

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 8 juni 2011

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

Datum: woensdag 8 juni 2011
Aanvang: 16:30 tot 19:00 uur
Locatie: Nieuwe raadzaal
Voorzitter: mw. A. Postma
Griffier: mevr. M. Wechgelaer (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

- a. Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Driebond GR 11.2611494
(raadsvoorstel 10 mei 2011)
[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan
Bedrijventerrein Driebond.GR 11.2611494pdf](#)
(pdf)
- b. Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012 GR 11.2623718
(raadsvoorstel 18 mei 2011)
[Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Wonen
2012.GR 11.2623718pdf](#) (pdf)

A.5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

- B.1. Uitwerkingsplan Plutolaan
(collegebrief 18 maart 2011)
[Collegebrief - Uitwerkingsplan Plutolaan](#) (pdf)
- B.2. Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg GR 11.2625273
(raadsvoorstel 19 mei 2011)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 8 juni 2011

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg.GR 11.2625273pdf (pdf)

B.3. Opiniërende discussie Stationsgebied GR 11.2598729
(collegebrief 28 april)

Raadsvoorstel - Opiniërende discussie Stati- onsgebied.GR 11.2598729pdf (pdf)

B.4. Schriftelijke vragen en antwoorden Oosterhamrikzone
Vraag aan het College - Schriftelijke vragen en antwoorden 2011-nr 27 (pdf)

C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken

C.2. Vaststelling verslag

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 - Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Driebond.GR ...

.
. .
Bestuursdienst



RAADSVoorSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2584620

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Driebond

Groningen, 10 MEI 2011

Aan de raad,

Inleiding

Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Driebond heeft als doel een actueel planologisch kader te bieden voor beheer en verdere ontwikkeling van dit bedrijventerrein. Het nu nog geldende plan dateert uit 1991 en was destijds bedoeld voor de aanleg en ontwikkeling van Driebond. Driebond is momenteel een goed functionerend bedrijventerrein met als thema auto, met daarnaast een diversiteit aan bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3. Dit gebruik wordt in het nieuwe bestemmingsplan gecontinueerd. Ook wordt een tweetal bouwmarkten toegestaan. Tot op heden is Driebond een gezoneerd industrieterrein, deel van bedrijvengebied Groningen Zuidoost. De vestigingspraktijk wijst al een aantal jaren uit dat de status van gezoneerd bedrijventerrein niet meer relevant is. Vrijwel alle aanwezige bedrijven zijn niet-zoneringsplichtig. In voorliggend bestemmingsplan is de status van gezoneerd bedrijventerrein dan ook komen te vervallen. Dat betekent dat geluidzoneringsplichtige bedrijven niet meer zijn toegestaan. Onderzoek heeft uitgewezen dat de aanwezige bedrijven geen nadeel ondervinden van deze status. Er bevinden zich nl. slechts twee (bedrijfs)woningen op het terrein, en deze vormen geen belemmering voor de rechten van de bestaande bedrijven. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet meer toegestaan, met uitzondering van een perceel aan de Euvelgunnerweg (zie hierna). De dezonering is gunstig voor ontwikkeling van gevoelige functies in de omgeving, zoals woningbouw rondom de Wooschepenhaven.

Voor het perceel Euvelgunnerweg ten noorden van nr. 13 stellen wij voor daar een bedrijfsfunctie mogelijk te maken met standplaatsen voor 2 (bedrijfs)woonwagens of één bedrijfswoning. Deze locatie is geschikt voor herhuisvesting van elders uit de stad te verplaatsen bedrijven met bijbehorende woonwagens.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd.

U bent hiervan per brief op de hoogte gesteld.

SE.4.C

Zienswijzen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend gedurende de terinzagelegging. Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. een inwoner van Pieterburen die stelt tevens als gemachtigde op te treden van de Vereniging Woonschepenhaven Groningen en verder nader te benoemen derden. De zienswijze heeft tevens betrekking op het ter inzage gelegde ontwerp-hogere waardenbesluit. Bij dat besluit hebben wij de zienswijze buiten beschouwing gelaten. Indiener stelt dat:

- het bestreden besluit is gebaseerd op een niet correcte weergave van feiten;
- het onbegrijpelijk en bestuurlijk onzorgvuldig is hoe met de belangen van omwonenden en inwoners van Pieterburen wordt omgegaan;
- niet wordt ingegaan op hetgeen op de achtergrond meespeelt en dit wordt miskend;
- de gevoeligheid van het dossier onvoldoende wordt aangevoeld;
- het voornemen te omvattend is en tal van feitelijkheden bevat welke een persoonlijk woord van uitleg dan wel toelichting door de aanvragers en het college rechtvaardigen;
- er tal van zaken zijn die zowel inhoudelijk dan wel uitvoeringstechnisch als grond voorgelegd kunnen worden.

