de maatregelen bestreden en gesteld wordt dat de bestaande vloerconstructie van de kamerverhuurpanden het voorgeschreven middelenpakket niet kan dragen. Het middelenpakket zou te zwaar (in gewicht) zijn waardoor mogelijk de vloerconstructie zou kunnen bezwijken.

De vorenstaande stelling van de bezwaarders hebben we samen met het externe ingenieursbureau Wassenaar onderzocht. Deze eindrapportage hebben wij in de visietrommel van uw raad ter inzage gelegd. Uit de eindrapportage van bureau Wassenaar kunnen we het volgende concluderen:

1. iedere maatregel levert vervorming op in de vloer die mogelijk gevolg heeft voor de onder de vloer aanwezige plafonds en tussenwanden. Deze gevolgen kunnen bestaan uit (kleine) waarneembare scheurvorming tot ernstige scheurvorming;
2. het opleggen van de zwaarste voorgeschreven middelenpakketten levert in theorie constructieve problemen op. De vloerconstructie is mogelijk niet sterk genoeg om het middelenpakket te dragen;
3. het opleggen van de minder zware voorgeschreven middelenpakketten levert mogelijk schade bij de onderburen op doordat de vloerconstructie gaat doorbuigen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om scheurende plafonds en tussenwanden;
4. ieder KVH-pand zou individueel onderzocht en beoordeeld moeten worden om definitief uitsluitel te krijgen of de constructie het voorgeschreven middelenpakket kan dragen of dat er onacceptabele schade bij de onderburen ontstaat;
5. vooral in KVH-panden met een houtenvloerconstructie zal het niet mogelijk zijn om zonder constructieve aanpassingen de 0 dB-maatregelen te treffen. Het gaat hierbij naar schatting om circa 50% van de 1700 KVH-panden;
6. constructieve aanpassingen moeten via de woning van de onderburen (geen KVH-pand) worden aangebracht;
7. de kosten voor het aanbrengen van de constructieve aanpassingen bedragen tussen de € 30.000,- en € 50.000,- per pand. Daar bovenop komen nog de kosten van de 0 dB-norm maatregelen (tussen de € 3.000,- en € 11.000,-);
8. bij de zwaardere betonvloerconstructies kunnen de minder ingrijpende voorgeschreven (lichtere) middelenpakketten wel worden aangebracht. Bij deze vloeren is de noodzaak om de 0 dB-norm maatregelen te treffen echter het minst.

### *Hoe nu verder?*

Uit het onderzoek van bureau Wassenaar komt naar voren dat het opleggen van vooral zware middelenpakketten tot constructieve problemen kan leiden als de vloerconstructie niet wordt verstevigd. Het verstevigen van een vloerconstructie kan alleen via het ondergelegen pand waarin geen kamerverhuur is gevestigd. Daarnaast vergt deze constructieversteviging een grote investering (tussen de € 30.000,- en € 50.000,-)

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

6

waarbij er geen sprake meer is van lonendheid en evenredigheid. Om bovenstaande redenen is er voor gekozen om de 0 dB-norm te vervangen door de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*.

*Beleidsregel geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden.*

Het opleggen van de 0 dB-norm blijkt vanwege het gewicht van het middelenpakket praktisch niet uitvoerbaar te zijn. Om deze reden ligt het voor de hand om KVH-eigenaren alleen nog geluidsreducerende maatregelen op te leggen die qua gewicht licht zijn. Consequentie hiervan is dat bij toepassing van een lichter middelenpakket er geen 0 dB-norm wordt behaald, maar in veel gevallen circa -3 dB voor het contactgeluid. Het gaat hierbij dan om een geluidreductie ten behoeve van het contactgeluid. Deze vorm van geluidoverlast (bijvoorbeeld voetstappen) kwam ook nadrukkelijk in uw raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 november 2010 naar voren. Deze lichtere middelenpakketten reduceren luchtgeluid (bijvoorbeeld muziek) in beperkte mate. Overigens dient opgemerkt te worden dat 50% van de mensen een geluidsverschil van +/-3 dB niet waarnemen. Constructief maakt het verlagen van de dB-norm met -3 dB echter een wereld van verschil uit.

Om kamerverhuureigenaren toch een geluidsreducerende maatregel te kunnen opleggen hebben wij nieuwe beleidsregels vastgesteld die de 0 dB-norm beleidsregels gaan vervangen. Dit besluit gaan we pas publiceren op het moment dat u heeft ingestemd met deze nieuwe beleidsregels. Het gaat hierbij om de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Deze beleidsregels zijn in de bijlage opgenomen. Het effect van deze geluidreducerende maatregelen is weliswaar minder als de 0 dB-norm, maar ook de investering voor de KVH-pand eigenaar is minder groot (circa € 2.000,- tot € 3.500,-). Hiermee is er nog steeds sprake van lonendheid en evenredigheid.

Een klein aantal panden (circa 15) voldoet al aan de eisen van de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Het gaat hierbij om de kamerverhuurpanden waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit een zware steenachtige vloer of een zware houten vloer met een verend plafond. Het betreft hier panden die na 1975 zijn gebouwd. Vanaf dat moment werd geluidisolatie nadrukkelijker als eis in de Bouwverordening (en vanaf 1992 in het Bouwbesluit) opgenomen.

*Financiering uitvoering beleidsregels geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden.*

Uw raad heeft op 26 november 2008 € 1.000.000,- ter beschikking gesteld voor de ambtelijke uitvoering van de 0 dB-norm. De totale uitvoering van de 0 dB-norm maatregelen was begroot op € 1.400.000,-. Tijdens de bezwaarprocedures kwam naar voren dat de 0 dB-norm om constructieve redenen niet uitgevoerd kan worden. Voorgesteld wordt om de beleidsregels 0 dB-norm te vervangen door de beleidsregels geluidreductie maatregelen kamerverhuurpanden. De doelstelling van deze twee beleidsregels is identiek; het realiseren van de geluidreductie. Om deze reden stellen wij u voor om de beschikbaar gestelde 0 dB-norm middelen in te zetten voor het uitvoeren van de nieuwe beleidsregel.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

7

Begrotingswijziging 2011							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ					
Naam voorstel		Geluidsreductie KVH					
Incidenteel / Structureel		Incidenteel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Deel	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.04	Bouwtoezicht	641.000	-	641.000-	-	641.000	-
	<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>641.000</b>	<b>-</b>	<b>641.000-</b>	<b>-</b>	<b>641.000</b>	<b>-</b>

In de RO/EZ begroting 2010 was € 345.000,-- begroot voor de uitvoering van de 0 dB-norm maatregelen. Van dit budget resteert nog € 209.000,-- vanwege het feit dat de 0 dB-norm maatregelen waren opgeschort. De overige beschikbaar gestelde middelen (€ 641.000,--) zijn ondergebracht in de reserve Nieuw Beleid omdat deze middelen voor de jaarschijf 2011 e.v. noodzakelijk waren. Van het door u beschikbaar gestelde budget resteert nog circa € 850.000,-- (€ 209.000,-- + € 641.000,--). Vooralsnog gaan we er vanuit dat we hiermee uitvoering kunnen geven aan de nieuwe beleidsregel. Mocht blijken dat het beschikbaar gestelde budget ontoereikend is dan zullen wij uw raad een voorstel doen om een aanvullend budget ter beschikking te stellen. We verwachten alle eigenaren van de kamerverhuurpanden binnen drie jaar aan te schrijven.

### Brandveiligheidscheck KVH-panden.

Door de invoering van het Gebruiksbesluit op 1 oktober 2008 en het daardoor intrekken van een deel van de gemeentelijke Bouwverordening is de formele grondslag voor de brandveiligheidscontroles van de kamerverhuurpanden met 3 en 4 studenten komen te vervallen. Uw raad heeft op 24 november 2010 een motie (motie 50) aangenomen waarin u ons college verzoekt om een voorstel te doen om vrijwillige brandveiligheidscheck meer te promoten en uit te voeren. In onze brief van over de afhandeling moties begrotingsraad 24 november 2010 hadden wij u al dit voorstel aangekondigd.

De brandweer heeft eind 2008 een steekproef gedaan en heeft ongeveer 50 panden in deze categorie gecontroleerd aan de hand van de eisen van dit Gebruiksbesluit. De conclusie die hieruit getrokken kon worden was:

1. er zijn niet of nauwelijks gebreken geconstateerd op bouwkundig of installatietechnisch gebied;
2. de geconstateerde gebreken hebben betrekking op het brandveilig gebruik (vluchtwegen niet vrijhouden, vervuilde keukens, brandblussers als kapstok gebruiken, rommel op de trappen etc.);
3. de ervaring heeft geleerd dat de opmerkingen over het brandveilig gebruik bij iedere controle van het pand weer terug komen.

De studenten hebben nauwelijks aandacht voor een opgeruimde en veilige woonomgeving. Op basis hiervan is besloten om vooral in te zetten op voorlichting aan studenten en hierbij is ook samenwerking gezocht met de RUG en de Hanzehogeschool en de politie (studenten contactfunctionarissen). Het doel is om via de middelen van deze partners het bewustzijn rond brandveiligheid te vergroten. Hierbij wordt gedacht aan: websites van de partners, SMS-alert (bereik 30.000 nummers), universiteitskrant etc. Ook kan onderzocht worden in hoeverre sociale media als Twitter gebruikt kunnen worden.

De eigenaren van KVH panden zijn over het algemeen niet geneigd om de brandweer uit te nodigen voor een controle op brandveiligheid. Om de brandveiligheidscontrole te promoten zou gebruik gemaakt kunnen worden van een mailing naar de eigenaren van deze panden. Daarnaast kunnen we dus gebruik maken van de al benoemde kanalen om de bewoners te benaderen voor een brandveiligheidsonderzoek.

Er zijn ongeveer 2000 (legale) kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn. Om deze panden ongeveer één keer in de drie jaar te controleren is één fte noodzakelijk. In de huidige situatie krijgen we sporadisch een verzoek voor een inspectie. Deze verzoeken worden meestal door de bewoners gedaan.

### *Financiering brandveiligheidscheck*

In de bezuinigingsvoorstellen (onder punt 34) is beschreven dat de brandweer afdeling brandpreventie twee formatieplaatsen zal schrappen vanaf 2012. Juist deze fte's houden zich met brandpreventie bezig en zijn (gedeeltelijk) noodzakelijk om de door uw raad gevraagde brandveiligheidscheck uit te voeren. Voor het uitvoeren van uw motie is één formatieplaats noodzakelijk. We onderschrijven de wenselijkheid van deze motie en komen er bij de Voorjaarsbrief op terug.

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. incidenteel een budget van € 1.200.000,-- evenredig verdeeld over de jaren 2012, 2013 en 2014, ter beschikking te stellen ten behoeve van de aanpak illegale kamerverhuurpanden;
- II. deze incidentele middelen per jaar ad € 400.000,-- voor aanpak illegale kamerverhuurpanden beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ, te dekken uit de extra inkomsten gemeentefonds 2012, 2013 en 2014;
- III. deze incidentele middelen per jaar ad € 70.000,-- voor de brandveiligheidscheck beschikbaar te stellen aan de HVD, te dekken uit de extra inkomsten Gemeentefonds 2012 en 2013;
- IV. het bestedingsdoel van de middelen 0 dB-norm, voor de nieuwe beleidsregels geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden, te wijzigen. De vrijvallende middelen nieuw beleid 2010 ad € 209.000,-- hiervoor in te zetten en € 641.000,-- te onttrekken van de reserve nieuw beleid en de begrotingswijziging 2011 vast te stellen. Hiermee komt het totale bedrag op € 850.000,-- ;
- V. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen en de meerjarige budgettaire in 2012 en volgende jaren in de begrotingskaders te verwerken;
- VI. de Huisvestingsverordening 2011 vast te stellen en in werking te laten treden op de dag na de bekendmaking;
- VII. de Huisvestingsverordening 2006 in te trekken op de dag na de bekendmaking;
- VIII. de besluiten VI en VII te publiceren in het gemeenteblad en bekend te maken in de Groninger Gezinsbode;
- IX. in te stemmen met de beleidsregels *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*;
- X. kennis te nemen van het onderzoeksrapport *constructieve gevolgen 0 dB-norm*;
- XI. kennis te nemen van de beleidsregels *Huisvesting 2011*;
- XII. kennis te nemen van de uitvoering motie brandveiligheidscheck kamerverhuurpanden;

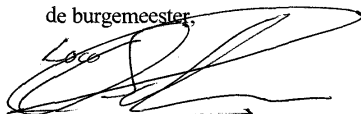
## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

9

XIII. kennis te nemen van de uitvoeringsmethodiek geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. M.A. (Maarten) Ruys.

**BIJLAGE**

5.653.ROEZ

**HUISVESTINGSVERORDENING 2011 GEMEENTE GRONINGEN**

Datum bekendmaking: 24 februari 2011.  
Datum inwerkingtreding: 25 februari 2011.

Gemeenteblad 2011-



**VERORDENING**



# Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

3

5.653.ROEZ

## HUISVESTINGSVERORDENING 2011 GEMEENTE GRONINGEN

### HOOFDSTUK I BEGRIPSBEPALINGEN

#### Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college : het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen.
- b. de wet : de Huisvestingswet;
- c. het besluit : het Huisvestingsbesluit;
- d. bemiddeling : het aanbod door een woningcorporatie in de gemeente Groningen van een passende woning;
- e. eigenaar : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 2, van de wet;
- f. exploitant : hij die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een bedrijf als omschreven onder definitie kamerverhuurpand exploiteert;
- g. de Gezamenlijke Corporaties : toegelaten instellingen gevestigd te Groningen;
- h. hospitasituatie/hospes : één hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (>50% eigenaar) die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal 2 kamers aan derden verhuurd;
- i. huishouden : een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
- j. huisvestingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- k. huurprijs : het daaromtrent in artikel 1, sub 1, onder f, van de wet bepaalde;
- l. huurprijsgrens : het daaromtrent in artikel 6, lid 3, van de wet bepaalde;
- m. ingezetene : degene, die in het bevolkingsregister van de gemeente Groningen is opgenomen;
- n. inkomen : het gezamenlijk belastbaar inkomen van het huishouden, met uitzondering van inkomens van inwonende kinderen, jonger dan 27 jaar;
- o. kamerverhuurpand : een gebouw of deel van een gebouw, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de huur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben);
- p. uitgezet huishouden : huishouden dat conform de nota Uitgezette Huishoudens van december 1999 door een gerechtelijke uitspraak uit diens woning in de stad Groningen is gezet;
- q. onttrekken aan de bestemming : het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- r. onttrekkingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- s. onzelfstandige woonruimte : woonruimte, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- t. ouder-kindconstructie : de eigenaar van de woning de ouder of voogd van één van de studenten is en de student is ingeschreven bij een onderwijsinstelling. Wanneer de student de studie heeft afgerond of deze voortijdig beëindigd vervalt de ouder-kindconstructie. Dit is ook het geval wanneer de ouder de woning (door) verkoopt aan een derde;

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653 ROEZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

4

- u. passendheid : indien de bemiddeling voldoet aan de criteria van artikel 7 en in geval van urgentie;
- v. splitsingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- w. standplaats : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van de Woningwet;
- x. urgent : het bepaalde daaromtrent in artikel 8 van deze verordening;
- y. verblijfsruimte : één verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1.1, lid 1, van het Bouwbesluit;
- z. woningruil : het door twee of meer partijen in gebruik nemen van elkaars woning, met het oogmerk van daadwerkelijke permanente bewoning;
- aa. woningzoekende : het huishouden dat in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1, is ingeschreven;
- bb. woongroep : een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoelir hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan t gaan. Ieder lid is ingeschreven in het GBA en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. Een woongroep i georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening waarmee de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur;
- cc. woonplaats : de gemeente, waar men is opgenomen in het bevolkingsregister;
- dd. woonruimte : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, sub 1b, van de Woningwet ;
- ee. woonwagen : het bepaalde daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub e, van de Woningwet.

### HOOFDSTUK II ALGEMEEN

#### Artikel 2

1. Het bepaalde in hoofdstuk III van deze verordening is uitsluitend van toepassing op zelfstandige woonruimten met een huurprijs beneden € 306,30 (prijsspeil 1 juli 1997; jaarlijks te verhogen met het gemiddelde huurverhogingspercentage in de gemeente Groningen) als ook op ouderencomplexen met voorzieningen tot aan de huurprijsgrens, in eigendom bij een in de gemeente Groningen werkzame instelling die is toegelaten krachtens artikel 70 of 72 van de Woningwet (Stbl. 1991, nr. 439). Uitzondering daarop vormen de woningen van de Algemene Nederlandse Woningstichting en Woonzorg Nederland, voorzover niet in beheer bij de Professor Heijmansstichting.
2. Het bepaalde in Hoofdstuk IV van deze verordening is van toepassing op de in de gemeente Groningen gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens en op de nog te realiseren woningen die worden gebouwd in plaats van standplaatsen en die specifiek zijn bestemd voor voormalige en huidige woonwagenbewoners.
3. Het bepaalde in hoofdstuk V is van toepassing op:
  - a. in het geval van onttrekking en samenvoeging: alle woonruimte;
  - b. in geval van omzetting van woonruimte: woonruimten met of geschikt te maken voor vier of meer verblijfsruimten, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) onzelfstandige woonruimte wordt verschaft (hebben).
4. Indien met één of meer toegelaten instellingen een overeenkomst als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet is gesloten, blijven de bepalingen als bedoeld in artikel 2 lid 1, artikel 7, artikel 9, artikel 10, artikel 11 en artikel 12 van deze verordening ten aanzien van deze instellingen buiten toepassing.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

5

5. De toegelaten instellingen mogen taken, voortvloeiend uit deze verordening, onder hun verantwoordelijkheid door een derde laten uitvoeren.

### HOOFDSTUK III-A ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

#### Artikel 3

1. De Gezamenlijke Corporaties dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden.
2. In dat register wordt op hun verzoek iedere woningzoekende ingeschreven. Bij het aanbieden van een huurcontract wordt gecontroleerd of het huishouden over de Nederlandse nationaliteit of een geldige verblijfstitel in Nederland beschikt en tenminste een der leden de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
3. De Gezamenlijke Corporaties kunnen van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
4. De Gezamenlijke Corporaties kunnen het verzoek als bedoeld in lid 2 weigeren, indien:
  - a. het een uitgezet huishouden betreft dat binnen een periode van vijf jaar na uitzetting voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
  - b. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.
  - c. de weigering van het verzoek bestrijkt een periode van maximaal 5 jaar, gerekend vanaf de laatste datum van uitzetting.
5. Het besluit tot weigering van een verzoek als bedoeld in lid 2, wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

#### Artikel 4

1. De inschrijving geschiedt door het volledig en naar waarheid invullen van een daartoe door of namens de Gezamenlijke Corporaties via het internet beschikbaar gesteld digitaal inschrijfformulier.
2. Indien wordt voldaan aan artikel 3, lid 2, en geen toepassing is gegeven aan artikel 3, lid 4, gaan de Gezamenlijke Corporaties onverwijld over tot inschrijving van de naam van de verzoeker in het register als bedoeld in artikel 3, lid 1 en bevestigen dit per elektronische of papieren post. Dit bewijs vermeldt in ieder geval de datum van inschrijving.
3. De inschrijving is gerekend vanaf de dag, waarop deze plaatsvond, geldig tot een jaar na afloop van de maand van inschrijving. Tenminste vier weken voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving zenden de Gezamenlijke Corporaties de woningzoekende een bericht tot verlenging daarvan. De woningzoekende dient voor het verstrijken van de geldigheidsduur van de inschrijving daarop te reageren.

#### Artikel 5

1. De Gezamenlijke Corporaties halen de naam van de woningzoekende in het register, als bedoeld in artikel 3 door, indien:
  - a. na inschrijving door de woningzoekende in de gemeente Groningen een corporatiewoning is betrokken;
  - b. is gebleken dat de woningzoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving, hetgeen mede kan blijken uit het niet voldoen aan het in artikel 4, lid 3, in deze verordening gestelde;
  - c. de woningzoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

6

- d. het een uitgezet huishouden betreft dat na uitzetting binnen een periode van vijf jaar voor een tweede maal door een gerechtelijke uitspraak uit een woning in Groningen is gezet;
  - e. het een uitgezet huishouden betreft dat is uitgezet om reden van zeer ernstige inbreuk op het woongenot van omwonenden, ernstig rekening moet worden gehouden met herhaling en gebleken is dat, gegeven het risico van herhaling, binnen het corporatiebestand geen zodanige woonruimte beschikbaar is of komt dat verdere inbreuk op het woongenot van omwonenden voorkomen kan worden.
2. Een besluit tot doorhaling van de naam van de woningzoekende wordt schriftelijk ter kennis gebracht van de betrokkene en is met redenen omkleed.

### HOOFDSTUK III-B WACHTLIJST, URGENTIE, BEMIDDELING EN VOORDRACHT

#### Artikel 6

1. Woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van aantal punten.
2. Voorzover een woningzoekend huishouden bestaat uit twee of meer personen, wordt de hoeveelheid punten bepaald door de langste inschrijfduur te combineren met de langste woonduur of eventueel urgentiepunten als dit verenigbaar is met reden van urgentietoekenning.
3. Indien het huishouden van een woningzoekende bestaat uit twee of meer personen, wordt bij splitsing als inschrijfdatum gerekend de datum waarop de personen zich laatstelijk als woningzoekend lieten registreren of bijschrijven.

#### Artikel 7

1. De toewijzing vindt plaats aan het huishouden dat zijn belangstelling voor de vrijgekomen woonruimte kenbaar heeft gemaakt en beschikt over de meeste punten.
2. Het aantal punten wordt bepaald door:
  - a. een punt voor elke maand tussen de datum van inschrijving en de rekendatum. Deze punten worden afgerond op één decimaal;
  - b. een halve punt voor elke maand tussen de ingangsdatum van een huurcontract in een corporatiewoning van een van de Gezamenlijke Corporaties (voorzover het een woning betreft met een huur onder de huurprijsgrens) en de rekendatum. Ook deze punten worden afgerond op één decimaal;
  - c. punten verkregen door urgentieaanvulling.
3. Per wijk en woningtype wordt een lijst bijgehouden van gegadigden voor een woning die zich daartoe bij de betreffende woningcorporatie hebben gemeld.
4. Het college kan van het bepaalde in het eerste lid afwijken ten behoeve van bepaalde woningzoekenden.