Reactie.

Aangezien de zienswijze zeer algemeen gesteld is en geen nadere onderbouwing bevat, achten wij haar ongegrond en stellen wij u voor haar buiten beschouwing te laten.

2. TenneT TSO B.V.

TenneT (beheerder van de bovengrondse hoogspanningsverbinding die door het plangebied loopt) doet twee verzoeken.

Allereerst wordt verzocht om in het plan ter plaatse van de hoogspanningsleiding een belemmerde strook van 2 maal 25 meter aan weerszijden van het hart van de leiding op te nemen, totaal 50 meter.

Ten tweede wordt verzocht in komende wijzigingen van bestemmingsplannen regels op te nemen voor de dubbelbestemming Leiding-Hoogspanningsverbinding zoals in de zienswijze opgenomen.

Reactie.

De gevraagde 50 meterzone is al van meet af aan in het plan opgenomen. Ook in het voorontwerp zoals dat aan TenneT is gezonden, was deze zone op de plankaart aangegeven. Hiervoor behoeft het plan dan ook niet te worden gewijzigd.

De voorgestelde regels hebben betrekking op bestemmingsplannen die in de toekomst worden voorbereid, en hebben dan ook geen betrekking op het onderhavige plan.

Overigens heeft TenneT in het kader van het vooroverleg al een (ander) voorstel voor de regels gedaan, dat qua inhoud overeenkomt met de door ons opgenomen regels.

Wij stellen u voor ook deze zienswijze buiten beschouwing te laten.

De zienswijzen geven geen aanleiding het plan te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen.

Wij stellen u voor in te stemmen met de volgende ambtshalve wijzigingen.

1. De provincie Groningen heeft verzocht de bebouwingsvrije zone langs het Winschoterdiep te bepalen op 20 meter uit de oever. Dit om te voldoen aan de Richtlijnen Vaarwegen van Rijkswaterstaat, dat deze afstand adviseert in verband met vrij marifoonverkeer en vrij zicht voor de beroepsvaart. Ook bij calamiteiten (schepen die op de oever terechtkomen) is dit een veilige zone.

Reactie.

Ter plekke is nu reeds een onbebouwde zone met deze breedte aanwezig. Slechts op één plaats (Euvelgunnerweg 25) staat bebouwing op een kortere afstand, nl. 11,5 meter, van de oever. Er is geen bezwaar tegen om op de plankaart de bouwgrens op 20 meter uit de oever te leggen (in het ontwerpplan was dit nog 10 meter), met uitzondering van de bebouwing op het perceel Euvelgunnerweg 25. Deze bebouwing dient nl. positief bestemd te worden.

2. Het Waterschap Hunze en Aas heeft verzocht de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering, die langs het Winschoterdiep is gelegd, ook ter plaatse van de Euvelgunnerbrug op te nemen. De oever hier maakt nl. ook deel uit van de waterkering.

Reactie.

Er is geen bezwaar om ook hier deze dubbelbestemming te leggen.

3. Op het perceel Osloweg 144 bevindt zich o.a. een detailhandel in automaterialen. Dergelijke detailhandel wordt in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Vanwege in het verleden verleende toestemming dient deze zaak echter positief bestemd te worden door middel van een aanduiding. Met een specifieke aanduiding wordt voorkomen dat zich hier in de toekomst eventueel andersoortige detailhandel vestigt.
4. In artikel 1 van de regels moet in de begripsbepaling met nummer 1.56 (voorgevel) een correctie plaatsvinden: hier moet het woord "de woning" vervangen worden door "het gebouw", omdat het hier niet (uitsluitend) om woningen gaat.

Samenvatting wijzigingen.

1. Plankaart.

- a. De bouwgrens langs het Winschoterdiep wordt op 20 meter uit de oever gelegd behalve ter plaatse van de bebouwing op het perceel Euvelgunnerweg 25.
- b. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering wordt naar het zuiden doorgetrokken ter plaatse van de Euvelgunnerbrug.
- c. Op het perceel Osloweg 144 wordt de functieaanduiding "specifieke vorm van detailhandel-automaterialen" gelegd.

2. Regels.

- a. In artikel 1, lid 56 van de planregels wordt "de woning" vervangen door "het gebouw".

- b. In artikel 5, lid 1 van de planregels (Bestemmingsomschrijving bij de bestemming Bedrijventerrein) wordt, onder vernummering van de subleden g, h en i tot respectievelijk h, i en j, toegevoegd het volgende sublid: "g. detailhandel in automaterialen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel-automaterialen";".

Hogere grenswaarden geluidhinder wegverkeer.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij, ten behoeve van de woonfunctie op Euvelgunnerweg ten noorden van nr. 13, hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door de raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld.

In het voorliggende plan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die nopen tot een exploitatieplan. Hierdoor is kostenverhaal via het bestemmingsplan niet aan de orde. Gezien deze situatie is de vaststelling van een exploitatieplan ten behoeve van kostenverhaal niet noodzakelijk.

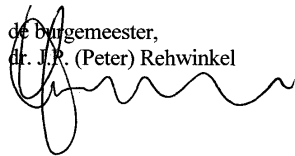
Voorstel.

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

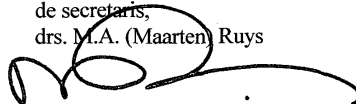
- I. de beide ingediende zienswijzen buiten beschouwing te laten;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Bedrijventerrein Driebond, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP465bedrDriebond-vg01.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.R. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



.
. .
Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011
Ons kenmerk: RO 11.2586459
Registratienummer : GR 11.
Ingekomen op :

Onderwerp: Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012

Groningen, **18 MEI 2011**

Aan de raad,

Hierbij ontvangt u het tweede Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012.
In september 2010 heeft u het eerste Meerjarenprogramma vastgesteld.

In dit tweede Meerjarenprogramma continueren wij de ingezette lijn van het vorige Meerjarenprogramma. De focus van ons beleid ligt nog op dezelfde speerpunten. Op het gebied van doelgroepen zijn dit jongeren, gezinnen en ouderen. Daarnaast hebben we de algemene speerpunten Duurzaamheid, (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap en Wonen op het Water. Verder kijken we terug naar de nieuwbouwproductie 2010 en kijken we vooruit naar 2012 en de daarop volgende jaren.

Ondanks alle actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, met teruglopende nieuwbouw, matige verkoop en nog steeds een instabiele economische situatie, zien we geen aanleiding om onze inhoudelijke doelen te wijzigen. Ten eerste omdat de situatie in de stad Groningen er beter voor staat dan in veel andere delen van Nederland, ten tweede omdat wij van mening zijn dat onze inhoudelijke doelen nog steeds de beste koers zijn voor de stad, ook in deze economisch mindere tijden.

Uiteraard gaan we wel in op alle recente ontwikkelingen op de woningmarkt, en daar waar kan of nodig, kijken we ook of we maatregelen om onze doelen te behalen, kunnen versnellen of aanpassen. Om deze reden maken we jaarlijks een Meerjarenprogramma. Uiteraard houden we ook tussentijds de ontwikkelingen op de woningmarkt nauwlettend in de gaten.

De belangrijkste bevindingen uit het Meerjarenprogramma 2012:

- voor de doelgroep jongeren zijn er veel ontwikkelingen in gang gezet. In februari 2011 heeft uw raad het beleid hierover vastgesteld. De koers is duidelijk: we zetten in op regulering en spreiding van het aantal kamerverhuurpanden door vast te houden aan de ingezette lijn van maximaal 15% kamerverhuurpanden per straat, met een aantal uitzonderingen. Daarnaast zetten we in op de nieuwbouw van grootschaliger jongerenhuisvestingprojecten. Om de verwachte groei van het aantal studenten op te vangen én om de druk in de particuliere sector wat te verminderen. Samen met ontwikkelaars willen we dit realiseren. Een aantal van deze projecten wordt in 2011

opgeleverd, te weten de studio's aan het Bodenterrein, de eenheden aan de Lissabonstraat en aan de Eendrachtskade. Verder wordt er hard gewerkt aan de ontwikkeling van andere projecten.