#### Artikel 8

1. Woningzoekenden kunnen bij de Gezamenlijke Corporaties schriftelijk of mondeling een urgentie aanvragen.
2. Er is sprake van urgentie als een huishouden in een zodanige noodsituatie verkeert dat verhuizen op zeer korte termijn noodzakelijk is. De situatie kenmerkt zich door een plotseling karakter. Betrokkenen dienen daarbij aannemelijk te maken zelf niet in staat te zijn binnen drie maanden andere, gezien het probleem, geschikte woonruimte te vinden.
3.
  - a. Alleen huishoudens die op grond van hun inkomen en de BBSH-normen tot de doelgroep van beleid horen, kunnen een urgentie verkrijgen;
  - b. Alleen huishoudens die inwoner zijn van de gemeente Groningen, ten tijde van de eerste tekenen van de omstandigheden die aanleiding kunnen geven tot toekenning, kunnen urgentie verkrijgen;
  - c. Huishoudens buiten de gemeente Groningen komen slechts in aanmerking voor urgentie indien de voorzieningen waarop de urgentie betrekking heeft, uitsluitend in de gemeente Groningen beschikbaar zijn.
4. Urgentie kan verleend worden op basis van de volgende factoren:
  - a. sociale indicatie;

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

7

- b. medische redenen;
  - c. ongeval van een aantoonbare calamiteit. Dit geldt niet voor bewoners van onzelfstandige woonruimte.
5. De verleende urgentie houdt in dat verzoeker een aanvulling tot een maximaal, door het college te bepalen, aantal punten krijgt.
  6. De urgentieaanvulling is drie maanden geldig.

### Artikel 9 Vervallen

## HOOFDSTUK III-C VERLENING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

### Artikel 10 Vervallen

### Artikel 11 Vervallen

## HOOFDSTUK III-D INTREKKING VAN DE HUISVESTINGSVERGUNNING

### Artikel 12 Vervallen

## HOOFDSTUK IV STANDPLAATSEN VOOR EEN WOONWAGEN

### Artikel 13 Verbodsbepalingen

1. Het is verboden zonder vergunning van het college met een woonwagen een standplaats in gebruik te nemen of bezet te houden.
2. Het is verboden een standplaats in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

### Artikel 14 Inschrijving

1. Het verzoek tot inschrijving geschiedt door indiening van een daartoe door het college verkrijgbaar te stellen en door de aanvrager volledig en naar waarheid in te vullen formulier.
2. De aanvrager verstrekt bij het indienen van de aanvraag aan het college de volgende gegevens:
  - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en diegene dit tot het huishouden behoren;
  - b. het adres van herkomst;
  - c. het inkomen;
  - d. nationaliteit of verblijfstitel.
3. De standplaatszoekende stelt het college onverwijld in kennis van wijzigingen in de hem bij inschrijving gevraagde gegevens.

### Artikel 15 Voorwaarden voor inschrijving

1. Het college gaat over tot inschrijving indien:
  - b. een aanvraagformulier volledig is ingevuld;
  - c. de aanvrager een Nederlandse nationaliteit bezit of een geldige verblijfstitel heeft en tenminste de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt.
2. Het college kan van de in het vorige lid gestelde leeftijdsgrens afwijken, indien het personen betreft, die in zodanige omstandigheden verkeren, dat inschrijving reeds op jongere leeftijd noodzakelijk is.
3. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.
4. De kandidaat zal worden geplaatst op een wachtlijst.

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

8

### Artikel 16 Vervallen van de inschrijving

1. De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt:
  - a. indien de ingeschrevene andere woonruimte - zoals een andere standplaats, een woning of een ligplaats - accepteert;
  - b. bij overlijden van de ingeschrevene;
  - c. redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de standplaatszoekende geen prijs stelt op handhaving van deze inschrijving;
  - d. de standplaatszoekende opzettelijk onjuiste gegevens verstrekt of voor vergunningverlening van belang zijnde verandering in die gegevens nalaat door te geven;
  - e. driemaal een aangeboden standplaats heeft geweigerd.
2. Het college kan van het bepaalde in het vorige lid onder punt a afwijken, indien het gaat om een tijdelijke herhuisvesting in verband met herstructurering.

### Artikel 17 Wachtlijst

1. Het college legt een wachtlijst aan, waarop standplaatszoekenden worden geregistreerd op volgorde van de datum van inschrijving.
2. Wanneer kandidaten kunnen aantonen dat zij op 1 maart 1999, tenminste 1 jaar, in een woonwagen op een standplaats op 'de Kring' woonden of hebben gewoond, en tevens voldoen aan het gestelde in artikel 15, wordt hun naam bovenaan vermeld op de wachtlijst, met dien verstande dat diegenen die zich ingeschreven hebben voor inwerkingtreding van deze verordening voorgaan.
3. Het college kan met redenen omkleed afwijken van het bepaalde in lid 2.

### Artikel 18 Urgentie

Het college kan op grond van het gestelde in artikel 8, sub 1 tot en met 4, urgentie verlenen.

### Artikel 19 Aanvragen vergunning

1. De aanvraag van de huisvestingsvergunning geschiedt op een daartoe door het college vast te stellen wijze.
2. De beslissing op de aanvraag van de huisvestingsvergunning wordt binnen 10 werkdagen na het indienen genomen en schriftelijk ter kennis van de kandidaat gebracht.

### Artikel 20 Verlenen van de vergunning

1. Een huisvestingsvergunning wordt verleend voor een onbepaalde periode, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar. Daarnaast vermeldt de huisvestingsvergunning in elk geval:
  - a. de standplaats waarop zij betrekking heeft;
  - b. de naam (namen) van degene(n), die als vergunninghouder worden aangemerkt.
2. Het college verleent de huisvestingsvergunning aan de kandidaat met de hoogste wachttijd, met inachtneming van het gestelde in artikel 22.

### Artikel 21 Intrekken Huisvestingsvergunning

Het college kan een huisvestingsvergunning intrekken indien:

- a. De vergunninghouder de erin vermelde standplaats niet binnen een maand in gebruik heeft genomen;
- b. De vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### Artikel 22 Toewijzing

1. Het college wijst een standplaats uitsluitend toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 17 genoemde wachtlijst.
2. Het college wijst een standplaats toe op volgorde van de datum van inschrijving op de wachtlijst, met dien verstande dat:
  - a. als eerste voor een standplaats in aanmerking komt de standplaatszoekende die op 1 maart 1999 ten minste 1 jaar op het regionaal centrum 'De Kring' te Groningen heeft gewoond, daarna;

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

9

- b. de standplaatszoekende die bloed- of aanverwant is in de eerste graad (neergaande lijn) van de onder a genoemde standplaatszoekende en die op 1 januari 2000 18 jaar of ouder is en op 1 maart 1999 stond ingeschreven in de bevolkingsadministratie van de gemeente Groningen, daarna;
  - c. de standplaatszoekende die rechtsgeldig in een woonwageng op een standplaats in de gemeente Groningen woont of heeft gewoond, daarna;
  - d. de standplaatszoekende die kan aantonen dat hij rechtsgeldig buiten de gemeente Groningen in een woonwageng op een standplaats woont of heeft gewoond, daarna;
  - e. de overige standplaatszoekende.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, wordt afgezien van toewijzing indien de aanvrager niet kan voorzien in een woonwageng.
  4. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, komen urgenten als eerste in aanmerking voor een standplaats.

### Artikel 23

Vervallen.

## HOOFDSTUK V-A ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN SPLITSING

### Artikel 24

Het is verboden om zonder een onttrekkingsvergunning van het college een woonruimte, aangewezen in artikel 2, lid 3:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

### Artikel 25

1. Het college kan bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
2. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici wint het college steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

### Artikel 26

Het college kan aan de onttrekkingsvergunning onder meer de volgende voorschriften verbinden:

1. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte dient binnen 6 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning te worden voldaan aan de eisen zoals die zijn beschreven in het Gebruiksbesluit of aan de Groninger Bouwverordening waarin het Gebruiksbesluit is verwerkt;
2. het college kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, samenvoeging of omzetting;
3. toegelaten Instellingen, zoals omschreven in artikel 70 van de Woningwet, zijn vrijgesteld van de vergunningplicht.

### Artikel 27

1. Het college verleent de onttrekkingsvergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
2. Het college kan de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de onttrekkingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

10

### Artikel 28

1. Het college kan een verleende onttrekkingsvergunning intrekken of wijzigen, indien:
  - a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
  - b. de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen;
  - c. niet binnen 6 maanden nadat deze is verleend is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging om omzetting;
  - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. De termijn waarbinnen daarvan gebruik moet worden gemaakt, kan éénmaal met ten hoogste 6 maanden worden verlengd.

### HOOFDSTUK V-B SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

#### Artikel 29

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, met als functie wonen, die tenminste 15 jaar voor het passeren van de, op die gebouwen van toepassing zijnde, akte van splitsing tot stand zijn gekomen.

#### Artikel 30

1. Het is zonder splitsingsvergunning van het college verboden een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 29 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

#### Artikel 31

Het college stelt de bewoners van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, zo spoedig mogelijk schriftelijke in kennis van de aanvraag. Deze kennisgeving bevat informatie over de procedure van de aanvraag en wijst de bewoners op de mogelijkheid hun zienswijze met betrekking tot de aanvraag aan het college kenbaar te maken.

#### Artikel 32

1. het college weigert een splitsingsvergunning, indien:
  - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet; en
  - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
2. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
  - a. het college ingevolge de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
  - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

#### Artikel 33

1. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 32, lid 1, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ



# Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

11

het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

## Artikel 34

Het college kan een splitsingvergunning intrekken, indien:

- a. ter verkrijging daarvan onjuiste dan wel onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. niet binnen een jaar nadat de splitsingsvergunning is verleend, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;

## HOOFDSTUK VI OVERIGE BEPALINGEN

### Artikel 35

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

### Artikel 36

1. Het college kan de uitvoering van deze Verordening opdragen aan de algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken.
2. De algemeen directeur van de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken kan de uitvoering van deze verordening in ondermandaat opdragen aan de Gezamenlijke Corporaties.

### Artikel 37

1. Degene, die op grond van deze verordening gegevens aan het college heeft verstrekt, heeft het recht deze gegevens in te zien.
2. Indien de betrokkene onjuistheden, dan wel onvolledigheid in de ter inzage gelegde gegevens aantoot, herstelt het college de onjuistheid of onvolledigheid.

### Artikel 38

1. het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de kandidaat af te wijken van deze verordening.
2. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet, beslist het college, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de doelmatige verdeling van de beschikbare woningen over de bevolking.

## HOOFDSTUK VII OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

### Artikel 39

1. Op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning, inschrijving of toestemming anderszins, die is ingediend voor het tijdstip waarop deze verordening van kracht wordt en waarop op genoemd tijdstip nog niet is beschikt, zijn de bepalingen van de huisvestingsverordening van toepassing, zoals deze luiden voor het van kracht worden van deze verordening, tenzij de aanvrager de wens te kennen geeft dat de bepalingen van deze verordening worden toegepast. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door standplaatszoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in de wachtlijst van standplaatszoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in de wachtlijst als bedoeld in artikel 17.
2. De voor de inwerkingtreding van deze verordening door woningzoekenden ingediende aanvragen voor een huisvestingsvergunning, welke tevens waren aan te merken als verzoeken tot inschrijving in het register van woningzoekenden, worden geacht inschrijvingen te zijn in

Huisvestingsverordening 2011 gemeente Groningen 5.653.RO/EZ

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

12

het register als bedoeld in artikel 3 van deze verordening.

3. Verzoeken om urgentieverhoging, gedaan voor de inwerkingtreding van deze verordening, worden beoordeeld aan de hand van de voor de woningzoekende meest gunstige regeling.

### Artikel 40

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Bij de in lid 1 genoemde inwerkingtreding vervalt de 'Huisvestingsverordening 2006 gemeente Groningen', zoals laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 22 april 2009, nr. 6j, bekendgemaakt 29 april 2009, in werking getreden 30 april 2009.

**Groninger Gezinsbode - Verplichte Mededelingen**  
**Plaatsing: X februari 2011**  
**(Balkje: Bekendmaking)**

**ROEZ**

---

**Huisvestingsverordening 2011 en beleidsregels Huisvestingsverordening 2011**

**De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:**

dat hij in zijn vergadering van 16 februari 2011, besluitnummer X, besloten heeft om de Huisvestingsverordening 2006, vastgesteld 22 april 2009, besluitnummer 6j 2007, in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011.

In de Huisvestingsverordening 2011 is beschreven aan welke eisen een aanvraagformulier voor een splitsingsvergunning moet voldoen.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00-20.00 uur.

**Het college van B&W van de gemeente Groningen maakt bekend:**

Dat hij in zijn vergadering van X januari, besluitnummer X, besloten heeft om de beleidsregels Huisvesting 2011 vast te stellen. In de beleidsregels is nader toegelicht in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningplichtig is. Verder heeft het college het formulier 'aanvraag splitsingsvergunning' vastgesteld.

Dit besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten Hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00-20.00 uur.

Groningen, X februari 2011.

**BIJLAGE**

**Beleidsregels aanschrijving artikel 13 Woningwet  
Geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden**

December 2010



**stad.**

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

### Inhoud

1. Inleiding .....	3
1.1. De rechtsgrond van de beleidsregel geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden .....	5
1.2. Motivering toepassing geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden .....	5
2. Technische maatregelen t.b.v. geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden .....	8
2.1. Houten vloer zonder plafond .....	8
2.2. Houten vloer plus star bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB .....	8
2.3. Houten vloer plus verend bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB .....	9
2.4. Steenachtige vloer, 300 kg/m <sup>2</sup> , met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB .....	9
2.5. Steenachtige vloer, 400 kg/m <sup>2</sup> , met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB .....	9
2.6. Trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie) .....	10

# Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

## 1. Inleiding

Het college is belast met de uitvoering van een effectief beleid op het terugdringen van geluidsoverlast bij kamerverhuurpanden. Overlast als gevolg van kamerverhuurpanden is een probleem dat in toenemende mate in de maatschappelijke en politieke aandacht staat. De geconstateerde overlastsituaties en de klachten over geluidsoverlast in Groningen nopen dan ook tot maatregelen. Dat is ook de herhaalde wens van een meerderheid in de gemeenteraad.

Oorzaak van veel overlast ligt in het feit dat kamerverhuur over het algemeen plaatsvindt in panden die in het verdere verleden zijn gebouwd voor bewoning door gezinnen. Kamergewijze verhuur is echter een gebruiksfunctie die om een aantal redenen gepaard gaat met een veel hogere geluidbelasting. De betreffende gebouwen zijn daar – zeker naar de huidige maatstaven en inzichten – niet op berekend. Uit het ten behoeve van dit gevoerde onderzoek blijkt dat vooral de horizontale woningscheidende constructies (vloeren en plafonds) bij beneden en bovenwoningen inderdaad niet voldoen aan de huidige (niewbouw) eisen voor geluidreductie zoals deze in het Bouwbesluit zijn opgenomen. Op grond van het onderzoek en de geluidsmetingen komt het college tot de conclusie, dat de referentiewoningen, en woningen die hiermee qua bouwkundige structuur vergelijkbaar zijn, zonder nadere maatregelen ongeschikt zijn voor onzelfstandige bewoning. De geluidhinder die door het intensievere gebruik van de betreffende gebouwen voor omwonenden ontstaat, acht het college immers niet acceptabel.

Voor dergelijke situaties biedt artikel 13 Woningwet een bij uitstek passend instrumentarium. De bevoegdheid van dat artikel is immers bedoeld om de eigenaar van een gebouw te verplichten die verbeteringen aan te brengen die noodzakelijk zijn om een gebouw geschikt te maken voor afwijkend gebruik. Dit kan tot maximaal het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit.

In deze nota is het beleid verwoord dat het college hanteert bij het uitoefenen van zijn zogeheten beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Door deze beleidsregel zullen de horizontale woningafscheidings (vloeren en plafonds) een geluidsisolatie van -3 dB krijgen. Het gaat hierbij dan met name om de reductie van het contactgeluid.

Deze beleidsregel vervangt de beleidsregel *0 dB-norm* bij kamerverhuurpanden (vastgesteld in het college van 28 oktober 2008). Het toepassen van de beleidsregel *0 dB-norm* leidt bij met name houtenvloer constructies tot ongewenste constructieve neveneffecten. Bepaalde standaard middelenpakketten zijn te zwaar voor de bestaande houtenvloer constructie. Ons college acht het eisen van constructieve aanpassingen (die alleen via de woning van de onderburen gerealiseerd kunnen worden) ten einde toch de 0 dB-norm maatregelen af te dwingen een te zwaar middel, vanwege de financiële en uitvoeringstechnische gevolgen daarvan. Om deze reden is besloten om de beleidsregel *0 dB-norm* te vervangen door de beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Deze beleidsregel zorgt met name voor de aanpak van contactgeluid.

De *0 dB-norm* beleidsregel kwam voort uit de Bouwbesluitnorm (afdeling 3.5. artikel 3.18 lid 1 en 3 en 3.19 lid 1 en 3) voor de geluidreductie. De beleidsregel *geluidsreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* is ook afgeleid van de normen zoals die in het Bouwbesluit (afdeling 3.5, artikel 3.18 lid 2 en lid 4 en 3.19 lid 2 en lid 4) zijn opgenomen.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

De beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* komt voort uit de Bouwbesluitnorm voor de geluidreductie van contactgeluid (+ 5 dB; nieuwbouweis). De laatst genoemde norm is naar het oordeel van het college geschikt en effectief om een wezenlijke bijdrage te leveren aan het terugdringen van geluidoverlast en het verminderen van klachten.

Het college acht de in deze beleidsnota beschreven maatregelen naast effectief ook proportioneel. Uit in het kader van de voorbereiding van deze beleidsregel verricht onderzoek blijkt dat de kosten die gemoeid zullen zijn met de door de verhuurders te treffen verbetermaatregelen zullen liggen tussen de € 2.000,- en € 3.500,-. Het college acht deze kosten acceptabel in vergelijking met de huurinkomsten die verhuurders met deze panden kunnen genereren. Ook in relatie tot de daarvan te verwachten vermindering van de geluidoverlast voor betrokkenen acht het college deze kosten proportioneel. In dit verband is nog van belang dat in de beleidsregels per soort horizontale woningscheidende constructie toegesneden bouwkundige maatregelen zijn geformuleerd. Daarnaast geldt er gelijkwaardigheidsbepaling, indien een andere (goedkopere) maatregel of materiaalkeuze aantoonbaar eenzelfde resultaat oplevert.

Een klein aantal panden (circa 15) voldoet al aan de eisen van de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen kamerverhuurpanden*. Het gaat hierbij om de kamerverhuurpanden waar de horizontale woningscheidende constructie bestaat uit een zware steenachtige vloer (500 kg/m<sup>2</sup>) met basisisolatie  $I_{lu}$  (geluidisolatie-index voor luchtgeluid)  $\approx$  -3 tot -2 dB of een zware houten vloer met een verend plafond met een basisisolatie  $I_{lu} \approx$  -3 tot -2 dB. Het betreft hier panden die na 1975 zijn gebouwd. Vanaf dat moment werd geluidisolatie nadrukkelijker als eis in de Bouwverordening (en vanaf 1992 in het Bouwbesluit) opgenomen.

Met dit beleid heeft het college tevens uitvoering gegeven aan de onder meer in de raadscommissie Ruimte & Wonen van 9 april 2008 besproken wensen van de raad, alsmede van de aangenomen motie 0 dB-norm.

## **1.1. De rechtsgrond van de beleidsregel geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden**

De beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* is een bouwtechnisch vereiste dat is ontleend aan het Bouwbesluit. Het gaat hierbij om art 3.18 en 3.19. De eerder genoemde beleidsregel is minder stringent dan de 0 dB-norm.

De Woningwet kent sinds april 2007 in artikel 13 Ww een instrument waarmee eigenaren kunnen worden verplicht aan (maximaal) het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit te voldoen. Aangezien de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* een afgeleide van een Bouwbesluitnorm is, biedt dat artikel dus een voor de hand liggend, logisch en bovendien betrekkelijk eenvoudig vorm te geven handvat (te weten met een beleidsregel). Dat wordt bevestigd door het feit, dat kamergewijze verhuur bij de totstandkoming van de wet als voorbeeld voor het toepassingsbereik van het artikel is genoemd.

De juridische grenzen van de aanschrijving Woningwet worden met name bepaald door de belangenafweging die het college bij het aanschrijven dient te maken en de vereiste toepassing van het evenredigheidsbeginsel van de Awb. Dit betekent, dat de met het besluit/beleid te dienen doelen niet onevenredig mogen zijn met de gevolgen voor betrokkenen. Het gevolg hiervan is, dat de bevoegdheid van ons college om tot een hoger kwaliteitsniveau aan te schrijven dan geldt voor bestaande gebouwen, slechts toepasbaar kan zijn op een beperkt aantal bijzondere gebouwen, in casu kamerverhuurpanden. Toepassing van de bevoegdheid zal van geval tot geval specifiek moeten worden gemotiveerd en op consistente wijze moeten worden toegepast.

Bij het opleggen van het aanbrengen van een middelenpakket speelt ook het "lonendheidsaspect" een rol. Dit aspect is inmiddels uit de Woningwet gehaald, maar het komt als een bijzondere uitwerking bij het evenredigheidsbeginsel in de Awb terug. Dit betekent, dat wij niet tot elke hoogte eigenaren kunnen aanschrijven. De Woningwet biedt echter de mogelijkheid om minder verstrekkende maatregelen voor te schrijven, in het geval dat dit in de gegeven situatie afdoende kan worden geacht.