- Voor de doelgroep gezinnen is de ontwikkeling van het groenstedelijk segment van belang. De ontwikkeling van Meerstad is één van de belangrijkste projecten die inspeelt op dit woningsegment. De eerste woningen in Meerstad worden in 2011 opgeleverd. Uiteraard is het in de huidige economische situatie spannend of we de ontwikkeling van Meerstad kunnen realiseren binnen de gestelde ambities. In 2011 bekijken we de situatie rondom Meerstad en stellen waar nodig de grondexploitatie bij, waarbij we zoveel mogelijk proberen vast te houden aan de gestelde ambities en kwaliteiten. Daarnaast willen we in 2011 een aantal van de plannen van de intense laagbouw concreet uitwerken om ook aanbod te creëren in het centrumstedelijk segment, waar ook vraag naar is.
- Voor ouderen en mensen met een beperking blijven we inzetten op het programma Zorgen voor Morgen, inclusief het verleiden van deze groep om naar geschikte woonruimte te verhuizen. Dit ook met als doel om in de door hen achtergelaten woningen weer ruimte te creëren voor andere doelgroepen. We streven ernaar om deze groep een kans te bieden in hun eigen buurt te blijven wonen.
- In het kader van (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap zijn de afgelopen jaren meerdere succesvolle projecten gerealiseerd. In 2011 zijn er weinig nieuwe projecten in het kader van het Collectief Particulier opdrachtgeverschap. We willen hier impuls aangeven door onder meer in 2011 een conferentie te organiseren over Collectief Particulier opdrachtgeverschap. We willen dat minimaal 10% van de nieuwe woningen de komende jaren via (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.
- Duurzaamheid is een belangrijk item in de stad, ook op de woningmarkt. In het kader van duurzaamheid zijn in 2011 twee belangrijke speerpunten vastgesteld: het Nieuw Lokaal Akkoord met daarin concrete afspraken over de ambities om de sociale woningvoorraad te verbeteren, en het Masterplan Groningen Energieneutraal. Dit is de basis voor onze maatregelen op het gebied van duurzaamheid in de woningvoorraad.
- Op het gebied van wonen op het water komen we in 2011 met een aantal uitgewerkte voorstellen, waaronder de aanpak van de Diepenring, de mogelijkheden voor extra ligplaatsen en de mogelijkheden voor beprijzing van de ligplaatsen.
- We hebben de afgelopen jaren de woningmarkt enige impuls kunnen geven door starters via een lening te ondersteunen bij het kopen van een woning. Het budget voor de starterslening is uitgeput. We gaan onderzoeken of er budget vrij te maken is om opnieuw startersleningen te kunnen verstrekken.

Wij vertrouwen erop met dit Meerjarenprogramma weer een heldere en duidelijke koers uitgezet te hebben, waar we met ontwikkelende partijen aan kunnen werken om de gestelde doelen te behalen.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Wonen 2012.GR 11.2623718pdf

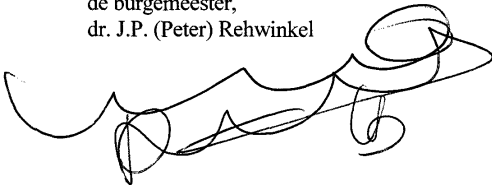
3

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

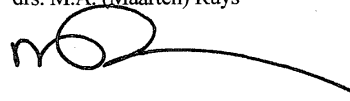
- I. het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012 vast te stellen;
- II. dit besluit bekend te maken in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website, en te publiceren in de Groninger Gezinsbode.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



*Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2012
Gemeente Groningen
Mei 2011*

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
ACTUELE ONTWIKKELINGEN	4
Kredietcrisis	4
Landelijke maatregelen woningmarkt.....	5
Lokale maatregelen woningmarkt	5
Afspraken Europa toewijzingsbeleid corporaties	8
Verkoopprijzen nieuwbouw	10
Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad	10
ALGEMENE SPEERPUNTEN	12
Duurzaamheid	12
Collectief particulier opdrachtgeverschap	13
Wonen boven winkels	13
Wonen op het water	13
DOELGROEPEN	15
Gezinnen.....	15
Ouderen	19
Jongerenhuisvesting	21
UITVOERING	25
BIJLAGE: NIEUWBOUW 2010 EN VOORUITBLIK.....	26
Afspraken Regiovisie 2009.....	26
Afspraken NLA 2.0.....	26
Woningproductie 2010	26
Vooruitblik	27

Inleiding

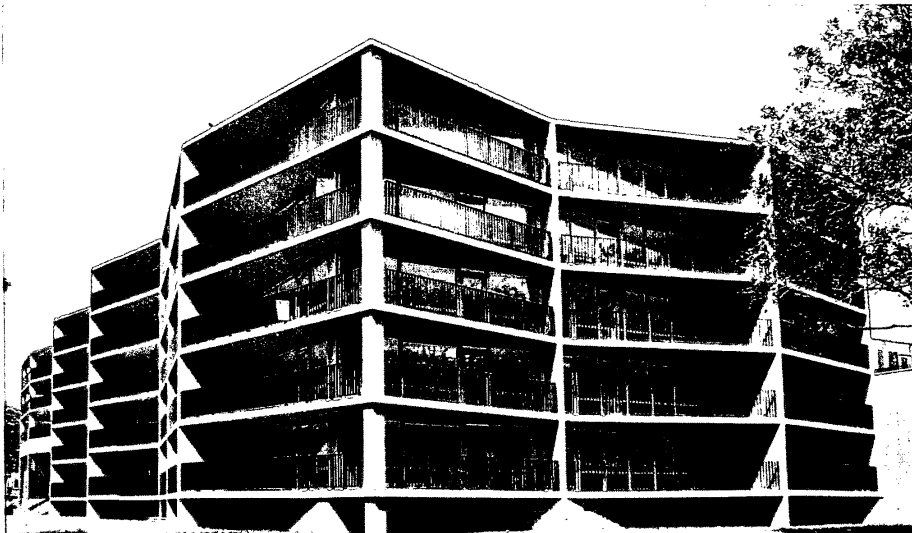
De gemeenteraad van Groningen heeft in december 2009 de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010-2020" vastgesteld. Hierin geven wij onze lange termijnvisie op het wonen in de stad. Centrale doelstelling is dat iedereen die dat wil in de stad moet kunnen wonen. De komende jaren ligt de nadruk meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de link met voorzieningen. We richten ons minder op het uitsluitend realiseren van aantallen nieuw te bouwen woningen.

In "Kwaliteit van Wonen" is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Wonen komt. Daarin geven we aan, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op actuele ontwikkelingen in de woningmarkt. In dit tweede Meerjarenprogramma toetsen we de voortgang van de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in ons eerste meerjarenprogramma, vastgesteld in september 2010. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen

aan. Hiermee hebben we een actueel kader voor de komende vier jaar, dat we uiteraard volgend jaar weer herzien.

Ten opzichte van ons vorige Meerjarenprogramma stellen we slechts kleine wijzigingen van beleid voor. We blijven nadruk leggen op drie doelgroepen: jongeren, gezinnen en ouderen. Met name op het onderwerp duurzaamheid zijn er de nodige ontwikkelingen geweest. Via het Masterplan Groningen Energieneutraal én de afspraken in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord zijn er nieuwe ambities geformuleerd.

Verder hebben we nog steeds te maken met de effecten van de economische crisis op de woningmarkt, alhoewel het in Groningen beter gaat dan in heel veel andere gemeenten. We stellen wel een aantal maatregelen voor om de woningmarkt te blijven stimuleren.



Meerjarenprogramma Woonvisie 2012

Actuele ontwikkelingen

In deze paragraaf zoomen we in op de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt van het afgelopen jaar.

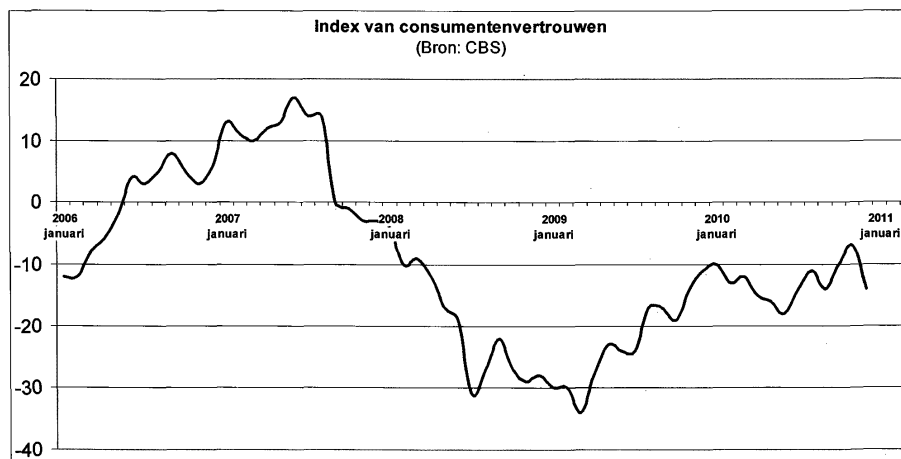
Kredietcrisis

Tijdens het opstellen van "Kwaliteit van Wonen" brak de wereldwijde financiële crisis uit. Deze crisis heeft een groot effect op het functioneren van de woningmarkt in Nederland en dus ook in Groningen. Nog steeds zien we dat deze crisis effecten heeft op de woningmarkt. Mensen wachten af met het kopen van een woning, woningen staan langer te koop en de verkoop van nieuwbouwwoningen verloopt moeizaam. Aan de aanbodzijde stellen ontwikkelaars en corporaties investeringsbeslissingen uit en geven financiers steeds moeilijker kredieten. Het consumentenvertrouwen heeft zich vorig jaar grillig ontwikkeld.