## **1.2. Motivering toepassing geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden**

Om tot het aanschrijven van kamerverhuurpanden te kunnen over gaan heeft het college eerst een gedegen onderzoek verricht naar de bouwkundige kwaliteit van woningen waarin onzelfstandige bewoning plaatsvindt. Dit onderzoek (ten behoeve van de ingetrokken beleidsregel *0 dB-norm*) is door een tweetal bureau (KAW en WNP) uitgevoerd. Daarnaast zijn de constructieve gevolgen van de 0 dB-norm middelenpakketten onderzocht door het ingenieursbureau Wassenaar. Aan de hand van deze onderzoeken zijn de (nieuwe) middelenpakketten bepaald.

Uit het onderzoek van bureau Wassenaar komt naar voren dat het opleggen van vooral zware (0 dB-norm) middelenpakketten tot constructieve problemen kan leiden als de vloerconstructie niet wordt verstevigd. Het verstevigen van een vloerconstructie kan alleen via het ondergelegen pand waarin geen kamerverhuur is gevestigd. Daarnaast vergt deze



## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

constructieversteviging een grote investering (tussen de € 30.000,- en € 50.000,-) waardoor er geen sprake meer is van lonendheid en evenredigheid.

Het opleggen van de 0 dB-norm (de maximale Bouwbesluitnorm voor luchtgeluid) blijkt vanwege het gewicht van het middelenpakket praktisch niet uitvoerbaar te zijn. Om deze reden hebben we gekozen voor het opleggen van een dergelijk middelenpakket waarbij geen constructieve aanpassingen aan de vloer/plafondconstructie noodzakelijk zijn. Het opleggen van dergelijke middelenpakketten zorgt in veel gevallen voor een geluidisolatie van -3 dB. Het gaat hierbij om een geluidreductie ten behoeve van het contactgeluid. In de raadscommissievergadering van 3 november 2010 kwam deze vorm van geluidsoverlast (bijvoorbeeld voetstappen) nadrukkelijk naar voren. De lichtere middelenpakketten reduceren luchtgeluid (bijvoorbeeld muziek) in beperkte mate.

De normen voor de geluidisolatie ten behoeve van het contactgeluid zijn beschreven in het Bouwbesluit. Het gaat hierbij om de artikelen 3.18 lid 2 en 4 en 3.19 lid 2 en 4 (zie bijlage 1).

### *Eindconclusie*

Op grond van de onderzoeken en de geluidmetingen komen wij tot de conclusie, dat de referentiewoningen en woningen die hiermee qua bouwkundige structuur vergelijkbaar zijn minder geschikt zijn voor onzelfstandige bewoning. In verband hiermee stellen wij vast, dat deze woningen noodzakelijke verbetering behoeven zoals bedoeld in artikel 13 van de Woningwet. Dit wegens strijd met het Bouwbesluit deel nieuwbouw van woningen. Het gaat hier om een categorie woningen met een hoge gebruiksintensiteit waarbij sprake is geweest van een wijziging van het gebruik (omzetting van zelfstandig naar onzelfstandig gebruik), anders dan waarvoor de woningen destijds zijn gebouwd. We hanteren hierbij niet de maximaal Bouwbesluitnorm (nieuwbouw) voor geluidisolatie (+ 5 dB), maar een maximaal haalbare geluidisolatie waarbij geen constructieve aanpassingen noodzakelijk zijn. In de praktijk zal dit leiden tot een geluidisolatie van -3 dB voor het contactgeluid.

De (contact)geluidhinder die door het intensievere gebruik voor omwonenden ontstaat, achten wij niet acceptabel. In verband hiermee zullen de desbetreffende eigenaren worden aangeschreven tot het treffen van de noodzakelijke voorzieningen.

Verhuurders van kamerverhuurpanden die vóór 1976 zijn gebouwd kunnen worden aangeschreven tot een middelenpakket aan geluidsisolerende maatregelen waarmee wordt voldaan aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. Deze maatregel is goed handhaafbaar.

### *Lonendheid en evenredigheid*

De eisen voor kamerverhuurpanden zullen voor de hele gemeente gelijk zijn. De investering in een pand zal altijd nodig zijn om kamerverhuur mogelijk te maken. Het pand zal dus in waarde stijgen indien de maatregelen zijn uitgevoerd en het bestemd blijft voor kamerverhuur. Daarnaast zorgt de kamerverhuur voor een verhoging van de exploitatiewaarde van het pand. Ook als normale woning zal het pand een meerwaarde hebben t.o.v. niet geluidgeïsoleerde woningen. Dit zal met de toekomstige koper moeten worden gecommuniceerd als bijzondere eigenschap. Naar verwachting zal ook het aantal klachten verminderen. Uiteindelijk zal een buurt waarin kamerverhuur met minder overlast kan plaatsvinden ook in algemene zin in waarde stijgen. De leefbaarheid van de buurt wordt immers verhoogd.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

De kosten die gemoeid zullen zijn met de door de verhuurders te treffen verbetermaatregelen zullen liggen tussen de € 2.000,- en € 3.500,-. Wij achten deze kosten acceptabel vanuit een oogpunt van evenredigheid en lonendheid.

### *Beperkingen reikwijdte beleidsregel*

De binnenstad (het gebied binnen de diepenring) kent een bijzonder karakter door de directe nabijheid van voorzieningen en de grote dichtheid van stedelijke functies op een klein oppervlak met alle daarbij behorende geluidsoverlast. Om deze reden zal de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden* niet gelden voor de binnenstad. Verder worden studentenpanden die grenzen aan studentenpanden uitgezonderd van de maatregel. Aangezien deze panden door bewoners worden bewoond met dezelfde woon- en leefcultuur kan toepassing van de geluidnorm hier achterwege blijven.

Er zal rekening worden gehouden met de praktische uitvoeringsproblemen van de desbetreffende eigenaren.

Kamerverhuurpanden die na 1975 zijn gebouwd voldoen over het algemeen al aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*. In de beleidsregels zijn per soort horizontale woningscheidende constructie bouwkundige maatregelen geformuleerd. Indien aangetoond kan worden dat een andere bouwkundige maatregel of materiaalgebruik ook tot het gewenste resultaat leidt (gelijkwaardigheid), dan mag deze maatregel of materiaal worden toegepast.

Daarnaast zal bij monumentale panden onderzocht moeten worden in hoeverre het uitvoeren van de geluidreducerende maatregelen de monumentale waarde van het pand zal aantasten. Mocht er sprake zijn van aantasting van de monumentale waarde van het pand dan zal deze beleidsregel niet tot uitvoering worden gebracht. Overigens zijn er nauwelijks monumentale panden die buiten de binnenstad zijn gelegen en vallen onder reikwijdte van deze beleidsregel.

## **2. Technische maatregelen t.b.v. geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden**

Er wordt per woningscheidende (vloer)constructie een pakket voorgeschreven die zal voldoen aan de beleidsregel *geluidreducerende maatregelen bij kamerverhuurpanden*.

Voor beneden en bovenwoningen zijn op basis van het bij het onderzoek aangetroffen woningscheidende constructies een aantal maatregelpakketten uitgewerkt. Deze zijn voor de verschillende vloertypes uitgewerkt. Voor de hierna genoemde merknamen geldt dat gelijkwaardige materialen ook zijn toegestaan.

### **2.1. Houten vloer zonder plafond**

Als een kale houten vloer als woningscheiding aanwezig is zijn in verband met de tussen woningen vereiste brandwerendheid van ten minste 20 minuten maatregelen noodzakelijk in zowel de benedenwoning als de bovenwoning. In dit geval moeten door beide woningeigenaren maatregelen worden getroffen.

Een goede geluidisolatie tussen beide woningen kan in dit geval worden gerealiseerd als van boven naar beneden de volgende opbouw wordt gerealiseerd:

- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 bestaande uit 2 x 10 mm Fermacell op 10 mm minerale wol (totale dikte 30 mm) of zwevende dekvloer Rigidur E30 MF bestaande uit 2 x 10 mm Rigidur op 10 mm minerale wol of een hieraan gelijkwaardige constructie;
- bestaande houten vloer;
- 80 mm minerale wol bevestigd aan vloerbalken;
- vrijdragend plafond (2 x 12,5 mm Gyproc RF) op een spouw van ten minste 300 mm onder de bestaande houten vloer (te meten vanaf de onderzijde van het vloerhout).

Het plafond kan tussen de wanden worden gemonteerd met stalen C-profielen (Metal-Stud of gelijkwaardig). Het plafond mag niet tegen de vloerbalken worden bevestigd. De op de verdiepingsvloer aan te brengen zwevende dekvloer moet volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

### **2.2. Houten vloer plus star bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB**

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een star bevestigd stucplafond op steengaas of gipskarton (als in de meeste woningen met een houten woningscheiding aanwezig) kan met een zwevende dekvloer tot  $I_{co}$  (geluidisolatie-index voor contactgeluid)  $\approx -3$  dB worden verbeterd.

De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

### **2.3. Houten vloer plus verend bevestigd plafond met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB**

De geluidisolatie van een woningscheidende vloer bestaande uit een kale houten vloer met tegen de onderzijde een met veerregels bevestigd plafond van ten minste 10 mm gipskarton met een basisisolatie  $I_{co} \approx -5$  dB kan met een droge zwevende dekvloer tot  $I_{co} \approx -3$  dB worden verbeterd. De dekvloer dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaand vloerhout;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 32 of Rigidur E30 MF.

De dekvloer dient volledig vrij van de omliggende wanden en gevels worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

### **2.4. Steenachtige vloer, $300 \text{ kg/m}^2$ , met een basisisolatie $I_{co} \approx -10$ dB**

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa  $300 \text{ kg/m}^2$  (overeenkomend met een vloerdikte van circa 130 mm) tot  $I_{co} \approx -3$  dB te verbeteren moet een zwevende dekvloer worden toegepast. Deze dient van onder naar boven als volgt te worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

De dekvloer dient volledig vrij van alle opgaande wanden en gevels te worden gehouden. Hiertoe dient langs alle opgaande constructies een akoestische randstrook met een dikte van ten minste 10 mm te worden aangebracht. Ook de op de zwevende dekvloer aan te brengen vloerafwerking dient vrij van de opgaande wanden te worden gehouden.

### **2.5. Steenachtige vloer, $400 \text{ kg/m}^2$ , met een basisisolatie $I_{co} \approx -5$ dB**

Om de geluidisolatie van steenachtige vloeren met een massa van circa  $400 \text{ kg/m}^2$  (overeenkomend met een vloerdikte van circa 170 mm) tot  $I_{co} \approx -3$  dB te verbeteren kan een zwevende dekvloer worden aangebracht. Deze van onder naar boven als volgt worden opgebouwd:

- bestaande vloer;
- zwevende dekvloer Fermacell Estrich 2 E 35 (2 x 12,5 mm Fermacell op 20 mm minerale wol).

Ook nu geldt dat de zwevende dekvloer vrij van de opgaande wanden en gevels moet worden gehouden.

**2.6. Trap (indien deze deel uit maakt van een woningscheidende constructie)**

Als een houten trap deel uit maakt van een woningscheidende constructie dan is het noodzakelijk om maatregelen te treffen. Deze kan van boven naar onder als volgt worden opgebouwd:

- 10 mm multiplex verlijmd op schuim;
- 10 mm flexibel schuim;
- Bestaande trede.

Na het aanbrengen van de bovenstaande materialen dient de trap gestoffeerd te worden. Tussen het multiplex en de optrede moet 10 mm vrijgehouden worden. Deze ruimte dient afgekit te worden met een flexibel blijvende kit. De multiplexplaat dient 10 mm vrij te liggen van de stootplank.

# Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

Bijlage 1 Bouwbesluit 2003 afdeling 3.5

## Afdeling 3.5. Geluidwering tussen ruimten van verschillende gebruiksfuncties, nieuwbouw (in *cursief* weergegeven bepalingen gelden niet voor woonfuncties)

### Artikel 3.17

1. Een te bouwen bouwwerk biedt bescherming tegen onderlinge geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties.
2. Voorzover voor een gebruiksfunctie in tabel 3.17 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op de gebruiksfuncties waarvoor in tabel 3.17 geen voorschrift is aangewezen.

Tabel 3.17  
gebruiksfunctie leden van toepassing grenswaarden

gebruiksfunctie	leden van toepassing									grenswaarden														
	ander perceel					hetzelfde perceel				verbouw- tijdelijke bouw	ander perceel				hetzelfde perceel									
artikel	3.18					3.19					3.20	3.21				3.19								
	lid	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	1	2	3	4	
1 Woonfunctie																								
a woonfunctie van een woonwagen																								
b woonfunctie gelegen in een woongebouw	1	2	3	4		1	2	3	4	6	7				*	*	0	5	-5	0	0	5	-5	0
c andere woonfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	5	-5	0	0	5	-5	0
2 Bijeenkomstfunctie																								
a bijeenkomstfunctie voor geluidbelastende activiteiten	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	10	10	5	5	10	10	5	5
b andere bijeenkomstfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
3 Celfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
4 Gezondheidszorgfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
5 Industriefunctie																								
a industriefunctie voor geluidbelastende activiteiten	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	5	5	0	0	5	5	0	0
b andere industriefunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
6 Kantoorfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
7 Logiesfunctie																								
a logiesfunctie niet gelegen in een logiesgebouw	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
b logiesfunctie gelegen in een logiesgebouw	1	2	3	4		1	2	3	4					9	*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
8 Onderwijsfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
9 Sportfunctie	1	2	3	4	5	1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
10 Winkel functie	1	2	3	4		1	2	3	4						*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5
11 Overige gebruiksfunctie	1	2	3	4		1	2	3	4	5					*	*	0	0	-5	-5	0	0	-5	-5

### Artikel 3.18

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende gebruiksfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde. Dit voorschrift geldt niet indien de aangrenzende gebruiksfunctie een lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie is.
2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende gebruiksfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde. Dit voorschrift geldt niet indien de aangrenzende gebruiksfunctie een lichte industriefunctie of een overige gebruiksfunctie is.

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.
5. *In afwijking van het tweede lid, is de volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende onderwijsfunctie, niet kleiner dan 10 dB.*

### Artikel 3.19+

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan de in tabel 3.17 aangegeven grenswaarde.++
5. *In afwijking van het eerste tot en met vierde lid, is geen eis gesteld aan de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een nevenfunctie van een woonfunctie naar die woonfunctie.*
6. *In afwijking van het derde en vierde lid, is geen eis gesteld aan de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een op hetzelfde perceel gelegen, besloten gemeenschappelijke verkeersruimte.*
7. *In afwijking van het eerste tot en met vierde lid, geldt geen eis voor de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een gemeenschappelijke ruimte naar een andere gemeenschappelijke ruimte indien op die ruimten uitsluitend dezelfde gebruiksfuncties zijn aangewezen.*
8. *De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een besloten nietgemeenschappelijke ruimte naar een binnen hetzelfde gebouw gelegen verblijfsgebied van een andere celfunctie, zijn niet kleiner dan -5 dB.*
9. *De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een nietgemeenschappelijke besloten ruimte van een logiesfunctie gelegen in een*

## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

*logiesgebouw naar een gemeenschappelijk verblijfsgebied van een logiesfunctie of een nietgemeenschappelijk verblijfsgebied van een andere logiesfunctie gelegen in hetzelfde logiesgebouw, zijn niet kleiner dan -5 dB.*



## Raadsvoorstel inzake jongerenhuisvesting onderdeel vervolg en aanpak illegale ...

Vervolg concepraadsvoorstel

**Groninger Gezinsbode - Verplichte Mededelingen**  
**Plaatsing: X februari 2011**  
**(Balkje: Bekendmaking)**

ROEZ

---

### Huisvestingsverordening 2011 en beleidsregels Huisvestingsverordening 2011

#### De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 16 februari 2011, besluitnummer X, besloten heeft om de Huisvestingsverordening 2006, vastgesteld 22 april 2009, besluitnummer 6j 2007, in te trekken en te vervangen door de Huisvestingsverordening 2011.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit raadsbesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

#### Het college van B&W van de gemeente Groningen maakt bekend:

Dat hij in zijn vergadering van X januari, besluitnummer X, besloten heeft om de beleidsregel Huisvesting 2011 vast te stellen. In de beleidsregel is nader toegelicht in welke gevallen een kamerverhuurpand vergunningplichtig is. Verder heeft het college het formulier 'aanvraag splitsingsvergunning' vastgesteld.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2011-XX en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, X februari 2011.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

Bestuursdienst



### RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2487510

Registratienummer : GR 10. 25091 87

Ingekomen op : 14 JAN 2011

Onderwerp: Jongerenhuisvesting: BOUWJONG! En kamerverhuurbeleid

Groningen, 14 JAN 2011

Aan de raad,

#### **Inleiding.**

Groningen is de jongste stad van Nederland. Deze bijzondere positie hebben we vooral te danken aan de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool, waarvan er ongeveer 35.000 in de stad wonen. De jongeren zijn van groot belang voor de economie van de stad. De directe inbreng aan de stedelijke economie bedraagt tussen de tien en twintig procent. Elke vijf studenten is goed voor één arbeidsplaats. Zij zorgen voor een bruisende binnenstad en een groot draagvlak onder voorzieningen in de binnenstad en in de wijken, zoals winkels, horeca, ziekenhuizen en openbaar vervoer. Ook zorgen zij voor vernieuwing, creatieve industrie, kunst en cultuur, enzovoort. En niet in de laatste plaats komt de groei van het inwonertal van de stad vrijwel geheel voor rekening van de instroom van jongeren. Het bieden van goede huisvesting voor deze jongeren is van belang voor het profileren van Groningen als kennisstad.

We willen in Groningen een goed woon- en leefklimaat bieden aan alle mensen die in de stad willen wonen; jongeren, studenten én andere stadgers. Daarom zijn we hard aan het werk om nieuwe woningen te laten bouwen om de groei van het aantal jongeren op te vangen en om de huisvesting van jongeren op een voor iedereen zo goed mogelijke manier te regelen. Zo wordt op dit moment door woningcorporatie Lefier jongerenhuisvesting gebouwd in de Lissabonstraat, het Wielewaalplein en de Eendrachtskade. Ook is woningcorporatie Nijestee gestart met de bouw van 345 tijdelijke studio's voor jongeren op het Bodenterrein.

#### **Resultaten participatie en discussie in de raadscommissie.**

Wij hebben in februari en november 2010 met u gesproken over de Nota Jongerenhuisvesting. Daarin hebben we gezamenlijk vastgesteld dat de stad een grote opgave heeft de komende jaren. We willen meer kwaliteit bieden aan jongeren, de groei van het aantal jongeren opvangen en tegelijkertijd de balans in de wijken bewaren. Daarom hebben we met u vastgesteld dat een andere manier van huisvesten van jongeren noodzakelijk is. Wij willen dit doen door het toevoegen van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones en door het benutten van goede kansen elders in de stad. Wij hebben daartoe de campagne BOUWJONG! ontwikkeld. In een uitgebreid participatietraject met de inwoners en wijkorganisaties in de stad hebben we de

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

2

afgelopen maanden gesproken over de grootschalige jongerenhuisvesting en het huidige kamerverhuurbeleid. De resultaten hiervan zijn in dit raadsvoorstel en het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" weergegeven.

Uit het participatietraject met de bewoners van de stad en de discussie zoals deze in uw raadscommissie d.d. 3 november 2010 heeft plaatsgevonden is op hoofdlijnen het volgende naar voren gekomen:

- er bestaat veel draagvlak voor het toevoegen van nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting;
- er is behoefte aan een helder, consistent en robuust kamerverhuurbeleid met zo mogelijk maatwerk;
- een adequate uitvoering en handhaving van het beleid is van groot belang;
- zorg voor een goede communicatie met de bewoners van de stad over de nieuwe huisvesting en het kamerverhuurbeleid.

### **Nieuwbouw, gecombineerd met een helder en robuust kamerverhuurbeleid.**

We willen onze energie dan ook inzetten op het realiseren van voldoende, kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting en nieuwe woonvormen voor jongeren toevoegen aan de stad. Daarnaast stellen we voor om voor de resterende collegeperiode de huidige 15%-norm te handhaven en deze aan te vullen met maatwerk gericht op het verruimen van mogelijkheden voor kamerbewoning boven winkels en het verlenen van tijdelijke onttrekkingsvergunningen als dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing noodzakelijk is. Ook is er nadrukkelijk aangegeven dat het beleid beter moet worden gehandhaafd, zowel wat betreft illegale kamerverhuurpanden als het adequaat reageren in overlastsituaties. Hierover leest u meer in dit raadsvoorstel en de bijgevoegde notities.

### **Handhaving.**

Van belang is dat het kamerverhuurbeleid adequaat wordt gehandhaafd. Om de handhaving te verbeteren en te intensiveren wordt in het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" ingegaan op de handhavingsaspecten bij de jongerenhuisvesting. Het gaat daarbij om het vervolg op de 0 dB-norm maatregelen, de aanpak van illegale kamerverhuurpanden en de uitvoering van de motie brandveiligheidscheck bij kamerverhuurpanden waarin 3 of 4 personen woonachtig zijn.

### **Communicatie.**

Een goede communicatie met de inwoners van de stad over het thema jongerenhuisvesting is van belang. We willen hieraan invulling geven door de bewoners van de stad nauw te betrekken bij de planvorming voor de nieuwe grootschalige jongerenhuisvesting. Hieraan is deels reeds invulling gegeven door het organiseren van discussieavonden rond de zones voor jongerenhuisvesting. De resultaten en verslagen van deze avonden zijn in een notitie samengevat die op 3 november 2010 in de raadscommissie is besproken. Mede op basis van de op deze avonden verkregen informatie zijn de kaders voor de te ontwikkelen plannen zoals genoemd in de notitie BOUWJONG! tot stand gekomen.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

3

We willen de omwonenden (en jongeren!) ook bij de verdere planvorming nadrukkelijk betrekken. Daarnaast zullen we de campagne Leven in Stad een nieuwe impuls geven. Ook worden de inwoners van de stad en de wijkorganisaties de komende weken geïnformeerd over het voorliggende raadsvoorstel. In januari zal er een bijeenkomst met de wijkorganisaties plaatsvinden en zal er een avond voor alle inwoners van de stad worden georganiseerd waarin de voorstellen voor jongerenhuisvesting en het kamerverhuurbeleid worden gepresenteerd. Een verslag van deze bijeenkomsten zal zo spoedig mogelijk aan de leden van de raad worden toegezonden.