Tot de vorming van het nieuwe kabinet is het vertrouwen gedaald ten opzichte van januari 2010. Daarna lijkt de vorming over het nieuwe kabinet, met onder meer duidelijkheid over behoud van de hypotheekrenteaftrek, te zorgen voor een verbetering van het consumentenvertrouwen. Daarna daalt het vertrouwen weer.

De hypotheekrente is de laatste maanden weer licht gestegen en banken zijn strikter met inkomenseisen. Het consumentenvertrouwen is nu ruim drie jaar negatief. Wel zien we in Groningen dat de gemiddelde verkooptijd van woningen in de bestaande voorraad relatief kort is. In Groningen en omstreken staan woningen gemiddeld 88 dagen te koop. Landelijk is dit 145 dagen. Ter vergelijking: in Amsterdam staan woningen gemiddeld ook 88 dagen te koop, in gemeenten ten oosten van de stad, daar waar sprake is van bevolkingskrimp, gemiddeld 247 dagen.

Naast de ontwikkeling van het consumentenvertrouwen heeft de kredietcrisis verdergaande gevolgen. De bestedingsruimte van veel huishoudens neemt af. In ons vorige Meerjarenprogramma constateerden we een landelijke stijging van de doelgroep van beleid. In Groningen is dit niet het geval, blijkt uit gegevens van het Groningse woonruimteverdeelsysteem.



Landelijke maatregelen woningmarkt

Het huidige kabinet Rutte, aangetreden in oktober 2010, is niet van plan de woningmarkt grondig te gaan hervormen, ondanks de adviezen die ten tijde van het kabinet Balkenende IV door deskundigen zijn gegeven. Verder lijkt het erop dat een aantal maatregelen die zijn opgenomen in het huidige Regeerakkoord, zoals kooprecht voor huurders van sociale huurwoningen, niet haalbaar lijken. Andere maatregelen zijn moeilijk uitvoerbaar, zoals hogere huurstijgingen voor mensen met inkomen boven de €43.000,-. Het kabinet streeft ernaar om dit per 1 juli 2012 in te voeren. Verder wordt er gekeken naar mogelijkheden om in schaarse gebieden meer prijsdifferentiatie te bewerkstelligen in de sociale huursector, door aanpassing van het woningwaarderingstelsel. Beide maatregelen hebben naar alle waarschijnlijkheid overigens minimaal effect op de woningmarkt in de stad. Verder lijkt het kabinet niet van plan om de doorstroming op de woningmarkt met subsidies of nieuwe regelingen te stimuleren.

Per brief op 17 februari 2011 sprak minister Donner de verwachting uit dat in 2010 de bodem is bereikt in de woningbouwproductie. De komende jaren verwacht hij een stijging van de nieuwbouwproductie. Oorzaken voor een aantrekkende markt is voorzichtig economisch herstel en een toenemend consumentenvertrouwen. De nieuwbouwproductie in de stad is tot en met 2010 behoorlijk hoog geweest. Vanaf 2011 verwachten we juist een lagere productie. We doen er alles aan om te voorkomen dat de productie in de stad inzakt, maar alle signalen wijzen er wel op. De aangekondigde bezuinigingen van het nieuwe kabinet zullen waarschijnlijk veel effect hebben bij de grootste werkgevers van de stad: de onderwijsinstellingen, gezondheidszorg en de (semi-)overheid.

Meerjarenprogramma Woonvisie 2012

Aandachtspunt is het investeringsvermogen van de corporaties. In de stad dragen ze in sterke mate bij aan de nieuwbouwproductie. De komende periode wordt het spannend of de corporaties dit kunnen blijven doen door de Europese afspraken met oog op staatsteun en de toenemende financiële druk die op hen wordt gelegd, onder meer door de bijdrage in de huurtoeslag vanaf 2014, conform het regeerakkoord. De Vogeljaarheffing – waar alle corporaties aan meebetalen ten behoeve van de corporaties die in de wijken investeren – wordt in 2012 afgeschaft.

Lokale maatregelen woningmarkt

Met succes hebben we de afgelopen jaren de woningmarkt gestimuleerd met "Sturen op Snelheid". Voor de komende jaren houden we rekening met een mindere nieuwbouwproductie. Op basis van de kennis die we als gemeente hebben van de in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten, verwachten we de komende jaren dat er gemiddeld 800 woningen per jaar worden gebouwd. Dit is inclusief jongerenhuisvesting. Dit gemiddelde is onder de in de structuurvisie wonen genoemde bandbreedte van 950 tot 1350 woningen.

	2011	2012	2013	2014	2015
Gepland	900	1900	2600	2650	1400
Verwacht	800	900	700	1100	800

De belangrijkste redenen voor deze verwachting zijn:

1. Landelijk gezien wordt het economische klimaat gunstiger, maar wij houden rekening met gevolgen van bezuinigingen bij overheid.;
2. Terughoudendheid bij hypotheekverstrekkers;
3. De financiële mogelijkheden van corporaties staan fors onder druk. We zien dat alle corporaties hun projectportefeuille heroverwegen;
4. De banken zijn nog steeds zeer terughoudend bij projectfinanciering;

5

5. Per 1 januari 2011 is de EPC van 0,8 naar 0,6 verhoogd. Dit leidt er toe dat de gemiddelde v.o.n.-prijs met enkele duizenden euro's gestegen is;
6. De Rijksoverheid heeft financieel niets of nauwelijks meer te bieden. Er is geen BLS, WWI-stimuleringsimpuls of koopsubsidie meer. En de toekomst van ISV is na 2014 zeer ongewis.

Dit betekent dat wij als gemeentelijke overheid nadrukkelijk onze rol moeten pakken. Wij stellen de volgende maatregelen voor om de woningmarkt toch in beweging te houden.

1. Startersleningen

In 2010 zijn 67 startersleningen voor een bedrag van bijna € 1,7 miljoen verstrekt. Dit is een grote toename vergeleken met eerdere jaren. Zo'n ¾ van de leningen is in de bestaande woningvoorraad terechtgekomen; ¼ van de leningen is voor een nieuwbouwwoning. Het budget voor de startersleningen is in maart 2011 uitgeput geraakt. In het Revolverend Fonds is geen vrije ruimte om nieuwe leningen beschikbaar te stellen. Voor de begroting 2012 bekijken we of hiervoor nieuw budget beschikbaar kunnen stellen.

De Starterslening is een belangrijke schakel om met de versoerde hypotheek-verstrekking de woningmarkt op gang te houden en ook voor starters mogelijkheden te bieden om in te stappen. Bijkomend voordeel is dat het geld niet definitief weg is, maar wordt toegevoegd aan het revolverend fonds, uitgeleend en uiteindelijk weer terugkomt.

2. Koopgarant

Koopgarant wordt op dit moment vrijwel exclusief door corporaties aangeboden. Enkele andere gemeenten bieden zelf ook koopgarant aan (Almere, Zaanstad). Door als gemeente voor delen van de v.o.n.-prijs garant te staan kan de aankoopprijs verlaagd worden. Maar deze garantstelling moet wel

voorgefinancierd worden. Deze constructie kan ingezet worden bij eigen ontwikkelingen. Wij verkennen hiertoe de mogelijkheden. Uiteraard dient dit geen belemmering te zijn voor de koopgarantregeling die sommige corporaties hanteren.

3. Klant weer koning

In het hoofdstuk Algemene speerpunten onder het kopje Collectief particulier opdrachtgeverschap kunt u hierover meer lezen.

4. Gericht sturen op projecten

In de structuurvisie 'Kwaliteit van Wonen' ligt de nadruk op kwaliteit. De projecten die de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen bedienen hebben de komende periode prioriteit. We verwachten dat sommige projecten niet van de grond komen zonder stimuleringsmaatregelen.

De jongerenhuisvesting zal grotendeels door de corporaties gerealiseerd moeten worden. Dit gaat in bijna alle gevallen gepaard met een onrendabele top die bij aanvang afgeboekt moet worden. Door de veranderende omstandigheden hebben de corporaties steeds minder financiële ruimte. Het zal daarom lastig worden om alle projecten zodanig te ontwikkelen, dat deze onrendabele top behapbaar is. Het gaat veelal om locaties in bestaand stedelijke gebied waar veel kosten moeten worden gemaakt om de gronden bouwrijp te maken, de door ons gewenste parkeernormen soms moeilijk op eigen terrein op te lossen zijn en mogelijke andere belemmeringen. Zonder mogelijkheden voor een gemeentelijke bijdrage om de woningbouw te stimuleren, kan de ontwikkeling van voldoende locaties lastig worden.

De huisvesting van gezinnen vindt plaats in de uitleg en door middel van intense laagbouw in de bestaande stad. Dit laatste segment is financieel steeds moeilijker haalbaar door de veranderde

omstandigheden.