### **Leeswijzer .**

Bij dit raadsvoorstel zijn twee notities gevoegd. De bijgevoegde notitie BOUWJONG! stelt de kaders vast voor de projecten die worden ontwikkeld in het kader van BOUWJONG! Daarnaast informeert de notitie u over de voortgang van de diverse projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting. De notitie Particuliere Kamerverhuur gaat in op aanvullingen voor het huidige kamerverhuurbeleid en de verbetering van de uitvoering daarvan. Beide notities zijn gebaseerd op de resultaten van de participatie en de bespreking van het onderwerp in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 3 november.

Naast bovenstaande notities is ook het raadsvoorstel "Jongerenhuisvesting: vervolg 0 dB-norm en aanpak illegale kamerverhuurpanden" opgesteld. Hierin worden concrete voorstellen gedaan voor de uitvoering en handhaving van het beleid: handhaving illegale kamerverhuur, vervolg 0 dB norm, wijziging Huisvestingsverordening 2011, wijziging aanvraagformulier splitsingsvergunning en de uitvoering motie brandveiligheidscheck. Vanwege de overzichtelijkheid en de strekking van de te nemen besluiten is dit in een apart raadsvoorstel verwoord.

In het kort volgt hieronder de hoofdlijn van de notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur.

### **BOUWJONG!**

Sinds februari 2010 is er veel gebeurd. Zo is in de afgelopen maanden een uitvoerig participatietraject met de stad rond het thema jongerenhuisvesting georganiseerd. Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek gegaan naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Marlies Rohmer (architect en auteur van het boek "Bouwen voor de Next Generation") is als inspirator en klankbord bij deze zoektocht betrokken. Naast het bespreken van concrete plannen heeft zij, samen met de TU Delft, een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting elders. In het Inspiratieboek BOUWJONG! zijn de resultaten van de typologiestudie weergegeven. Dit inspiratieboek zal aan u begin februari worden uitgereikt.

In maart 2010 heeft er, met de opening van de tentoonstelling BOUWJONG! in de hal van de dienst RO/EZ, een publieke debatavond plaatsgevonden. Vervolgens zijn in mei en juni vier discussieavonden gehouden in wijken die te maken krijgen met de zones voor grootschalige jongerenhuisvesting. Ook is aan alle wijkorganisaties de mogelijkheid geboden in gesprek te gaan over dit onderwerp. Verschillende organisaties hebben

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

4

daarvan gebruik gemaakt. Met ontwikkelaars en architecten is eind juni een inspiratiemiddag gehouden. Het algemene beeld is dat er in de betreffende wijken draagvlak is voor grootschalige jongerenhuisvesting, maar dat de uitwerking nog veel aandacht vraagt. Inpassing in de omgeving, beheer, zoeken naar combinatie van functies en flexibel bouwen zijn aspecten die vaak zijn genoemd.

In de notitie BOUWJONG! worden de kaders vastgesteld voor de grootschalige jongerenhuisvesting. Ook hebben wij daarin een uitvoeringsprogramma opgenomen met een planning van de projecten. Uiteraard is dit een momentopname. Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat particuliere kamerverhuur de komende jaren nodig blijft om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien, in elk geval tot de grootschalige nieuwbouw is gerealiseerd. In het jaarlijks terugkerende Meerjarenprogramma Wonen, dat u in september 2010 voor het eerst heeft besproken, gaan we nauwkeurig volgen hoe de markt voor jongerenhuisvesting zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

De notitie BOUWJONG! is aangevuld met de volgende onderwerpen zoals besproken in de raadscommissie op 3 november:

- onderzoek mogelijkheden tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein;
- ontwikkelingsstrategie Reitdiepzone;
- betrekken jongeren (vlag Akkoord van Groningen, onderwijsorganisaties);
- actuele en reëel planningsoverzicht nieuwe projecten;
- manifestatie Intense Verbouw;
- meer bouwen, ook na 2014 en dit koppelen aan demografische ontwikkelingen/prognoses.

Om het ontwikkelen van projecten in het kader van BOUWJONG! de komende jaren verder gestalte te kunnen geven vragen wij u een bijdrage beschikbaar te stellen van € 1.000.000,-, verdeeld in jaarschijven van € 250.000,- elk voor de jaren 2011 t/m 2014, vanuit het ISV-III.

### **Kamerverhuurbeleid.**

Wij stellen voor om het kamerverhuurbeleid ongewijzigd te laten. De nadruk komt de komende jaren te liggen op uitvoering van het bestaande beleid. De behoefte aan robuust en consistent beleid leidt tot: voortzetten van 15%-beleid, geen verder onderscheid naar wijken en geen wijziging van de definitie van kamerverhuurpanden. Ook de time-out voor Selwerd verdwijnt. Wel stellen wij voor kamerverhuur boven winkels buiten de Diepenring een nieuwe beleidsregel voor, die het mogelijk moet maken dat meer boven winkels gewoond kan worden. Het instrument van tijdelijke vergunningen zetten we niet generiek in, maar als wij dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing (maatwerk) noodzakelijk achten.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

5

De beleidsregel "uitzondering wonen boven winkels" luidt:

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de Diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Overigens is voor het omzetten van bedrijfsruimte naar wonen sowieso geen onttrekkingsvergunning vereist.

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit "flankerend beleid" zou worden ontwikkeld.

Het beleid uit zich in een aantal onderdelen:

- bewustwording via de campagne Leven in Stad;
- bestrijding overlast gestalde fietsen door het plaatsen van fietsklemmen en het verwijderen van fietswrakken in wijken waar veel kamerverhuurpanden zijn;
- bestrijding geluidsoverlast door de 0 dB-norm en optreden van de politie (prioriteit 2 = binnen 30 minuten ter plaatse);
- actieve promotie van het Meldpunt Overlast, adequate afhandeling van klachten en een verbeterde registratie van meldingen zodat eventueel de vergunning kan worden ingetrokken op basis van het geldende beleid tot intrekken van onttrekkingsvergunningen bij overlast (oktober 2009);
- inzetten door de politie van twee studentcontactfunctionarissen sinds 2006. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

Wij gaan Leven in Stad een nieuwe impuls geven, door:

- studenten directer te betrekken bij de organisatie van de campagne. Bij de introductietijd van de verenigingen zullen creatieve acties worden opgezet die passen in het kader van Leven in Stad;
- meer uitingen in plaatsen waar veel studenten komen zoals onderwijsinstellingen en studentenverenigingen;
- zichtbaarheid vergroten door sponsoring van almanakken etc.
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent, sites van de instellingen en verenigingen;
- aanhaken bij activiteiten in de wijken waar zowel studenten als wijkbewoners op afkomen;
- werven van ambassadeurs Leven in Stad onder studenten. Deze kunnen dan bijvoorbeeld tijdens vijf-minuteninterventies bij colleges iets vertellen over de campagne en tijdens open dagen de campagne onder de aandacht brengen.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

6

Ook gaan wij huurteams ondersteunen via het Flankerend Beleid Studentenhuisvesting.

Tevens gaan wij u bij de behandeling van het rekeningresultaat 2010 een voorstel doen om € 330.000,- beschikbaar te stellen om de wachtlijst voor fietsklemmen bij kamerverhuurpanden weg te werken. Dit is nodig omdat de proceskosten voor het realiseren van een fietsklem bij een kamerverhuurpand aanzienlijk gestegen zijn en er daarom veel minder fietsklemmen voor hetzelfde geld kunnen worden geplaatst. Vaak moet er daarom een parkeerplaats worden opgeheven, hetgeen financiële gevolgen heeft voor de parkeerexploitatie. Wij hebben in dat kader onlangs als beleidslijn vastgesteld dat wij autoparkeerplaatsen op kunnen heffen ten gunste van fietsparkeren.

Ten aanzien van de verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus wachten wij de uitkomst van het hoger beroep van Direct Wonen versus de gemeente Amsterdam af. Wij stellen ook een aantal wijzigingen voor als het gaat om het handhaven van illegale kamerverhuurpanden en de 0 dB-norm. Zoals eerder aangegeven treft u deze wijzigingen in een separate nota aan.

### Monitoring en rapportage.

De markt voor jongerenhuisvesting is continu in beweging. In samenwerking met corporaties en onderwijsinstellingen monitoren we deze ontwikkelingen en voeren we periodiek onderzoek uit naar de huisvestingssituatie van jongeren. We stellen voor om via het Meerjaren Programma Wonen de raad jaarlijks te informeren over de jongerenhuisvesting in Groningen, zowel wat betreft de woonsituatie van jongeren, de voortgang van de nieuwbouwprojecten alsmede de handhaving van de mogelijk illegale kamerverhuurpanden in de stad. We stellen daarnaast voor het kamerverhuurbeleid na deze collegeperiode opnieuw te evalueren.

### Voorstel.

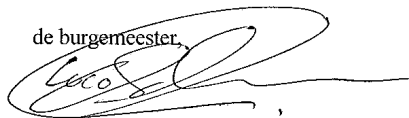
Wij verwachten dat wij met de kaders en maatregelen over jongerenhuisvesting die wij u nu voorleggen een grote stap zetten in het creëren van voldoende en kwalitatief goed aanbod van jongerenhuisvesting. Wij stellen u daarom voor in te stemmen met de inhoud van de notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de voortgangsnotitie BOUWJONG!;
- II. in te stemmen met de notitie Particuliere Kamerverhuur;
- III. een bijdrage van € 1.000.000,-, verdeeld in jaarschijven van € 250.000,- elk voor de jaren 2011 t/m 2014, beschikbaar te stellen vanuit het ISV-III voor jongerenhuisvesting.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



drs. M.A. (Maarten) Ruys.

# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken



BIJLAGE

## Notitie BOUWJONG!

### 1. Inleiding

De centrale vraag bij het zoeken naar nieuwe woonvormen voor jongeren is hoe we in de stad zó jongerenhuisvesting kunnen realiseren dat het voor iedereen prettig wonen is, voor jongeren en andere stadjes. Zoals aangegeven in de Nota Jongerenhuisvesting (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2010) willen we deze zoektocht samen met de inwoners van de stad invullen. In deze notitie worden in een Gronings model voor jongerenhuisvesting de kaders voor de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting beschreven.

In de structuurvisies 'Stad op Scherp' en 'Kwaliteit van Wonen' hebben we gekozen voor realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting in vier zones in de stad: de Eendrachtskade en omgeving, Paddepoel, het Bodenterrein en de Reitdiepzone. We kiezen hiervoor omdat deze zones gunstig gelegen zijn ten opzichte van het centrum en Zernike én tegelijkertijd voldoende ruimte bieden voor woonmilieus voor jongeren.

Met het realiseren van hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we een aantrekkelijk alternatief voor onzelfstandige woningen in de particuliere sector bieden. Bovendien ondersteunt grootschalige jongerenhuisvesting onze ambities als City of Talent met economische kansen en potenties in de kennissector. Daarom hebben we in het Akkoord van Groningen 2.0, samen met onze partners RUG, Hanzehogeschool en UMCG onderstreept dat adequate huisvesting een randvoorwaarde is voor de kennis economie in Groningen.

Op basis van de resultaten van het participatietraject met bewoners, corporaties en ontwikkelaars omschrijven we waaraan grootschalige jongerenhuisvesting in de stad moet voldoen en hoe de verschillende zones beantwoorden aan de kwalitatieve vraag van jongeren. Tot slot biedt het uitvoeringsprogramma inzicht in de stand van zaken van de verschillende projecten.

### 1.2 Grootschalige jongerenhuisvesting en woonwensen van jongeren

We willen voortvarend nieuwe woonruimte bouwen voor jongeren in de stad. We hebben het daarbij bewust over jongeren en niet alleen studenten. Immers, net afgestudeerden of MBO-leerlingen die niet meer thuis wonen behoren ook tot deze doelgroep.

In de genoemde zones zullen we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande particuliere kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit in de zones zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Uit het woonwensenonderzoek 2009 onder *studenten* van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiscens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een

1



## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, met name onder ouderejaars, afgestudeerde en -uiteraard- schoolverlaters.

Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke.

Ongeveer 60% van de studenten is tevreden met de huidige woonsituatie - hoe verder de kamer/woning van het centrum is gelegen, des te minder is men tevreden. In gebieden die niet dichtbij het centrum liggen zal dus extra aandacht moeten worden besteed aan aanvullende voorzieningen en een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding.

Ongeveer 70% van de studenten wil maximaal € 350 per maand betalen aan woonlasten. Er bestaat een groep die meer wil betalen, maar ligging, kwaliteit en omvang van de wooneenheid spelen dan een belangrijke rol.

Vanwege de verwachte groei van het aantal jongeren en de kwalitatieve vraag die van deze doelgroep uitgaat wordt de behoefte aan wooneenheden geraamd op 4.500 eenheden voor 2015.

### *Diversiteit*

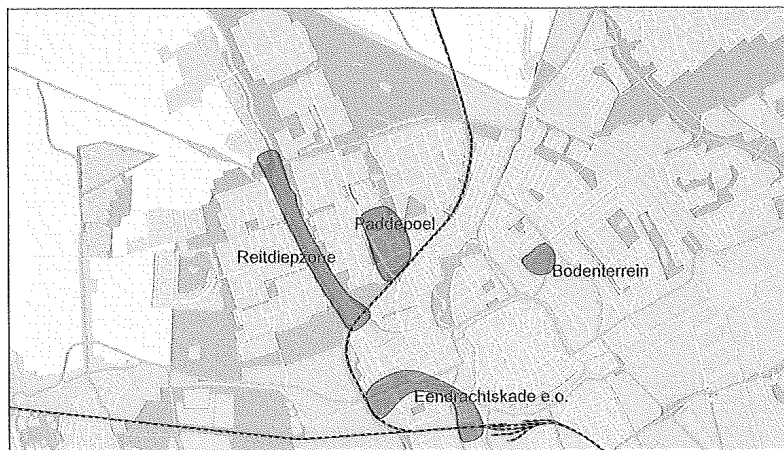
Bij de vertaling van de woonwensen naar projecten moeten we er rekening mee houden dat de groep jongeren divers is. Eerstejaars studenten zoeken over het algemeen vooral een plek om in de stad te kunnen wonen. Er worden door deze groep (nog) geen hoge kwalitatieve eisen aan de woning gesteld. Dit verandert naarmate de studie vordert: onder ouderejaars manifesteert de vraag naar zelfstandige wooneenheden zich sterker. Er is weliswaar nog steeds behoefte aan gemeenschappelijke ruimten, maar het delen van badkamer, keuken en toilet wordt meer en meer als nadelig ervaren.

Een speciale doelgroep zijn de internationale studenten. De meeste internationale studenten komen via het Housing Office / de Huismeesters aan een kamer. Hier kunnen ze een (gemeubileerde) kamer huren voor de periode van één jaar. Als ze langer blijven dan één jaar wordt van de studenten verwacht dat ze doorstromen naar de reguliere kamer-/woningmarkt. Vooral voor de studenten die een relatief korte periode in Groningen verblijven is het hebben van gemeubileerde woonruimte een eerste prioriteit. Het bieden van adequate huisvesting tegen een goede prijs/kwaliteitverhouding voor deze doelgroep draagt bovendien bij het aan het versterken van het internationale imago van Groningen als kennisstad.

### 1.3 Differentiatie tussen de zones

De aangewezen zones voor jongerenhuisvesting verschillen sterk van karakter. Per zone is ook een andere inspanning vereist om de gebieden aantrekkelijk te maken voor de huisvesting van jongeren en om een goede samenhang met de omgeving te realiseren. In onderstaand figuur zijn de zones weergegeven.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbedrijf



Ligging van de zones in de stad

---

### *Bodenterrein*

---

Op het Bodenterrein worden door woningcorporatie Nijestee bijna 350 zelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Met behulp van modulaire bouw zullen deze tijdelijke eenheden voor een periode van 10-12 jaar worden verhuurd. Daarna zal permanente woningbouw op deze locatie worden gerealiseerd. In november 2010 is begonnen met de bouw, in februari 2011 worden de eerste wooneenheden opgeleverd. Het belangrijkste doel van deze zone is dan ook op korte termijn in te spelen op de woningbehoefte in de stad. Vanwege de ligging nabij het centrum zal deze zone een aantrekkelijk woongebied voor jongeren vormen.

---

### *Paddepoel*

---

De zone ten zuiden van het winkelcentrum, aangevuld met een complex aan de Zonnelaan, biedt kansen om 'meters te maken'. Op de locatie van het voormalige GAK-gebouw en de toren van de Rabobank die door resp. Nijestee en Lefier zullen worden ontwikkeld, is plaats voor ongeveer 600 wooneenheden op een aantrekkelijke locatie nabij het winkelcentrum en tussen Zernike en het centrum. Deze gunstige ligging maakt ook eventuele ontwikkeling van koopappartementen mogelijk. Het hergebruik van de Rabobanktoren door Lefier is een duurzame vorm van huisvesting.

Op de discussieavond met de buurt is aangegeven dat een goede relatie met de directe omgeving, zowel ruimtelijk als functioneel, van belang is. Daarom wordt bij beide projecten gekeken of op de begane grond aanvullende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd die zowel betekenis hebben voor de bewoners als voor de omwonenden. Omdat de buurt ook heeft aangegeven dat de complexen geen 'eilanden' mogen

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



worden zal het ontwerp voor de buitenruimte door de corporaties gezamenlijk worden uitgewerkt.

Na vaststelling van de Nota Jongerenhuisvesting door de gemeenteraad in februari is er in deze zone een nieuw project bijgekomen. Het betreft een initiatief van Ballast-Nedam aan de Zonnelaan - Grote Beerstraat. Dit project is in het uitvoeringsprogramma opgenomen en zal in het vervolgproces worden uitgewerkt.

---

### *Eendrachtskade en omgeving*

---

Deze zone wordt gekenmerkt door uiteenlopende locaties die weinig tot geen onderlinge relatie hebben. Het is een gebied met veel bestaande bebouwing en daarin betreft het vooral vrijkomende kantoor- en bedrijfspanden en voormalige bedrijfs-terreinen. Veelal liggen ze dicht bij bestaande particuliere woningen rond de Zeeheldenbuurt, waar de concentratie van jongeren al relatief hoog is. Voor deze zone is de relatie van de projecten met de directe omgeving daarom extra belangrijk. Bij de uitwerking wordt daarom veel aandacht besteed aan de inpassing van het complex: schaal en maat, looproutes naar het centrum en maatregelen voor de beperking van geluidsoverlast.

Vanwege de in het participatietraject gevraagde aandacht voor de schaal en de voorgestelde hoeveelheid woningen voor de locatie Niemeijer worden zijn in samenwerking met de Academie voor de Bouwkunst studies verricht naar welk woonprogramma stedenbouwkundig gezien mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt. Deze studies kunnen worden gebruikt bij de planvorming voor deze locatie.

---

### *Reitdiepzone*

---

Speciale aandacht verdient de ontwikkeling van de Reitdiepzone. Deze zone wordt gekenmerkt door een grote variatie aan functies en wordt op enkele plaatsen doorsneden door infrastructuur. Het zuidelijk deel (ACM-terrein en omgeving) heeft een goede oriëntatie op het centrum, zeker door de nieuwe fietsbrug over het Reitdiep. Het noordelijk deel van de zone (boven de Pleiadenlaan) is meer georiënteerd op Paddepoel en Zernike. Dit kan ook betekenis hebben voor het te realiseren programma in deze gebieden. Zo lijkt het noordelijk deel geschikt te zijn voor het huisvesten van internationale studenten vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Zernike. De Reitdiepzone heeft de potentie om te worden getransformeerd tot een aantrekkelijk gebied waar jongeren kunnen wonen, werken en recreëren.

In de zone staan meer ontwikkelingen op stapel die onderling moeten worden afgestemd. Zo is de GEMbeton-locatie zowel in beeld voor jongerenhuisvesting als voor verdere uitwerking in het kader van de Intense Laagbouw. Woningcorporatie Lefier, die meerdere locaties in de zone bezit, heeft een aanzet gegeven voor ontwikkeling van dit gebied tot een zone voor huisvesting van jongeren. Vanwege de tussenliggende

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



noordelijke ringweg vormt de locatie van het tuincentrum (in bezit van Strukton) geen onderdeel van deze zone, al is afstemming wel gewenst.

Eerst wordt nu aan een ontwikkelingsstrategie voor deze zone gewerkt. Dit proces is samen met de woningcorporaties Lefier en De Huismeesters opgepakt. Met deze partijen is een verkenning uitgevoerd naar de bestaande (stedenbouwkundige / verkeerskundige) kaders, grondposities met huidige functies en afspraken en ambities ten aanzien van toekomstig gebruik. Op basis van deze verkenning zal met betrokken partijen de komende maanden een ontwikkelingsstrategie worden uitgewerkt, gericht op het aantrekkelijk maken van (delen van) deze zone voor jongerenhuisvesting.

### 1.4 Kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting: BOUWJONG!

Met het introduceren van grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen krijgt de stad er een nieuw woningtype bij. Omdat, zoals hierboven geschetst, de vraag van jongeren vooral ook kwalitatief van karakter is, gaat het erom de juiste kwaliteit aan de woningvoorraad toe te voegen.

Samen met alle betrokkenen in de stad (wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties, onderwijsinstellingen, etc.) zijn we onder de noemer BOUWJONG! op zoek naar wat deze kwaliteit inhoudt en wat dit voor de te realiseren zones betekent. Ook in het geschetste participatietraject is hier uitvoerig aandacht voor gevraagd. Daarnaast fungeert *Marlies Rohmer* (architect en auteur van het boek 'Bouwen voor de Next Generation') als inspirator en klankbord bij de zoektocht naar deze kwaliteit. In samenwerking met de TU Delft heeft zij voor ons een typologiestudie uitgevoerd naar goede voorbeelden van grootschalige jongerenhuisvesting die al zijn gerealiseerd op andere plekken in Nederland en daarbuiten. Deze voorbeelden dienen als inspiratie voor de manier waarop we in Groningen om willen gaan met grootschalige jongerenhuisvesting. Op basis van deze studie heeft Marlies Rohmer verwoord wat de projecten op drie schaalniveaus terug zouden moeten geven aan de stad (Small, Medium, Large, oftewel gebouw, relatie met de omgeving en stedelijk). De resultaten van de studie zijn weergegeven in het Inspiratieboek BOUWJONG!

Gebaseerd op de resultaten van het participatietraject en de typologiestudie komen we tot de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting in Groningen. De essentie bij de realisatie van jongerenhuisvesting is dat de zones en projecten méér moeten betekenen dan het simpelweg stapelen van wooneenheden. De plekken moeten iets toevoegen aan de stad en concrete betekenis hebben voor de directe omgeving. Dit kan worden bereikt door invulling te geven aan de zogenaamde 'Cambridge-variant' waarbij er gebieden worden gemaakt waarbij de complexen die er staan niet alleen een ruimtelijke, maar ook een functionele relatie hebben met de omgeving. Bovendien kan de jongerenhuisvesting op deze manier bijdragen aan het versterken van de 'dynamo's' van de stad zoals vermeld in de structuurvisie Stad op Scherp.

Functiemenging kan in de vorm van ruimten en programma voor onderwijsinstellingen of het creëren van ontmoetingsruimten voor zowel jongeren die er wonen als bewoners uit de buurt, plekken waar huiswerkbegeleiding voor kinderen of computercursussen voor ouderen in de buurt kunnen worden gegeven. Daarbij hoort ook een zorgvuldige

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



stedenbouwkundige inrichting waarbij wordt voorkomen dat er 'eilanden' ontstaan. De kans op het daadwerkelijk realiseren van deze wisselwerking is het grootst als de omwonenden in een vroeg stadium bij de planontwikkeling worden betrokken.

Globaal gelden voor de realisatie van de jongerenhuisvesting de volgende kaders:

### *Woonkwaliteit*

- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk
- (in pandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet
- parkeren auto's: aansluiten bij geldende parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers

### *Relatie met de directe omgeving*

- organiseer een huismeester / sociaal beheer; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt)
- aandacht voor de effecten van hoogbouw
- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.)
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten

### *Duurzaamheid*

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting hebben een sterke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen en dragen vanuit deze rol bij aan het (verder) vergroten van de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energieopwekking
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting
- per project zullen we aangeven op welke wijze het project gestalte geeft aan onze duurzaamheidsambities

### 1.5 Suikerunieterrein

In de raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 3 november 2010 is gesproken over de mogelijkheid om (tijdelijke) jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te realiseren. We willen deze optie onderzoeken en onderdeel uit laten maken van de bredere zoektocht naar een geschikte (tijdelijke) invulling van het terrein. In 2011 zal daarvoor een uitgebreid traject worden opgestart waarbij allereerst wordt gekeken naar (ruimtelijke) randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het terrein. Vervolgens zullen door middel van een participatietraject (waaronder mogelijk een prijsvraag) de inwoners van de stad worden betrokken bij de zoektocht naar de wenselijke invulling van het terrein.

### 1.6 Manifestatie Intense Verbouw

In de raadscommissie d.d. 3 november 2010 is het idee geopperd om een manifestatie Intense Verbouw op te zetten om de problematiek van de leegstand van kantoorlocaties te koppelen aan de doelstelling van het realiseren van voldoende jongerenhuisvesting. We omarmen dit idee volledig. In de huidige manifestatie BOUWJONG! zitten daarom ook projecten gericht op ombouw van kantoorpanden zoals de Rabobanktoren, het Belastingkantoor en de Zwarte Doos (SoZaWe). We stellen voor om eerst de focus op BOUWJONG! te houden en vervolgens na de zomer een plan van aanpak voor een manifestatie Intense Verbouw op te stellen.

## 2. Uitvoeringsprogramma

In het kader van de manifestatie BOUWJONG! wordt - vergelijkbaar met de campagnes Intense Stad en Intense Laagbouw - toegewerkt naar concrete ontwerpen voor de diverse locaties en zones voor jongerenhuisvesting. In dit hoofdstuk wordt kort de huidige stand van zaken uiteengezet. In de bijgevoegde indicatieve planning zijn alle projecten opgenomen. Het gaat daarbij om zowel tijdelijke als permanente jongerenhuisvesting.

### 2.1 Stand van zaken

In het overzicht aan het eind van dit hoofdstuk is de actuele stand van zaken m.b.t. de planvorming en uitvoering van de projecten weergegeven. Het betreft uiteraard een

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



momentopname. Investeringsbeslissingen zijn door ontwikkelaars / woningcorporaties alleen genomen voor projecten die in uitvoering zijn. Voor de andere locaties geldt dat ze zich nog in de planvormende fase bevinden en dat de beoogde kwaliteit en haalbaarheid nog worden onderzocht.

Op dit moment zijn de betrokken partijen bezig met het uitwerken van de locaties tot concrete ontwerpen. In het kader van de manifestatie BOUWJONG! fungeert Marlies Rohmer als inspirator en klankbord. Door één op één-gesprekken met de ontwikkelaars en plenaire bijeenkomsten met alle architecten en ontwikkelaars wordt gewerkt aan goede concepten voor huisvesting van jongeren.

Ten opzichte van de verkenning in de Nota Jongerenhuisvesting (februari 2010) is een aantal zaken veranderd:

- Het ENCEHA-terrein is vooralsnog minder concreet geworden. Nijestee heeft afgezien van aankoop van het terrein (500 woningen). Met de huidige eigenaar worden alternatieven onderzocht.
- In de zone Paddepoel en omgeving is een nieuw initiatief gekomen; het betreft een mogelijke ontwikkeling van Ballast-Nedam op de hoek Zonnelaan / Grote Beerstraat. Deze locatie zal mee worden genomen in de manifestatie BOUWJONG!
- Toevoeging: nieuw initiatief aan de Antillenstraat in het verlengde van de reeds aanwezige studio's. Nijestee is van plan om daar nog eens 348 tijdelijke wooneenheden te realiseren. Op dit moment wordt onderzoek gedaan naar diverse milieutechnische randvoorwaarden voor het gebied. Eventueel zal hierdoor het aantal te realiseren eenheden moeten worden bijgesteld.
- NELF: in verband met grondsanering van aangrenzende percelen zal dit terrein moeten worden aangepakt. Een permanente invulling voor (jongeren)huisvesting in plaats van een tijdelijke zoals in de Nota Jongerenhuisvesting werd aangegeven komt nu mogelijk in beeld. Nadere uitwerking vindt in samenwerking met Nijestee plaats.
- Voor een volledig beeld zijn ook de projecten van Lefier aan de Eendrachtskade, Wielewaalplein en de Lissabonstraat in het overzicht opgenomen. Deze projecten bedienen bij uitstek de woningmarkt voor jongeren.
- Daarnaast wordt in samenwerking met Nijestee gewerkt aan het verlengen van de tijdelijke studenteneenheden aan het Damsterdiep met vijf jaar (216 wooneenheden).

Bij de behandeling van de Nota Jongerenhuisvesting in februari 2010 heeft de raad bij motie verzocht te blijven kijken naar nieuwe mogelijkheden voor grootschalige jongerenhuisvesting in de stad. Marktpartijen hebben op dit moment meerdere initiatieven in voorbereiding. Waar deze concreet zijn zullen ze worden meegenomen in de manifestatie BOUWJONG!

### 2.2 Vervolgtraject

Op dit moment worden de plannen voor de locaties uitgewerkt door de ontwikkelende partijen. De gemeente faciliteert en stimuleert dit proces (o.a. door de betrokkenheid van Marlies Rohmer bij de planvorming). Op basis van het Inspiratieboek BOUWJONG!

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



en de in deze notitie weergegeven kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting stimuleren we de ontwikkelaars om kwalitatief goede plannen te maken waarin het voor de (toekomstige) jongeren in Groningen goed wonen is.

### *Betrokkenheid omwonenden*

Zoals eerder in deze notitie is vermeld, willen we de omwonenden van een nieuw project voor grootschalige jongerenhuisvesting goed bij de planvorming betrekken, zo mogelijk in een klankbordgroep. We zullen de plannen die nu op hoofdlijnen worden uitgewerkt aan de omwonenden presenteren voordat ze aan de hele stad worden gepresenteerd. Bij deze bijeenkomst(en) zullen we ook de belangstelling voor omwonenden om in een klankbordgroep plaats te nemen peilen.

### *Betrekken van jongeren bij planvorming en -uitvoering*

Vanwege de eerder genoemde kwalitatieve aspecten van de woningvraag van jongeren vinden we het belangrijk om deze doelgroep nadrukkelijk te betrekken bij de planvorming voor de verschillende locaties. We willen dit op twee manieren doen:

- via de belangenorganisaties en gezelligheidsverenigingen van studenten
- via faculteiten van de RUG en Hanzehogeschool Groningen die inhoudelijke raakvlakken hebben met het thema jongerenhuisvesting (bijv. Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Bouwkunde, et cetera).

De plannen die op dit moment worden uitgewerkt door de woningcorporaties en andere ontwikkelaars willen we bespreken met de jongeren die er uiteindelijk in komen te wonen om de kwaliteit van de projecten zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de vraag van deze doelgroep. Neveneffect is dat hiermee ook het draagvlak voor de te maken plannen kan worden vergroot en de kennis van de jongeren van deze nieuwe woonvorm wordt vergroot.

We willen daarnaast met onderwijsinstellingen de mogelijkheden onderzoeken om onder de noemer 'jongeren bouwen voor jongeren' ook bij het daadwerkelijk realiseren van de projecten jongeren te betrekken. Dit kan samen met onderwijsinstellingen die zijn gericht op ontwerp, engineering en uitvoering, maar ook met de bouwsector waar door de huidige economische omstandigheden grote problemen zijn ontstaan. In het kader van de manifestatie BOUWJONGI wordt dit spoor verder onderzocht. Daarbij valt te denken aan het in overleg met de corporaties en ontwikkelaars inzetten van stagiaires bij de bouw van de projecten.

### *Presentatie plannen*

In het voorjaar van 2011 zal de presentatie van de tot dan toe uitgewerkte plannen plaatsvinden. We willen dit doen door de plannen in maquettevorm te verbeelden zodat omwonenden en andere belangstellenden goed kennis kunnen nemen van de plannen en er op kunnen reageren. Hiermee willen we draagvlak voor de plannen verkrijgen en tevens voorsorteren op de planologische procedures.

Na presentatie van de plannen zal er door het college en de raad besluitvorming plaatsvinden over het uitvoeren van de projecten in de vorm van het doorlopen van de vereiste bestemmingsplanprocedures.



## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



In de Nota Jongerenhuisvesting is aangegeven dat we enerzijds een zorgvuldig proces moeten doorlopen en anderzijds tempo moeten maken daar waar het kan. We stellen dan ook voor dat we projecten die kunnen rekenen op voldoende draagvlak en daarmee ook snel(ler) kunnen worden uitgevoerd faciliteren.

### 2.4 Monitoring woningmarkt voor jongeren

Met de manifestatie BOUWJONGI zijn we op de goede weg om kwalitatief goede jongerenhuisvesting aan de stad toe te voegen. De komende tijd gaan we door met het stimuleren en faciliteren van ontwikkelaars en woningcorporaties bij het realiseren van de nieuwbouw zodat ook na 2014 de bouw van grootschalige jongerenhuisvesting doorgaat. Van belang daarbij is het besef dat in Groningen vooral sprake is van een *kwalitatieve* vraag en dat we daarom woningen toe moeten voegen die aansluiten bij de woonwensen van jongeren in onze stad. Daarnaast blijven we uiteraard de huisvestingssituatie van jongeren monitoren om zicht te blijven houden op de ontwikkeling van de woningvraag en de woonwensen.

Gezien de inschatting van de oplevering van de grootschalige projecten, verwachten we dat de particuliere markt de komende jaren nog nodig is om in de huisvesting van jongeren te kunnen voorzien. In het Meerjarenprogramma Wonen gaan we nauwkeurig volgen hoe de grootschalige projecten en de particuliere kamerverhuurmarkt zich ontwikkelt en of eventuele bijstelling noodzakelijk is.

Als *kwalitatieve* input voor de monitoring zullen we het in 2009 uitgevoerde woonwensenonderzoek in 2011 gaan herhalen. Hiermee krijgen we een doorlopend beeld van de ontwikkelingen van de woonwensen en woonsituatie van jongeren in de stad.

Daarnaast gaan we samen met de partners van het Akkoord van Groningen meewerken aan het landelijke initiatief van Kences en (voormalig) VROM waarbij een prognosemodel voor de behoefte aan jongerenhuisvesting wordt opgesteld. Door hieraan mee te werken kunnen regiospecifieke parameters in het model worden opgenomen zodat een periodiek en betrouwbaar beeld van de ontwikkelingen van de *kwantitatieve* woningbehoefte van jongeren wordt verkregen.

# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbedrijf

Projectoverzicht, stand per 1 januari 2011 (indicatief)

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	mogelijke start plan. procedure	(mogelijke) start bouw	inschatting oplevering	2011	2012	2013	2014	na 2014
<b>Bodenterrein</b>										
1 Bodem (gemeente)		342	2010	2010	2011	342				
2 Bodem (UMCG/RUG)	200		2011	2012	2014			200		
<b>Paddepoel</b>										
3 GAK	511		2011	2012	2014				511	
4 Rabobank	80		2011	2012	2013			80		
5 Zonnelaan	90		2010	2011	2012		90			
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250		2011	2012	2014				250	
<b>Eendrachtskade e.o.</b>										
7 Eendrachtskade ZZ	63		nvt	2010	2011	63				
8 KPN	350		2011	2011	2013			350		
9 ENCEHA	500									500
10 Nelf	studie	studie			afh. van invulling					?
11 Niemeyer	450				na 2014					450
12 SOZAWE	400			niet voor 2014	na 2014					400
<b>Reitdiepzone</b>										
13 ACM	285		2011	2012	2014				285	
14 Tuincentrum	300-450		2011	2012	2014				450	
15 Oving	600-800		2011	2012	na 2014				800	
16 Gembeton	studie	studie	2011	2012	afh. van invulling					
<b>Overig</b>										
17 Lissabonstraat	80		nvt	2010	2011	80				
18 Wielewaalplein	150		nvt	2010	2011	144				
19 Antillenstraat		348	2011	2011	2012		348			
20 Cortingborg 2	160		2011	2012	2014				160	
21 Belastingkantoor	150		niet voor 2012	2012	na 2014					150
22 Zernike		500	2012	2013	2014				500	
<b>Totaal</b>						<b>629</b>	<b>438</b>	<b>630</b>	<b>2.956</b>	<b>1.500</b>
<b>Totaal (cumulatief)</b>						<b>629</b>	<b>1.067</b>	<b>1.697</b>	<b>4.653</b>	<b>6.153</b>

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

BIJLAGE

### Notitie particuliere kamerverhuur

Grootschalige jongerenhuisvesting (BOUWJONGI) en particuliere kamerverhuur spelen beide in op de behoefte van jongeren aan goede en betaalbare woonruimte. Met het realiseren van nieuwe, hoogwaardige jongerenhuisvesting willen we kamerhuurders een aantrekkelijk alternatief bieden. Maar die beoogde nieuwbouw staat er nog niet direct en de behoefte aan particuliere verhuur zal de komende jaren dan ook groot blijven. Daarom willen we beleid blijven voeren op particuliere kamerverhuur, want een goede balans van 'stadjers en studenten' in de wijken vraagt om regulerende maatregelen.

In deze notitie gaan we in op de particuliere kamerverhuur in de stad. Eerst wordt het huidige beleid weergegeven. Vervolgens geven we aan hoe we het bestaande beleid willen aanvullen en worden voorstellen gedaan om de uitvoering van het beleid te verbeteren.

# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbedid

## Inhoud

<b>1. Het huidige kamerverhuurbedid</b>	<b>3</b>
1.1 Doelstelling	
1.2 Regelgeving	
1.3 Effecten van de 15%-norm	4
1.4 Handhaving	5
1.5 Flankerend beleid	6
<b>2. Uitgangspunten</b>	<b>7</b>
<b>3. Voorzetting beleid, verbeteren uitvoering</b>	<b>8</b>
3.1 Voortzetting 15% norm	
3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurbedidpanden	9
3.3 Aanpassingen flankerend beleid	
3.4 Aanpassingen vergunningproces	10
3.5 Splitsingsvergunningen	11
3.6 Verenigingen van Eigenaren	
3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus	12

# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

## 1. Huidig beleid

### 1.1 Doelstelling

Kamerverhuur is het (beroepsmatig) verhuren van kamers in particuliere woningen. Kamerverhuur voorziet in de woningbehoefte van mensen die om diverse redenen (studie, werk, inkomen) niet in aanmerking kunnen of willen komen voor een reguliere woning. Deze behoefte is groot.

Door woningen geheel of grotendeels te gebruiken als kamerverhuurpand zijn deze niet meer beschikbaar voor de reguliere koopmarkt. Ook wordt een kamerverhuurpand intensiever bewoond dan een reguliere woning. Het is daarmee een specifieke vorm van wonen. In Groningen neemt deze woonvorm driekwart van het woningaanbod voor studenten voor haar rekening.

Doelstelling van ons kamerverhuurbeleid is drieledig:

1. zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad, zodat er ook voldoende woningen beschikbaar blijven voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en starters;
2. zorgen voor evenwichtige en leefbare wijken;
3. zorgen voor voldoende ruimte in de markt waardoor de groei van jongeren kan worden opgevangen.

### 1.2 Regelgeving

Na het wegvallen van de exploitatievergunning - door de landelijke invoering van het Gebruiksbesluit - is het kamerverhuurbeleid alleen nog gebaseerd op het onttrekken van woningen aan de zelfstandige woningvoorraad (*de onttrekkingsvergunning*). Dit is geregeld in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Deze bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren ingeval het belang van de samenstelling van de woningvoorraad belangrijker wordt geacht dan het belang van de onttrekking. Dit is vertaald in de zogenaamde 15%-norm (zie onder). Ook kan het college de vergunning weigeren indien er onaanvaardbare overlast voor de woon- en leefomgeving ontstaat. Dit is, zo blijkt uit jurisprudentie, geen grond om de vergunning op voorhand te weigeren. Wel zijn er beleidsregels vastgesteld om een vergunning in te trekken bij ernstige overlast.

Er is een onttrekkingsvergunning nodig indien het verhuur betreft aan ten minste 3 personen in een pand met ten minste (de mogelijkheid voor) 4 kamers. Corporaties zijn, volgens de Huisvestingsverordening, vrijgesteld van de vergunningplicht.

Het beleid is de afgelopen jaren een aantal keren gewijzigd.

- Tot 2003: bevrozing vergunningen
- 2003: invoering 9% aan kamerverhuurpanden (kvh) per wijk
- 2005: loslaten 9% per wijk = markt vrij, op voorwaarde flankerend beleid
- 2007: invoering 25% per straat voor 1 jaar als proef
- 2008: invoering 15% per straat, uitgezonderd de binnenstad, drie lange straten geknipt

Dit overzicht, 4 beleidswijzigingen in 6 jaar, geeft aan dat er behoefte is aan een duidelijk en consistent beleid.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

Het huidige beleid (de 15%-norm) is tot stand gekomen na een zorgvuldige belangenafweging en uitgebreide consultatie van zowel individuele straten, wijken als de politiek. Er is voor een norm per straat gekozen omdat een norm per wijk onvoldoende recht deed aan de situatie per straat. Binnen een wijk kan de woningvoorraad, en daarmee het onttrekken van woningen, per straat immers aanzienlijk verschillen.

De 15%-norm wil zeggen dat van het aantal zelfstandige woningen (met eigen toegang, toilet en douche) in een straat maximaal 15% een onttrekkingsvergunning krijgt. De vergunning die leidt tot overschrijding van dit percentage wordt niet verleend. *Dit betekent dus niet 15% studenten per straat*, al komt dit in de beeldvorming met grote regelmaat naar voren. Het gaat om 15% van de woningen, die een andere vorm van bewoning kennen (nl. kamerverhuur) met een hogere bevolkingsdichtheid en een ander leefritme.

### 1.3 Effecten van de 15%-norm

Zoals gezegd is in 2008 het huidige beleid vastgesteld en wel in de nota 'Evaluatie Kamerverhuurbeleid'. Dit beleid is inmiddels ruim 2 jaar van kracht. In dit overzicht de ontwikkeling van het aantal afgegeven vergunningen.

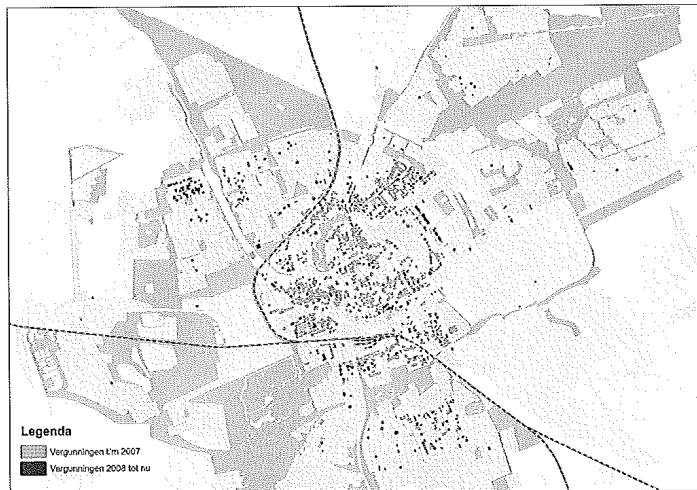
	17-1-2006	8-1-2007	11-1-2008	5-1-2009	19-1-2010	1-12-2010
Vergunning	2460	2611	2855	2988	3115	3274
Toename		151	244	133	127	159

De groei van het aantal vergunningen is afgenomen door invoering van de 15%-norm halverwege 2008, maar in 2010 is het aantal afgegeven vergunningen hoger dan in 2009.

- Binnen de oude wijken heeft zich een verwachte verschuiving voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten maar wel een geschikte woningvoorraad hebben (Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt). Deze wijken zullen binnenkort vrijwel geheel 'op slot' komen. In de Schildersbuurt is dit al het geval.
- Er heeft zich een, eveneens verwachte, verschuiving voorgedaan naar andere wijken die een geschikte woningvoorraad hebben en bovendien gunstig gelegen zijn t.o.v. binnenstad en Zernike. Hier is nog voldoende ruimte, hoewel in Vinkhuizen en Paddepoel de eerste straten al de 15% bereikt hebben. De grootste toename heeft plaatsgevonden in Vinkhuizen Noord. In dezelfde periode heeft daar veel verkoop van huurwoningen door beleggers plaatsgevonden.
- Kwantitatief is de kamernood niet toegenomen. Zowel uit eigen onderzoek (2009) als uit het rapport van VROM/Laagland advies (Contrasten in de kamermarkt) blijkt dat Groningen nog steeds een kwalitatieve vraag kent.

In onderstaand kaartje zijn alle panden met een vergunning weergegeven.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid



Er zijn nu 140 normale woonstraten waar geen vergunningen meer worden verleend. Daarnaast zijn er nog 78 industriestraten, steegjes, landelijke wegen en andere straten met zeer weinig woningen, die ook 'op slot staan'.

### 1.4 Handhaving

Controle op illegale kamerverhuur - handhaven op de onttrekkingsvergunning - gebeurt nu volgens het 'piepsysteem'. Wanneer een situatie gemeld is bezoekt een inspecteur kamerverhuur het pand en vergelijkt zijn bevindingen met de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Vervolgens kan ofwel het pand gelegaliseerd worden, ofwel dient het pand teruggebracht te worden tot een situatie die geen vergunning vereist. Overigens kan bij controle ook blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit zou inhouden dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht en indien nodig aangeschreven.

Huiseigenaren hebben volgens de Woningwet de plicht hun huis te onderhouden. De gemeente heeft, ook volgens de Woningwet, de plicht de onderhoudstoestand van gebouwen te bewaken. Op grond van die verplichting kunnen wij een eigenaar aanschrijven (= verplichten) zijn pand te onderhouden. Overigens geldt dit voor alle woningen, niet alleen voor kamerverhuurpanden.

Een veelgehoorde opmerking in de participatie is dat de gemeente duidelijker moet maken waar ze wel en niet voor is. Vaak wordt bijvoorbeeld handhaving gevraagd op de uitstraling van kamerverhuurpanden (rommelige tuin, afgeplakte ramen, slecht onderhouden tuin). Hoewel de zorgen van omwonenden daarover goed zijn te begrijpen is het aan de bewoners/ eigenaren zelf om hiervoor zorg te dragen. Als het pand op zich

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

legaal wordt bewoond kan de gemeente, afgezien van situaties die gevaar of overlast opleveren, niet optreden tegen de uitstraling ervan, evenmin als dat bij andere woningen het geval is.

Het komt geregeld voor dat een Vereniging van Eigenaren afspraken maakt over het verbieden van kamerverhuur. Dat zijn privaatrechtelijke afspraken in verenigingsverband. Wordt in een dergelijk pand toch kamersgewijze verhuur aangeboden dan is het aan die VvE zelf om op te treden. Handhaving op geluidsoverlast is een taak van de politie. De politie heeft hieraan enkele jaren geleden hogere prioriteit gegeven. Onze taak hierin is verwijzen en bemiddelen, waarin het Meldpunt Overlast een grote rol speelt.

### 1.5 Flankerend beleid

Door de hogere bevolkingsdichtheid en het andere leefritme kan bij een kamerverhuurpand overlast ontstaan. Naast het reguleren van het aantal kamerverhuurpanden per straat hebben wij dan ook beleid om overlast te voorkomen. Een voorwaarde voor het vrijgeven van de kamerverhuurmarkt in 2005 was dat dit 'flankerend beleid' zou worden ontwikkeld.

#### *Leven in Stad*

Dit flankerend beleid is gestart onder het motto 'Doe Normaal Ja' en heet tegenwoordig 'Leven in Stad'. Hoofddoel is bewustwording bij studenten én omwonenden over het samenleven in de stad. Dit doen we door informatieverstrekking in de KEI-week, zichtbare uitingen in de stad, en ook bijvoorbeeld door samenwerken met de politie. Maar ook het plaatsen van fietsklemmen bij kamerverhuurpanden valt onder dit beleid.

#### *Intrekken vergunning*

In oktober 2009 is de beleidsregel 'werkwijze intrekken onttrekkingsvergunning-kamerverhuur wegens overlast' vastgesteld. Inmiddels zijn er twee procedures gestart tot intrekking van de vergunning.

#### *0-dB norm*

Op 28 oktober 2008 heeft de raad besloten de nul-dB norm in te voeren voor kamerverhuurpanden die gevestigd zijn in een boven- of benedenwoning, waarbij de andere woning geen kamerverhuurwoning is. De norm geldt alleen buiten de binnenstad. In totaal zijn er ca. 1700 kamerverhuurpanden die aan deze norm moeten gaan voldoen. Wij hebben u recent per brief (24 september 2010) geïnformeerd over de jongste ontwikkelingen en het lopende onderzoek. Bijgaand treft u een voorstel aan hoe wij met de verdere uitvoering van de 0-dB norm om willen gaan.

#### *Politie*

De politie heeft sinds 2006 twee studentcontactfunctionarissen. Zij geven voorlichting aan studenten over diverse thema's, zoals inbraakpreventie, diefstal in de horeca, heling en fietsdiefstal. Onderwerp van gesprek is ook dat de politie eerder ingrijpt bij geluidsoverlast. De contactfunctionarissen brengen daarnaast in kaart welke kamerverhuurpanden geregeld overlast veroorzaken.

#### *Meldpunt Overlast en Zorg*

Bij het meldpunt Overlast en Zorg kan overlast worden gemeld. Het gaat daarbij niet om directe interventie - daar is de politie voor - maar om het registreren van steeds terugkerende overlast. De melding hoeft dus niet op het moment zelf, maar kan gerust de volgende dag. Het gaat er dan om dat geprobeerd wordt tot een structurele oplossing van een probleem te komen.



# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

## 2. Uitgangspunten

Voor het kamerverhuurbeleid hebben wij een aantal uitgangspunten vastgesteld.

---

### 1. Structuurvisie wonen

---

In de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen (2009) is vastgelegd dat iedereen die dat wil naar zijn/haar zin in de stad moet kunnen wonen. Dus ook gezinnen, ouderen en jongeren.

---

### 2. Consistent en robuust beleid

---

De afgelopen jaren zijn er veel beleidswijzigingen geweest, terwijl er juist behoefte is aan zekerheid en duidelijkheid, zowel voor verhuurders, omwonenden als jongeren. Dit geldt ook voor de normering van het aantal kamerverhuurpanden.

---

### 3. Opvangen van de behoefte

---

De gemiddelde groei van het aantal wo- en hbo-studenten bedroeg de afgelopen jaren zo'n 5%. De komende jaren verwachten we eenzelfde gemiddelde groei. Onze ambitie is de komende jaren de behoefte aan huisvesting volledig op te vangen. Die behoefte tot en met 2014 wordt *geraamd* op 4500 eenheden. Het doel is echter niet deze eenheden te realiseren maar iedereen te kunnen huisvesten.

---

### 4. Beter kwaliteit, maar particuliere markt blijft nodig

---

We willen de behoefte zoveel mogelijk opvangen in eenheden die kwalitatief beter zijn dan de gemiddelde particuliere kamerverhuur. Daarvoor hebben we de manifestatie BouwJong gestart. We zullen echter niet iedereen in die nieuwbouw kunnen huisvesten, dus de particuliere markt blijft noodzakelijk. We gaan ervan uit dat het aantal aanvragen van onttrekkingsvergunningen - dus voor particuliere kamerverhuur - ook de komende jaren gemiddeld zo'n 130 per jaar zal bedragen, net als de afgelopen jaren.

---

### 5. Spreiding van kamerverhuur

---

Tot nu toe is, met uitzondering van de time-out in Selwerd, steeds gekozen voor spreiding. Dat sluit aan bij het streven naar evenwichtige wijken. Wij houden vast aan dit principe.

# Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

## 3. Voortzetting beleid, verbeteren uitvoering

Met in het achterhoofd de participatie en de uitgangspunten die in paragraaf 2 zijn genoemd, stellen wij voor het huidige beleid voort te zetten, deze op één onderdeel aan te vullen en de uitvoering van het beleid te verbeteren. Tenslotte gaan wij in dit hoofdstuk in op enkele andere aspecten die naar voren zijn gekomen en een relatie hebben met kamerverhuur.

### 3.1 Voortzetting 15% norm

De 15%-norm per straat blijft gehandhaafd. Wij zijn van mening dat dit instrument het meest adequaat blijft om de omzetting van woningen naar kamerverhuurpanden te reguleren. Diverse alternatieven zijn door ons onderzocht en besproken met bewoners, en zijn tevens voorgelegd aan de gemeenteraad. De discussie heeft ons ervan overtuigd dat de 15%-norm de komende jaren het meest wenselijke instrumentarium is. Een aantoonbaar beter, werkbaar en juridisch houdbaar alternatief is niet naar voren gekomen. Ook zal het percentage niet aangepast worden: de ontwikkelingen op de woningmarkt geven geen aanleiding tot bijstelling daarvan.

Wij blijven streven naar evenwichtige wijken. Daarom blijven wij vasthouden aan een gelijke behandeling van de verschillende wijken in de stad. De 15%-norm per straat zal dan ook voor elke straat buiten de diepenring blijven gelden. Er zullen ook niet meer straten opgeknipt worden dan de Peizerweg, Paterswoldseweg en het Hoendiep. De time-out voor het verlenen van onttrekkingsvergunningen in de wijk Selwerd wordt opgeheven.

Op één onderdeel willen wij de 15%-regeling anders toepassen. Wij willen het wonen boven winkels bevorderen, ook buiten de diepenring. Als een aanvraag tot onttrekkingsvergunning wordt ingediend van een woning die boven een winkelruimte is gelegen, en de 15% in de straat is bereikt, dan zal deze moeten worden afgewezen. Terwijl dit een evenwichtige verdeling van de woningvoorraad niet in gevaar brengt en het onze doelstelling om het wonen boven winkels te bevorderen ondersteunt.

Daarom stellen we de volgende beleidsregel voor, in aanvulling op het bestaande 15%-beleid:

Aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat buiten de diepenring die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft worden gehonoreerd, indien

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Overigens is voor het omzetten van bedrijfsruimte naar wonen sowieso geen onttrekkingsvergunning vereist.

Een andere uitzonderingsmogelijkheid die wij nadrukkelijk hebben bekeken is de situatie als een bewoner omringt wordt door kamerverhuur, de woning zelf wel wil verkopen, maar dat niet aan een kamerverhuurder kan doen omdat de straat al op slot zit. Uiteindelijk hebben wij besloten om een dergelijke uitzonderingsmogelijkheid niet in te stellen. Er is geen eenduidige definitie vast te stellen waaruit blijkt of een woning omringt wordt of niet, door de grote diversiteit in woningbouwtypen. Daardoor is een dergelijke uitzondering juridisch niet uitvoerbaar.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

### 3.2 Actieve handhaving illegale kamerverhuurpanden

Handhaving wordt door omwonenden als zeer belangrijk ervaren. Vanuit de participatie en de raad kwam in dat kader de wens naar voren dat de gemeente meer actief moet handhaven op illegale kamerverhuurpanden. Dit houdt in dat de GBA regelmatig en structureel moet worden onderzocht op mogelijk illegale situaties, die vervolgens actief worden bezocht. Overigens kan bij controle blijken dat het panden betreft die niet vergunningplichtig zijn.

Als er sprake is van een illegale situatie, moet eerst de mogelijkheid tot legalisatie worden bekeken. Als dat niet mogelijk is wordt de eigenaar aangeschreven, onder last van een dwangsom. Daarnaast betekent actief handhaven een groter beslag op onze handhavingscapaciteit en daarvoor zijn extra middelen noodzakelijk.

De voorstellen voor handhaving zijn uitgewerkt in bijgaand raadsvoorstel.

### 3.3 Aanpassingen flankerend beleid

#### *Nieuwe impuls Leven in Stad*

Leven in Stad richt zich op zowel studenten als omwonenden. Met ingang van het studiejaar 2011/12 willen wij de campagne Leven in Stad van nieuwe impulsen voorzien. De extra impuls zal zich met name richten op de studenten en onderwijsinstellingen:

- studenten worden directer betrokken bij de organisatie van de campagne. Bij de introductietijd van de verenigingen zullen creatieve acties worden opgezet die passen in het kader van Leven in Stad;
- meer uitingen in plaatsen waar veel studenten komen zoals onderwijsinstellingen en studentenverenigingen;
- zichtbaarheid vergroten door sponsoring van almanakken etc.
- linken naar/van andere campagnes zoals bijvoorbeeld City of Talent, sites van de instellingen en verenigingen;
- aanhaken bij activiteiten in de wijken waar zowel studenten als wijkbewoners op afkomen;
- werven van ambassadeurs Leven in Stad bij studenten. Deze kunnen dan bijvoorbeeld tijdens vijf-minuteninterventies bij colleges iets vertellen over de campagne en tijdens open dagen de campagne onder de aandacht brengen.

#### *Huurteams*

Huurteams zijn teams die huurders bijstaan in geschillen over het huren van woonruimte. De GSB is in 2008 een proef begonnen en heeft medio 2010 (opnieuw) om gemeentelijke ondersteuning gevraagd voor het functioneren van deze huurteams. Wij stellen voor de huurteams te ondersteunen met een bijdrage van € 9.000 in 2011 en jaarlijks € 4.000 in 2012, 2013, en 2014 vanuit het Flankerend Beleid.

#### *Extra budget wegwerken wachtlijst fietsklemmen*

Voor Flankerend Beleid Studentenhuisvesting is per jaar structureel € 130.000 beschikbaar. Daaruit wordt zowel "Leven in Stad" als het plaatsen van fietsklemmen betaald. De verhouding is ca. 50/50, hetgeen betekent dat er jaarlijks zo'n € 65.000 beschikbaar is voor fietsklemmen. Dat is all in, ook de voorbereidingskosten (uren) moeten ervan worden gedekt. In 2008 zijn 1000 fietsklemmen geplaatst en bedroegen de kosten gemiddeld € 65,- per stuk. De proceskosten zijn inmiddels gestegen naar € 300,- per fietsklem, voor hetzelfde geld kunnen dus nog maar 200 geplaatst worden. Belangrijkste oorzaak is dat de lokaties steeds moeilijker worden, er minder ruimte beschikbaar is en er daarom bijvoorbeeld parkeervakken voor moeten worden opgeofferd. Financieel heeft

9

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

het opheffen van parkeerplaatsen gevolgen voor de parkeerexploitatie. Als beleidslijn hanteren wij dat wij autoparkeerplaatsen op kunnen heffen ten gunste van fietsparkeren in woonwijken.

Vanaf maart 2009 worden alle nieuwe aanvragen voor het plaatsen van fietsklemmen afgewezen, omdat de beschikbare middelen nodig zijn om alle lopende aanvragen te kunnen afhandelen. Nieuwe aanvragen komen wel op een wachtlijst. De wachtlijst is inmiddels gegroeid naar 180 aanvragen. Gemiddeld 5 klemmen per aanvraag betekent 900 fietsklemmen. Om vanaf 2011 de wachtlijst weg te kunnen werken is dus voor ca. 900 klemmen extra budget nodig. Vanwege de personele capaciteit stellen wij voor de wachtlijst in 2 jaar aan te pakken (2011-2012). Dit betekent 450 extra klemmen per jaar. Daarvoor is ca. € 135.000 euro extra nodig (450 x 300). Voor 2013 en 2014 verwachten we dat de behoefte blijft. Om te voorkomen dat er dan opnieuw wachtlijsten zullen ontstaan hebben we ook dan extra budget nodig, bovenop de jaarlijks beschikbare € 65.000 per jaar.

Jaar	Regulier	Extra budget	Totaal
2011	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2012	€ 65.000	€ 135.000	€ 200.000
2013	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2014	€ 65.000	€ 30.000	€ 95.000
2015	€ 65.000		€ 65.000
Totaal	€ 325.000	€ 330.000	€ 655.000

De verwachting is nog steeds dat op de langere termijn er minder aanvragen zullen komen. Wij gaan ervan uit dat die daling zich vanaf 2016 gaat inzetten. Immers, dan ook moet ook een groot deel van de grootschalige nieuwbouw voor jongerenhuisvesting zijn gerealiseerd.

Voorgesteld wordt om bij bestemmingsvoorstellen Rekening 2010 een voorstel in te dienen van € 330.000. Hiervan een deel voor budget 2011 en rest (195.000) toe te voegen aan het structurele budget voor flankerend beleid conform bovenstaande jaarplanning. Om het probleem structureel op te lossen is een meerjarige planning en dekking noodzakelijk.

### *Meldpunt Overlast*

De registratie van klachten over kamerverhuurpanden bij het Meldpunt Overlast wordt verbeterd. Dit is nodig om bewoners adequaat van informatie te voorzien en beter terug te kunnen koppelen wat er met hun klacht is gebeurd. Tegelijkertijd is het ook van belang om eventueel intrekken van een vergunning beter te kunnen onderbouwen.

### **3.4 Aanpassingen vergunningproces**

Een veelgehoorde opmerking vanuit participatierondes is dat de gemeente transparanter en duidelijker moet zijn in het vergunningproces. Ook moeten meer eisen gesteld worden aan de aanvrager. In dat kader worden de volgende aanpassingen doorgevoerd:

#### *1. Publiceren van onttrekkingsvergunningen*

Om meer transparantie te bereiken worden alle verleende vergunningen gepubliceerd in de gemeentelijke Stadsberichten in de Gezinsbode.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

### 2. *Inzet van tijdelijke vergunningen*

Er zijn situaties denkbaar waar het van belang om de woning op termijn wél beschikbaar te houden voor andere doelen. Dit betreft bijvoorbeeld (toekomstige) wijkvernieuwingsgebieden. Aan de andere kant kan het ook van belang zijn tijdelijk extra ruimte in de particuliere markt te creëren omdat de vraag hoger blijkt te zijn dan verwacht, of als overbrugging tot de realisatie van grootschalige jongerenhuisvesting. Tijdelijke onttrekkingsvergunningen kunnen in dit soort gevallen een oplossing bieden. De Huisvestingsverordening biedt deze mogelijkheid al (artikel 26 lid 2). Het instrument van tijdelijke vergunningen zetten we niet generiek in, maar als wij dat vanuit de kamerbehoefte of bijvoorbeeld de wijkvernieuwing (maatwerk) noodzakelijk achten.

### 3. *Voorlichting richting de aanvrager*

Vergunningtechnisch nadere eisen bij de eigenaar leggen is juridisch niet haalbaar. Ten eerste omdat er geen privaatrechtelijke eisen gesteld mogen worden aan een publiekrechtelijke vergunning. Ten tweede omdat wij aan de onttrekkingsvergunning slechts volkshuisvestelijke eisen mogen stellen over de verdeling van de woningvoorraad, maar geen bouwkundige of andersoortige eisen.

Toch willen wij de eigenaar meer aanspreken op zijn verantwoordelijkheden. Wij willen dit doen door iemand die een onttrekkingsvergunning aanvraagt vooraf voor te lichten over een aantal zaken:

- Het belang van goed contact met de omwonenden;
- Een goede oplossing voor de fietsen;
- Gedragsregels voor de huurders;
- Indien van toepassing: rekening houden met de reglementen van de VvE

### 3.5 Splitsingsvergunningen

Om te voorkomen dat een woning niet voor kamerverhuur kan worden gebruikt, kan het voorkomen dat een woning kadastraal gesplitst wordt in meerdere woningen. Deze woningen hebben vervolgens geen onttrekkingsvergunning nodig. Daarmee is de 15%-norm ook niet van toepassing. Deze situatie doet zich echter maar zelden vaak voor. De meeste splitsingen hebben betrekking op koopstudio's, en deze zijn uiteraard niet onttrekkingsvergunningplichtig. Daarom gaan wij vooralsnog geen nadere eisen stellen aan de splitsingsvergunning. Wel gaan wij de indieningsvereisten verscherpen.

### 3.6 Verenigen van Eigenaren

De wetgeving voor VvE's is de afgelopen jaren enkele keren gewijzigd. In het voorjaar van 2010 heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen tot wijziging van artikel 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet. Met deze nieuwe wet krijgt de gemeente extra wettelijke instrumenten om met name de slapende VvE's in achterstandswijken te dwingen tot het uitvoeren van achterstallig onderhoud, het activeren van de VvE en het vormen van een reservefonds, voordat er op grond van de Woningwet wordt aangeschreven. De Eerste Kamer is tot op heden nog niet akkoord gegaan met de wetswijziging.

In Groningen schrijven we ook nu al in incidentele gevallen VvE's aan op hun verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud. Door de wetswijziging kan de gemeente weliswaar de VvE in bepaalde gevallen activeren maar kan niet worden afgedwongen dat de leden de onderhoudsbijdragen daadwerkelijk storten en dat het gewenste onderhoud daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Daarnaast kost het actief ingrijpen in een VvE de gemeente veel capaciteitsinzet. De verwachting is dat slechts weinig gemeenten van dit instrument gebruik gaan maken. Uit eigen onderzoek

11

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

in 2004 en 2008 is gebleken dat de VvE's in onze stad een relatief goede onderhoudssituatie kennen (98% is redelijk tot goed van onderhoud). In Groningen is daarmee weinig aanleiding om dit instrument te gaan inzetten. Wij kunnen achterstallig onderhoud immers ook via de Woningwet al afdwingen. In voorkomende gevallen maken we al van deze mogelijkheid gebruik.

Na goedkeuring van de genoemde wetwijziging door de Eerste Kamer zullen we, indien noodzakelijk, de beschikbare instrumenten inzetten bij kamerverhuurpanden die onderdeel uitmaken van een VvE waar sprake is van slecht onderhoud.

Daarnaast hebben VvE's privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders gaan wij adviseren om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

### 3.7 Verordening woning- en kamerbemiddelingsbureaus

In onze brief van 17 juni 2010 hebben wij de gemeenteraad geïnformeerd over de problematiek rond de uitvoering van de motie verordening kamerbemiddelingsbureaus. Deze motie, die op 30 september 2009 is aangenomen, hield in om een nieuwe verordening op te stellen ter vervanging van de verordening die in september is ingetrokken. Wij hebben destijds aangegeven voorlopig niet over te gaan tot uitvoering van de motie omdat er een rechtzaak loopt tussen de gemeente Amsterdam en Direct Wonen over de juridische houdbaarheid van deze verordening. Inmiddels heeft de bestuursrechter uitspraak gedaan (27 oktober 2010) en de gemeente Amsterdam heeft deze zaak gewonnen. Echter, Direct Wonen is in hoger beroep gegaan. Wij wachten de uitkomst van het hoger beroep in deze af.

## Raadsvoorstel - Jongerenhuisvesting BOUWJONG en kamerverhuurbeleid

Groninger Gezinsbode - Verplichte Mededelingen

RO/EZ

Plaatsing:

(Balkje: Bekendmaking)

---

Beleidsregel onttrekkingsvergunningen 'uitzondering wonen boven winkels'

**Het college van burgemeester en wethouders van Groningen maakt bekend:**

dat hij in zijn vergadering van .., besluitnummer .., besloten heeft om aanvragen tot onttrekkingsvergunningen gelegen in een straat die meer dan 15% onttrekkingsvergunningen heeft te honoreren:

- de woning boven een winkel is gelegen;
- de betreffende woning als "woning boven winkel" of "bovenwoning" in de woonruimtere registratie geregistreerd staat, en
- de woning tenminste 1 jaar leeg staat.

Dit besluit is bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer .... en treedt in werking op de dag van bekendmaking.

Dit collegebesluit ligt vanaf vandaag voor iedereen ter inzage en is kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefecten(hof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, ...

# Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

Bestuursdienst



## RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2502110

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: "De Campagne" startnotitie over het tijdelijk gebruik van het SuikerUnie gebied

Groningen, 14 JAN 2011

Aan de raad,

U heeft kennis genomen van de notitie "De Campagne", startnotitie over het tijdelijk gebruik van het SuikerUnierrein. Hierin wordt uiteengezet hoe het gebied in 2011 in gebruik genomen gaat worden en plannen voor de toekomst van het terrein ontwikkeld worden.

### Financiën.

Als onderdeel van de begroting, jaarschijf 2011, heeft de raad tevens het Verdeelvoorstel ISV-III vastgesteld. In dit Verdeelvoorstel is voor de jaarschijf 2011 voor de gebiedsontwikkeling/bouwlocaties in de Oosterhamrikzone € 4,59 miljoen beschikbaar gesteld. Wij stellen voor om de benodigde planvormingskosten voor de "De Campagne" op weg naar een tijdelijke gebruik van het SuikerUnierrein à € 160.000,- te dekken uit deze gereserveerde ISV-III middelen. Deze begrotingswijziging ten behoeve van tijdelijke gebiedsontwikkeling is verdedigbaar vanuit de omvang van het totaal aan beschikbaar gestelde middelen vanuit ISV-III voor gebiedsontwikkeling in de Oosterhamrikzone (voor de jaarschijf 2011 € 4,59 miljoen en voor de periode 2011-2014 uiteindelijk in totaliteit € 7,66 miljoen).

Begrotingswijziging 2011						
Financiële begrotingswijziging						
	Lozen	Baten	Saldo	Donatie Reserve	Onttrekking + Reserve	Saldo
Betrokken diensten)		RO/EZ				
Raadsvoorstel		De Campagne, startnotitie over het tijdelijk gebruik van het Suiker Unie gebied				
Incidenteel / Structureel		Incidenteel				
Soort wijziging		Investering				
Tijdsplanning krediet		2011				
2.1 Ruimte voor bedrijvigheid	160.000	160.000	-	-	-	-
<b>Totaal begrotingswijziging</b>	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>				

SE.4.C



## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

2

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de voorliggende startnotitie "De Campagne", om te komen tot een tijdelijk gebruik van het SuikerUnie gebied;
- II. het noodzakelijke planvormingskrediet van € 160.000,- te dekken vanuit het budget ISV-III, behoud industrieel erfgoed SuikerUnie;
- III. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

de burgemeester,



dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,

drs. M.A. (Maarten) Ruys.



# Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

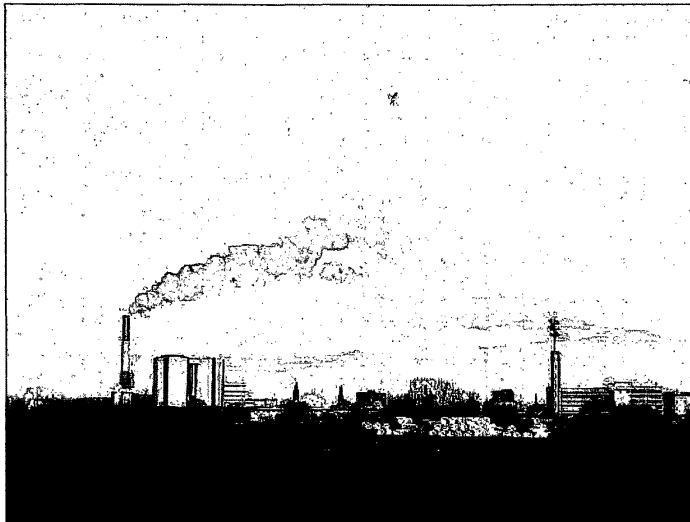
BIJLAGE

## 'De Campagne' startnotitie voor het Suikerunieterrein

### Aanleiding:

Het Suikerunieterrein is een gebied van 125 hectare, direct ten westen van de binnenstad van Groningen. Het gebied bestaat uit de voormalige productielocatie van de coöperatieve suikerfabriek, gelegen aan de ringweg en aan de spoorlijn naar Leeuwarden, en uit extensiever gebruikte vloeivelden en grondberging, die zich meer dan een kilometer uitstrekken in westelijke richting. Door de liberalisering van de wereldmarkt voor suiker zijn de quota voor suikerproductie in Nederland verlaagd en heeft één van de twee suikerfabrieken in Groningen in 2008 zijn deuren moeten sluiten.

De Gemeente Groningen heeft het gebied vervolgens aangekocht om daarmee sturing te kunnen geven aan de toekomstige stedelijke ontwikkeling van de westkant van de stad. De gronden zijn eind 2010 overgedragen aan de gemeente. Het silocomplex, dat nog gesloopt moet worden, zal uiterlijk juni 2011 aan de gemeente overgedragen worden. Daarmee komt een terrein, zo groot als de binnenstad, met een (binnen)stedelijke ligging en een unieke cultuurhistorische betekenis vrij voor gebruik.



### Structuurvisie en Collegeprogramma

Er zijn geen concrete plannen voor dit gebied. De stad heeft de komende vijftien jaar nog voldoende woningbouwplannen en andere programma's voor stedelijke ontwikkeling. In de structuurvisie Stad op Scherp (2009) stellen we daarom voor het gebied de komende tijd open te stellen voor tijdelijk gebruik: *"We geven alle ruimte voor manifestaties, passend bij de City of Talent die we willen zijn, passend bij het innovatieve en creatieve vermogen dat we willen stimuleren en bijdragen aan het onderscheidend vermogen van Groningen ten opzichte van andere steden"*. In het Collegeprogramma 'Progressief met energie' (2010) is deze vrije opdracht wat explicieter gemaakt. In deze collegeperiode werken we *"...uitvoerbare en rendabele plannen uit voor duurzame energietoepassingen op het Suiker Unie terrein"*. Tot slot is in 2009, bij de aankoop van het terrein, aan de gemeenteraad toegezegd dat de stad zal worden betrokken bij het nadenken over de tijdelijke invulling van het gebied.

### De stedelijke opgave

De gemeente heeft 15 jaar de tijd en misschien wel langer om na te denken over de definitieve ontwikkeling van dit gebied. In de tussentijd is het gebied beschikbaar voor tijdelijk gebruik. Ca. 40 initiatiefnemers hebben zich inmiddels gemeld met concrete plannen voor (delen van) het gebied. Zij

## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

wachten op een antwoord. Tegelijkertijd hebben we beloofd dat we de stad betrekken bij het nadenken over het tijdelijke gebruik op weg naar een definitieve bestemming. Ook belangrijk: we moeten als eigenaar zorgen voor de ontsluiting, begaanbaarheid en veiligheid van het terrein en we moeten het gebied beheren. En we willen ervoor zorgen dat Groningers zich het gebied 'eigen' maken. Tot dusver is het voor nagenoeg iedereen een onbekend stuk stad op een steenworp afstand van het stadshart. Het Suikerunieterrein is een witte vlek op onze kaart en in de hoofden van mensen. Om ervoor te zorgen dat mensen dergelijke plekken ervaren als een interessante werk-, woon- of recreatieplek is tijd nodig. En die hebben we.

Vijftien jaar is lang. In die tijd krijgt een nieuwe generatie mensen vorm. Door de lengte van de periode is het zaak goed na te denken over de stappen die nodig zijn om te komen tot een definitieve bestemming. Een prijsvraag of manifestatie staat niet op zichzelf maar moet passen in een perspectief voor de planvorming en het gebruik op lange termijn.

De opgave de komende jaren bestaat uit:

1. mentaal ontginnen (waardecreatie)
  - kennismaken met het gebied
  - integraal onderdeel van de stad
2. (experimenteer)ruimte voor innovatieve activiteiten en bestemmingen op het gebied van
  - economie
  - recreatie
  - energie
3. geld verdienen
4. ontsluiten van het gebied
5. 15-20 jaar tijdelijke invulling



## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

### Participatie: hoe betrekken we de stad

Er zijn al verschillende voorstellen gedaan voor het gebruik van het terrein. De initiatiefnemers wachten op antwoord. Daarnaast is het van belang dat het terrein voor de stadjer betekenis gaat krijgen. Een combinatie van ideeënprjjsvraag en het openstellen van het terrein voor het publiek biedt een kans om het terrein mentaal te ontginnen en de initiatiefnemers in contact te brengen met elkaar en de gebruikers. Zo ontstaan vaak nieuwe ideeën en suggesties. Door de stadjer actief te betrekken door het organiseren van een prijsvraag en er evenementen te organiseren zal het terrein snel onderdeel van het stedelijk weefsel worden.

### Kalender 2011

De mentale ontginning van het gebied is de opmaat voor de gebiedsmarketing. Stadjers moeten het terrein ontdekken, ervaren en beleven. Ze moeten er eerst maar eens een tijdje struinen, wandelen en fietsen. Zo krijgt het gebied een eigen, nieuwe identiteit en wordt het onderdeel van de stad. Dit proces begint in 2011 met een wen- en verkenfase om:

1. zoveel mogelijke mensen/bezoekers kennis te laten maken met de plek
2. het Suiker Unie terrein integraal onderdeel van de stad maken

Wennen en verkennen dus. We zetten de hekken open! Dat kan snel en gericht. Snelheid is belangrijk omdat het terrein nu in de publiciteit is en de aandacht heeft. We nodigen iedereen uit om te komen kijken. Waar ligt het terrein? Hoe groot is het? Hoe ziet het er uit etc.

Kennis maken met de plek; vanaf een verhoogd uitzichtpunt wordt de nabijheid van de binnenstad duidelijk en kan men het terrein overzien.

Het komende jaar worden er rondleidingen over het terrein gegeven en acties en manifestaties georganiseerd. Voor een brede doelgroep, zeg maar van vlooiemarkt tot NNO.

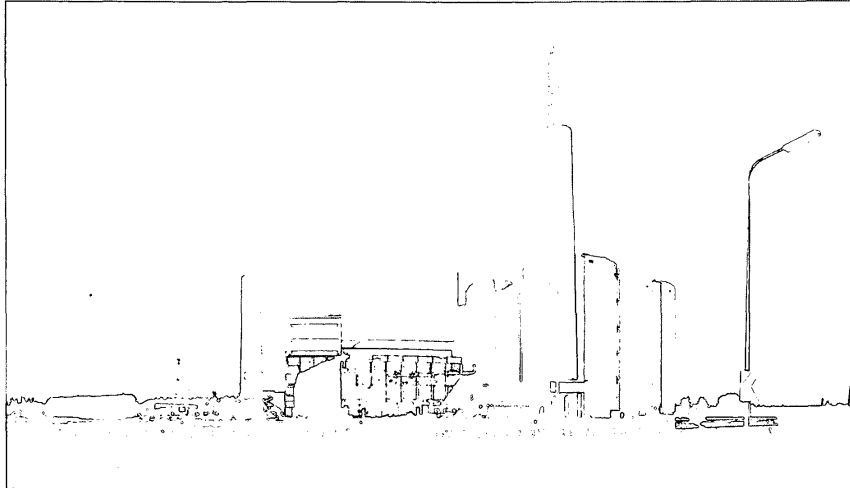
Dit traject kan de gemeente met Marketing Groningen zelf organiseren en stimuleren. Grofweg bestaat de kalender voor 2011 uit de volgende activiteiten:

1. januari 2011: bekendmaken programma 2011
2. voorjaar 2011: inventarisatie en consultatie van deskundigen, bereikbaar en begaanbaar maken van het terrein
3. 28 augustus: vuurwerk Bommen Berend, openstelling terrein
4. september:
  - openingsmanifestatie en start publieksprijsvraag
  - rondleidingen
  - activiteiten
  - 21 september: Open Monumentendag, thema herbestemming
5. oktober:
  - Oktoberfest
  - 'Zwarte Markt'
  - Wintersportbeurs
  - Ideeënmarkt
  - .....
6. november/december:
  - tentoonstelling prijsvraag
  - debat
  - bekendmaken prijswinnaars
7. januari 2012: presentatie eerste plannen

### Vorbereidingsproces, op weg naar een gebiedsconcept:

Na de wen- en verkenfase loopt het publiekstraject onverminderd door, maar krijgt het een ander karakter. In de 'mental map' van de Stadjer is het terrein ingeburgerd. Nieuwe doelgroepen dienen zich aan en/of worden benaderd. Hiervoor is meer specifieke kennis noodzakelijk en kijken partijen die actief zijn op het terrein samen met een professionele organisatie hoe de publiciteit gezocht kan worden. Wijzigingen in het 'programma' van het terrein betekenen aanpassingen in de marketingstrategie voor het gebied. Dit is een beweeglijk traject waarbij we kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen.

## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het



Het (tijdelijk) ontbreken van een 'regulier programma' wordt door verschillende partijen als grote kans gezien. De (ontwikkel)potenties van het terrein zijn enorm en het gebied leent zich bijvoorbeeld bij uitstek voor het doorvertalen van de stedelijke en regionale ambities rond het thema (duurzame) energie. Om te komen tot een definitieve bestemming voor het gebied stellen we een gebiedsconcept op waarbinnen verschillende initiatieven samen meer worden dan de som der delen.

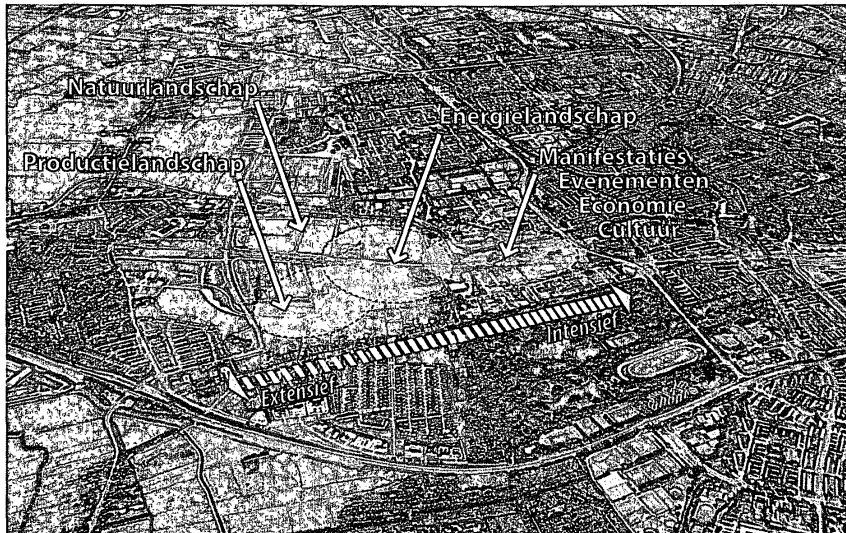
De potentie van het gebied moet onderzocht en in perspectief gezet worden. Hoe kan het terrein de komende jaren zo goed mogelijk benut worden? Hoeveel nieuw programma, werkgelegenheid en geld kan het terrein opleveren? Er is in elk geval voldoende ruimte om te experimenteren en nieuwe concepten en programma's uit te proberen. Hierbij komt het Aanvalsplan Groningen Energieneutraal nadrukkelijk in beeld. Ruimte om een energielandschap vorm te geven en een belangrijke bijdrage te leveren aan de doelstelling 'Groningen Energieneutraal'.

Het verharde deel van het terrein kan door de goede bereikbaarheid en omvang elk evenement van formaat huisvesten. De noordwesthoek is met z'n vloeivelden is van ecologische waarde.

### Natuur en ecologie

De vloeivelden in de noordwest hoek van het terrein vertegenwoordigen een unieke natuurwaarde en maken deel uit van de stedelijke ecologische structuur (SES). Als gevolg van het productieproces van de Suiker Unie is een voedselrijk, dynamisch watersysteem ontstaan, met minimale verstoring. Daardoor heeft zich een rijke vogelpopulatie in het gebied kunnen vestigen. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor een beheersysteem voor de komende periode moeten nog worden vastgesteld.

## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het



### Op weg naar een gebiedsvisie

Werken aan een raamwerk/gebiedsconcept dat ruimte geeft aan verschillende initiatieven en een bijdrage levert aan het karakter/eigenheid van het Suikerunieterrein, flexibel is en meegroeit/meeontwikkelt. Op verschillende plaatsen worden dergelijke concepten door experts uitgewerkt en in praktijk gebracht. Van deze kennis maken we gebruik door enkele van deze adviseurs te betrekken bij de planvorming.

Te denken valt aan Klaus Overmeier die in Berlijn het bureau 'Urban Catalyst' runt. Hij gebruikt weerkaarten i.p.v. plankaarten. Een weerkaart is beweeglijk en heeft geen scherpe randen, het biedt ruimte om tot overeenstemming te komen. De plekken waar de eerste pioniers aan de slag kunnen worden duidelijk. De ideeënprijsvraag biedt belangrijke aanknopingspunten voor de ontwikkeling van het gebied. Al snel kunnen de eerste pioniers op het terrein aan de slag.

De kernkwaliteiten van het terrein, zoals het er ligt, zijn o.a.:

- de omvang van 125 ha.
- de ligging van het terrein midden in stedelijk gebied
- de mogelijkheden die de milieucontour (IMR) biedt om er een uiteenlopend scala aan activiteiten te ontwikkelen, er is eigenlijk niets te bedenken wat niet zou kunnen.

### Beheer en organisatie

Het terrein is enorm en de diversiteit in gebruik zal per deel verschillen en zich op eigen wijze ontwikkelen, zowel wat programma als wat intensiteit betreft. Dat vraagt naast een zich steeds aanpassend beheer ook een beheerstrategie per deelgebied, van natuurbeheer tot het beheer op evenementen gebaseerd. Een flexibele beheerorganisatie die meegroeit met de initiatieven is noodzakelijk. In 2011 zal onderzoek plaatsvinden naar het meest efficiënte en effectieve beheer.

Een projectgroep zal werken aan beheer en financiën, gaat de participatie en het programma vormgeven en de fysieke ingrepen aansturen. Hierin zullen verschillende gemeentelijke diensten vertegenwoordigd zijn, onder leiding van de projectleider.

Een campagne team, bestaande uit de portefeuillehouder, de directeur van de dienst RO/EZ, de projectleider en de programmeur(s), geeft op hoofdlijnen sturing aan de ontwikkeling van het Suikerunieterrein.

# Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

## Financiën

Als onderdeel van de begroting, jaarschijf 2011, heeft de raad tevens het Verdeelvoorstel ISV-III vastgesteld. In dit Verdeelvoorstel is voor de jaarschijf 2011 voor de gebiedsontwikkeling/bouwlocaties in de Oosterhamrikzone € 4,59 mln. beschikbaar gesteld. Wij stellen voor om de benodigde planvormingskosten voor de "Campagne" op weg naar een tijdelijk gebruik van het Suikerunierterrein à € 160.000,- te dekken uit deze gereserveerde ISV-III middelen.

Deze begrotingswijziging ten behoeve van tijdelijke gebiedsontwikkeling is verdedigbaar vanuit de omvang van het totaal aan beschikbaar gestelde middelen vanuit ISV-III voor gebiedsontwikkeling in de Oosterhamrikzone (voor de jaarschijf 2011 € 4,59 mln. en voor de periode 2011-2014 uiteindelijk in totaliteit 7,66 mln).

## De fasering nader uitgewerkt

### Fase 1 – jaarschijf 2011

#### Voorjaar 2011

- o startnotitie College/Raad
- o onderzoek/inventarisatie
  - bereikbaarheid/toegankelijkheid
  - veiligheid
  - langzaam verkeer
  - communicatieplan
  - bodemgesteldheid/draagkracht/ontwikkelbaarheid
  - calculeren kosten/opbrengsten
  - duurzaamheid/energielandschap
  - natuur/ecologie
  - relatie markt/overheid
- o Consultatie experts, onderzoek naar kansen en mogelijkheden
  - Klaus Overmeier (tijdelijk ruimtegebruik, Tempelhof Berlijn)
  - Eva de Klerk (NDSM terrein Amsterdam)
  - Steven Slabbers (Landschapsarchitect)
  - .....

Dit traject leidt in het najaar van 2011 tot:

- programma van eisen
- aantrekken van adviseur(s)/programmeur(s)
- prijsvraagdebat tentoonstelling
- marketingstrategie
- aanzet tot gebiedsontwikkeling/raamwerk
- aanzet tot beheermodel/organisatie
- randvoorwaarden verplaatsing functies

### Fase 2: 2012/2016

In de periode 2012 – 2016 vindt het aanleggen van het raamwerk en de ingebruikname van het plangebied plaats. De eerste ideeën, de prijswinnaars krijgen een plek. Tijdens deze tweede fase moet duidelijk worden wat werkt en wat niet. Op welke plaats en welke aanvullende maatregelen/ideeën nodig zijn. Er wordt gekeken naar ontwikkelingen en kansen die zich op en rond het terrein voordoen. Daarop wordt ingespeeld.

Het terrein wordt stapje voor stapje ingenomen door de gebruikers en bezoekers.

Een beheerorganisatie wordt gevormd en met de stakeholders worden nieuwe initiatieven, voorzieningen etc. ontwikkeld. De gemeente faciliteert waar het gaat om regelgeving en bereikbaarheid.

### Fase 3: 2016/2020

In de periode 2016- 2020 is het terrein volop in beweging. De rol van de gemeente wordt steeds bescheidener. Een beheerorganisatie verzorgt het onderhoud en de marketing van het gebied. De

## Raadsvoorstel inzake De Campagne startnotitie over het tijdelijk gebruik van het

selectie van initiatieven wordt door de gebruikers gedaan, het terrein krijgt steeds meer vorm, ontwikkelingen worden duidelijker.

Er is een 'vereniging van belanghebbenden' opgericht die samen met de beheerder en gemeente plannen maakt voor de komende vijf jaar. Hierin worden recente ontwikkeling in perspectief gezet en de richting voor de komende vijf jaar wordt geschetst. Nieuwe kwaliteiten vastgelegd.

*Fase 4: 2020.....*

In 2020 en verder hebben ideeën en projecten zich ontwikkeld en bewezen, het terrein is voor het grootste deel ingevuld. Of een geleidelijke transformatie gaat plaatsvinden naar een definitief woon/werkmilieu is de vraag. Er zijn veel factoren die hierop van invloed zijn, openstaan voor kansrijke ontwikkelingen zorgt voor draagvlak en een gezonde financiële basis.

Fase	2011	2012	2016	2020 en verder
1				
2				
3				
4				

Het Suikerunieterrein staat dan inmiddels bekend als hét voorbeeld in Noordwest Europa voor innovatief ontwikkelen van een stedelijk woon/werk/experimenteer terrein. Een nieuw icoon, van deze tijd, van een ander schaalniveau en impact als de Puddingfabriek en de Mediacentrale.



## verslag 12 januari

### VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 12 januari 2010  
Plaats: nieuwe raadzaal  
Tijd: 20.20 – 22.30 uur

**Aanwezig:** mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), 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 R.O. Martens (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD), B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), H.J.M. Akkermans (D66), P.S. de Rook (D66)

**Namens de griffie:** dhr. W.T. Meijer (commissiegriffier, ter vervanging van M. Wechgelaer)

**Wethouders:** de heren F. de Vries (PvdA) en T. Schroor (D66) tot 20.30 uur

**Verslag:** de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

---

#### 0. Presentatie Suikerunie

Wethouder de Vries houdt voorafgaand aan de vergadering een presentatie over Suiker Unie.

#### A. ALGEMEEN DEEL

##### A.1. Opening en mededelingen

**De voorzitter:**

- Opent de vergadering om 20.20 uur en heet de aanwezigen hartelijk welkom.
- Commissiegriffier mevrouw Wechgelaer is volgende maand weer aanwezig, wethouder Schroor verlaat de vergadering eerder voor de uitreiking van de EBBA's.
- Besloten is dat wethouder Schroor het hele Forum behandelt, de culturele invulling in de commissie Onderwijs en Welzijn en de fysieke invulling in de commissie Ruimte en Wonen.
- Wijst op een brief met een overzicht van werkbezoeken en presentaties. Verzoekt in te tekenen op lijsten voor de excursie jongerenhuisvesting en de excursie naar Maastricht.

**Wethouder Schroor:**

- Verwacht eind deze of begin volgende week een resultaat uit de intensieve gesprekken met de provincie over het Forum. Stelt voor dat resultaat met de brief over gemaakte kosten in een gezamenlijke commissievergadering te agenderen.

**Wethouder De Vries:**

- Deelt 'Nieuw in Stad' rond, een overzichtswerk van alle meer dan 4.300 nieuwe woningen in 2006-2010. Vorig jaar waren 791 van de 1.055 woningen door corporaties gebouwd. Er treedt een verschuiving op naar meer particulier gebouwde en meer grondgebonden woningen.
- Er ligt een plan de portiekflat Eikenlaan 236 aan te kopen tegen marktprijs in verband met de eventuele aanleg van de tram.
- Het college trekt twee ton uit om de door onderzoeksbureau Site geschetste *quick wins* in het Europapark alvast te realiseren, nog voor het vaststellen van de nieuwe grondexploitatie in juni.
- Kondigt aan dat de excursie naar Maastricht zal gaan over openbare ruimte, terrassen- en reclamebeleid.
- Kijkt scherper wanneer de investeringen in de sporthal Reitdiep gedaan worden en meldt dat de hal breder en ruimer gemaakt wordt zonder extra kosten.

##### A.2. Vaststelling agenda

- A.4.6 over project Grondig zal in de commissie Beheer en Verkeer aan de orde komen.

## verslag 12 januari

- Wethouder de Vries heeft na de vergadering een vertrouwelijke mededeling te doen.  
*De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.*

### **A.3. Lange termijnagenda en lijst moties en toezeggingen**

*Beiden worden ongewijzigd vastgesteld.*

### **A.4 Conformstukken**

#### **A.4.1 Raadsvoorstel Herziening Herstructurering Lewenborg centrumzone Noord**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

#### **A.4.2 Raadsvoorstel Herstructurering Lewenborg grijs/groen**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

#### **A.4.3 Raadsvoorstel Stedenbeleid, monitoring**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

#### **A.4.4 Raadsvoorstel Vaststellen herziene exploitatiebegroting Helpermaar**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

#### **A.4.5 Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

#### **A.4.6 Raadsvoorstel Begrotingswijziging voor uitvoering fase 2 van het project Grondig**

*Behandeling vindt plaats in de commissie Beheer en Verkeer.*

#### **A.4.7 Raadsvoorstel Aanwijzing standplaatsen**

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

### **A.5 Rondvraag**

Niemand wenst het woord.

## **B. INHOUDELIJK DEEL**

### **B.1 Raadsvoorstel Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2011-2014**

#### **Dhr. Akkermans (D66):**

- Onderstreept het belang Stadgers en kennisinstellingen te betrekken bij de structuurvisie.
- Vraagt een toelichting op het begrip 'schaarste' dat het college zou willen creëren. Het is een delicaat begrip dat aanschuurt tegen het marktbeleid.
- Roept op rekening te houden met partijen die al in een plangebied zitten, bijvoorbeeld in de veronderstelling dat het Europapark geheel een kantorenpark zou worden.
- Ziet graag druk uitgeoefend op het Rijk de ISV-gelden niet geheel te schrappen en pleit geld uit de wijken te halen om de programma's niet zo te laten stoppen.
- Noemt als zorgpunt voor de stad mogelijke verkleining van de universiteit.
- Hoopt op verstandige samenwerking met krimpgebieden, opdat groei van de stad niet als kannibalisme ervaren wordt.
- Verzoekt steeds het hele samenhangende complex Oostwand Grote Markt, parkeergarage en Forum te noemen als inzet in plaats van alleen het Forum.
- Vraagt aandacht voor lichtvervuiling en mist jongerenhuisvesting bij het onderdeel wonen.

#### **Mw. Van Lente (PvdA):**

- Gaat bij sleutelrapportage op prioriteiten in.
- Stelt dat de stad het zich niet kan permitteren te stoppen met wijk- en stedelijke vernieuwing na het wegvallen van Europese en rijksmiddelen binnen enkele jaren.
- Pleit ervoor met het Rijk oplossingen te zoeken en ook bij het nieuwe NLA creatief te zoeken naar meer partners.

## verslag 12 januari

- Groningen heeft een goede uitgangspositie met veel jongeren en hoogopgeleiden. Zijn er naast Healthy Ageing en Energy Valley meer kennispeilers nodig?
- De provincie Groningen kent een unieke combinatie van krimp en groei, wanneer valt een gezamenlijk plan te verwachten?
- Hoopt na de Statenverkiezingen op een blijvend bondgenootschap met de provincie.

### **Mw. Krüders (Student en Stad):**

- Staat achter het blijvend investeren in de stad.
- Heeft het college voldoende overzicht om op de woningmarkt te kunnen sturen? Flexibel bouwen verdient meer aandacht.
- Pleit voor een lobby naar Den Haag om te laten zien dat Groningen wél goed samenwerkt met corporaties in besteding van ISV-gelden. Ook is het raadzaam een plan B te ontwikkelen.
- De gemeente moet kennisinstellingen niet alleen ondersteunen, maar zich proactief opstellen.
- Het Zerniketerrein moet echt van de grond komen.
- Duurzaamheid zou via grootschalige projecten bereikt moeten worden.

### **Dhr. Leemhuis (GroenLinks):**

- Vindt het terecht door te gaan met de uitgangspunten van de afgelopen jaren en te kijken wat ondanks rijksbezuinigingen in stand gehouden kan worden.
- Pleit voor nadruk op transitie en duurzaamheid bij energiebeleid, waar de regering wel wat aan wil doen. Ook elders mag duurzaamheid een centralere rol krijgen.
- Wat zijn de gevolgen als de RuG een topuniversiteit wordt? Minder studenten of meer hbo'ers? Wat betekent 'faciliterend' optreden precies?
- Sluit zich aan bij de opmerking over woningbouw van Student en Stad.
- Is benieuwd naar de gezamenlijkheid in de aanpak van krimp.

### **Dhr. Eikenaar (SP):**

- Is blij dat het college het wegvallen van ISV-gelden niet lijdzaam ondergaat.
- Pleit voor samenwerking bij krimp. Als het beeld dat soms in de regio leeft van 'die arrogante stad' niet wordt weggenomen, komen er grote problemen vooral bij woningbouw.

### **Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Ziet krimp van de regio als een mondiale ontwikkeling, schaarste creëren is begrijpelijk, maar het aanbod van woningen mag niet echt tekortschieten. Hoe gaat het college om met de in regioverband gemaakte afspraken over aantallen woningen?
- Het bouwen van flats in het kader van Liquid City is onverstandig.
- Vraaggericht met de markt samenwerken is altijd raadzaam, al is aanpassen aan de situatie van deze tijd verstandig.
- Is ook bezorgd over wegvallende ISV-gelden en voor een lobby.
- Ontwikkeling van het Zernike is belangrijk ook gezien de roltrapfunctie van opleiden richting Randstad.
- Kan niet instemmen met de prioriteiten per thema, het is te onduidelijk en nog niet uitgewerkt.

### **De voorzitter:**

- Meldt dat het dictum nog onderwerp van overleg is, misschien wordt het geen raadsvoorstel, maar een stuk ter kennisgeving.

### **Dhr. Offerman (Stadspartij):**

- Is tegen de volgende ontwikkelingen: de tram; het Forum; de Eemskanaal- en Oosterhamrikzone, Engelse kamp intensieve laagbouw, het gemeentelijk ontwikkelbedrijf, nog meer auto's op de Ringweg (andermans wegen) en anticyclisch investeren.
- Noemt als prioriteiten: Healthy Ageing, jongerenhuisvesting, stimuleren van kennisvalorisatie en onderwijskwaliteit, Zuidelijke Ringweg, Stationsgebied, bouwen voor de markt zonder bemoeienis, het stimuleren van de detailhandel, een nieuw integraal verkeers- en vervoersbeleid dat doorstroming bevordert door spreiding en de bescherming van stadsgezichten.
- Een lobby in Den Haag heeft geen enkele zin.

## verslag 12 januari

- Ten onrechte staat in het stuk dat het Forum doorgaat, ook de RegioTram staat nog niet vast. Het Rijk moet nog beslissen of ze bijdraagt de tram de regio in te laten rijden, zo niet dan zal Provinciale Staten weer niet instemmen.
- Groningen moet het eens zonder geld van derden leren te doen, die tijd is voorbij.

### **Mw. De Wrede (Student en Stad):**

- Is enthousiast over het meegaan met nieuwe initiatieven in het 'gebiedsconcept'.
- Pleit voor voorzichtigheid met de waardevolle Piccardthofplas.
- Juicht de ondergrondse fietsenstalling bij het Europapark toe.
- Is blij dat in grote delen van de provincie intensieve landbouw verboden wordt, betreurt het verdwijnen van negen van de vijftien vlindersoorten door rijksbezuinigingen.
- Staat achter natuurlijke inrichting van de stadsranden. Is het mogelijk via het Regiofonds sturend op te treden? Zo verzet Winsum zich tegen de Ecologische Hoofdstructuur. Het is belangrijk het platteland aantrekkelijk te houden voor mens en dier ondanks schadelijke intensieve veehouderij.
- Vraagt om weidevogelcompensatie van dertig hectare bij de onverstandige aanleg van de N361, bij De Held is dat niet gebeurd. Hopelijk ruilt het college het Forum en de N361 niet uit.
- De Universiteit van Twente is behoorlijk ver met kennisvalorisatie.

### **Mw. Kuik (CDA):**

- Begrijpt maatregelen om de gevolgen van de bouwcrisis te beperken, maar pleit voor realisme.
- Sluit zich aan bij D66 voor wat betreft 'schaarste creëren'.
- Vindt het goed te kijken naar stedenbeleid na 2010 en het wegvallen van ISV-gelden.
- Het is belangrijk samen met de regio de krimpproblematiek op te lossen.
- Steunt de prioriteit van RuG en UMCG, maar hoe wil het college aan gaan sturen?

### **Dhr. Rutte (VVD):**

- Vindt het stuk erg lijken op de structuurvisie wonen en de begroting.
- Ziet wegvallende subsidies als een kans voor minder bemoeizucht en dwingende planvorming, beter luisteren wat mensen willen en meer ruimte geven aan de markt.
- Begrijpt niet wat 'kennisvalorisatie faciliteren' op Zernike inhoudt.
- Is het verstandig bij het afwaarderen van gronden het verlies ruimhartig en snel te nemen, zodat grotere tegenvallers in de toekomst uitblijven?

### **Wethouder De Vries:**

- Stelt vast dat het een uitvoeringsverhaal van eerder vastgestelde stukken betreft.
- Wil de stad verder brengen onder de nieuwe Haagse koers.
- Pleit ervoor geen politiek spel te spelen. Soms is meer vraagsturing en soms activistisch optreden nodig van de overheid, maar kwaliteit komt niet vanzelf. Sociale woningbouw kan door de onrendabele top niet zonder overheid bestaan, duurzaamheid ook niet.
- Lobbyt met soortgelijke gemeenten in Den Haag over ISV-gelden; als ze wegvallen moet Groningen zelf met een oplossing komen. Door alle maatregelen is straks één groep mensen de klos, de kwetsbaren die geen huis kunnen kopen en waar de overheid voor op moet komen.
- Vindt de stadse biotoop belangrijk. Groningen koopt rond het transferium Hoogkerk gronden aan om de ecologische structuur te bevorderen. Stadsranden bewaken betekent ook compact bouwen, het heeft de aandacht ook in regioverband.
- Gebruikt liever de term 'evenwicht bereiken' dan 'schaarste creëren' op de woningmarkt, zodat consumenten keuze hebben in huizen. Woningbouw in de stad ontwikkelt zich meer richting markt en grondgebonden woningen.
- Verwacht niet dat het in Liquid City geplande appartementencomplex door zal gaan. Komt binnen zes weken met een gewijzigd stuk, waarbij het sportelement overeind blijft.
- Kennisvalorisatie betekent het economisch rendabel maken van kennis door bedrijvigheid aan te trekken. Onderwijsinstellingen en marktpartijen moeten die investeringen doen, de gemeente faciliteert ruimtelijk en stedenbouwkundig. Het college heeft voorbeelden gezien in Eindhoven, Leiden en Leuven.

## verslag 12 januari

- Krimp is een gegeven, mensen die naar de stad trekken, kun je niet zo tegenhouden. Groningen kan met haar opgeleide arbeidspotentieel over vijf jaar als grote arbeidstekorten ontstaan wel de groei terugleveren aan de krimpgebieden, zoals nu al bij de Eemshaven gebeurt.
- Uitrusten van N361 en Forum zou pervers zijn. Wil eerst dat de provincie de aansluiting op de stad verbeterd voor ook maar na te denken over vervolgmaatregelen.
- Prijst Groningen gelukkig dat er goede afspraken met corporaties zijn in het kader van nieuw NLA, er moet een strategie komen vanwege wegvallende middelen.
- Merkt nog geen teruggang in het aantal studenten. De twee kennispeilers Energy Valley en Lifelines zijn voldoende om op te focussen als City of Talent.

*Op verzoek van de VVD wordt het stuk als één minuutinterventie geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

### **B2. Raadsvoorstel Grondexploitatie CiBoGa, De laatste Pijp en Infoversum**

#### **Dhr. Martens (PvdA):**

- Sprak de directeur van het Forum de heer Van Kampen die overlappende programmering voorziet en niet wil dat afstemming tot wederzijdse beperking leidt. Is er toch sprake van concurrentie met het Forum? Wat doet het college als afspraken hierover onbevredigend zijn?
- Op welke termijn is het plan voor het Infoversum rond?

#### **Mw. Krüders (Student en Stad):**

- Ziet het eerder als een gezonde uitdaging dan als onwenselijke concurrentie voor het Forum.
- Is positief over het marktgefinancierde initiatief, hipper dan het Omniversum. Het zal mensen naar het gebied toe trekken.

#### **Mw. Van der Vegt (GroenLinks):**

- Ziet het als een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van CiBoGa, iets geheel nieuws.
- Sluit zich aan bij de opmerkingen van Student en Stad.

#### **Mw. Kuik (CDA):**

- Pleit voor minder Engelse termen in stukken.
- Vindt het een mooi initiatief.
- Sluit aan bij de vragen van de PvdA.

#### **Mw. Van Gijlswijk (SP):**

- Noemt het voorstel mager, de Gezinsbode verschaft meer informatie.
- Ontvangt graag voor de raad een onderbouwing van de bezoekersaantallen, hoger dan het Groninger Museum. Het vergelijkbare Omniversum ligt in een dichtbevolkt gebied.
- Ziet liever normale erfpacht of verlaagde erfpacht voor een kortere periode, bijvoorbeeld zeven jaar. Dertien jaar is een onoverzichtelijke periode.
- Wordt de grondexploitatie CiBoGa negatief beïnvloed door de lage erfpacht?

#### **Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):**

- Verbaast zich dat sommigen een particulier initiatief willen inperken om een publiek project te beschermen. Het Forum lijkt wel een allesverslindend monster.
- Stelt voor het Infoversum op de plek van het Forum te bouwen.

#### **Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):**

- Vindt het een mooi initiatief dat positief kan werken voor het gebied.
- Sluit zich aan bij de vraag van de SP over hoogte en duur van erfpacht.

#### **Dhr. Blom (VVD):**

- Is tegen erfpacht en vindt een euro mager.
- Feliciteert het college dat deze pijp wel mag blijven staan.

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

- Denkt dat CiBoGa een slag verder geholpen wordt. De pijp mag blijven en het gebied wordt vanuit het Boterdiep ontsloten.
- Het initiatief ontstond bij OpenLab Ebbinge, maar was te grootschalig.

## verslag 12 januari

- Los van wat rente-inkomsten vallen er geen grote gaten in de grondexploitatie, aangezien met Nijestee al een grondprijs is afgesproken om 345 tijdelijke woonstudio's te bouwen op het gebied. Door deze studio's iets te verschuiven past het Infoversum erbij. Erfpacht is hier een nuttig instrument, de termijn van dertien jaar betreft de deal met Nijestee.
- Heeft geen sterke opvatting over de inhoud, maar consulteerde wel RuG en UMCG en bekeek of het niet beet met het Forum.
- Ziet het als een kans kennis te laten etaleren middels een particulier initiatief en externe gelden. De exploitant is verantwoordelijk voor de businesscase en de bezoekersaantallen.
- Raadt criticasters aan met initiatiefnemer professor Valentijn van gedachten te wisselen.

*Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 26 januari 2011.*

### **C. HUISHOUDELIJK DEEL**

#### **C.1 Ingekomen stukken**

##### **Dhr. Offerman (Stadspartij):**

- Wenst te agenderen 'voorontwerp uitwerkingsplan Plutolaan'; 'Prinsenhof', 'verlenging time-out kamerverhuur Selwerd'; en 'Forum en voorlopige voorziening'.

##### **De voorzitter:**

- Wijst er op dat time-out Selwerd bij jongerenhuisvesting wordt betrokken.
- Tot de stukken verzonden worden, heeft de Stadspartij de tijd argumenten voor agendering en bespreekpunten aan te leveren.

#### **C.2 Vaststelling openbaar verslag R&W 1 december 2010 en vaststelling vertrouwelijk verslag R&W 1 december 2010**

*Beide verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.*