Daarnaast willen we ouderen verleiden te verhuizen, door op de juiste plekken de juiste toevoegingen te realiseren. De gewenste kwaliteit voor ouderen willen we zoveel mogelijk door de bouwers zelf laten realiseren, conform ons GWK. Maar er zijn soms projecten waar er dusdanig veel eisen zijn dat de ontwikkeling van het project niet meer rendabel te maken is. Als we van mening zijn dat dit project een belangrijke bijdrage levert aan de doelstellingen van ons woonbeleid, kunnen we dit met een financiële bijdrage dit ondersteunen.

Om bovengenoemde onrendabele ontwikkelingen mogelijk te maken beschikken we, conform het op 23 november 2010 door uw raad vastgestelde MOP ISVIII, jaarlijks over € 0,5 miljoen uit *ISV III* met als doel kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad te stimuleren. Voor 2011 willen we deze middelen inzetten voor het stimuleren van ontwikkelingen gericht op de drie groepen jongeren, gezinnen (met focus op intense laagbouw) en ouderen, daarbij zoveel mogelijk aansluitend bij de ambities in het kader van de wijkvernieuwing.

5. Regionale afstemming

In de afgelopen twee jaar is door veel gemeenten in de regio (soms fors) afgeboekt op grondexploitaties en zijn meerjarenplanningen aangepast. Zo hebben veel projecten een langere looptijd gekregen, zijn sommige projecten verkleind en zijn er projecten uitgesteld. Als de huidige negatieve trend van het aantal gebouwde woningen doorzet, zullen gemeenten financiële problemen krijgen en kunnen de af te boeken bedragen wel eens te hoog worden. Maar ook nu al zijn er gemeenten waarvoor de problemen onbeheersbaar dreigen te worden.

Besloten is om tot een set van afspraken te komen die eind 2011 moet leiden tot

een regionale woonvisie. Deze afspraken moeten er toe leiden dat ongewenste concurrentie wordt tegengaan en er voldoende woningen in de juiste segmenten op de markt komen.

6. Duurdere huur

De succesvolle verhuur van recent opgeleverde appartementen laat zien dat er een toenemende vraag is naar middeldure huur (€ 700- € 1000). In het grondgebonden segment is er nog nauwelijks aanbod in de vrije sector voorbereiding. In 2011 onderzoeken we de mogelijkheden van de vrije sector huur en of daarin ontwikkelingen zijn waarvan we de kansen beter kunnen benutten.

7. Ontwikkelbedrijf

Vorig jaar is het door de gemeente ontwikkelde project Park Reitdijk opgeleverd. Het ontwerp is, inclusief grond, verkocht aan een aannemer die het plan uitontwikkeld, verkocht en gebouwd heeft. In Meerstad is de gemeente met hetzelfde doel Waterwoningen aan het ontwikkelen. Dit zijn eerste projecten die we met het gemeentelijk ontwikkelbedrijf hebben opgepakt. We bekijken of we op deze wijze meer projecten kunnen oppakken. In de huidige marktsituatie zien we dat projecten soms blijven liggen. Met het ontwikkelbedrijf willen we projecten oppakken die in het kader van brede gebiedsontwikkeling van betekenis zijn voor de stad. Hiermee vervullen we min of meer de rol van projectontwikkelaar. Daarmee komen we ook weer dichterbij de afnemer (bijvoorbeeld een aannemer) en de gebruiker (bijvoorbeeld bewoner). We doen dit uiteraard selectief en kijken naar verschillende randvoorwaarden. Het dient een bijdrage te leveren aan ons stedelijk (woon)programma, maar ook andere gemeentelijke doelen dienen. Uiteraard moet de aanpak financieel verantwoord zijn.

8. Stand van zaken maatregelen MJP 2011

Hieronder de stand van zaken van eerdere maatregelen die we in ons vorige MJP hebben aangekondigd.

1. De Semmelweislocatie is inmiddels gestart. De planontwikkeling van de Bessemoerstrook is in volle gang. We verwachten dat hier de eerste werkzaamheden starten in 2012.
2. De startersleningen zijn met succes ook toegankelijk gemaakt voor bestaande koopwoningen. Inmiddels is de starterslening uitgeput.
3. Via het ministerie van VVWI is via drie tranches in totaal €4,8 miljoen ontvangen om de woningbouw te versnellen. In Groningen zijn daardoor 576 woningen sneller in aanbouw genomen.
4. We hebben in 2010 onze nota grondbeleid vastgesteld. Daarin bieden we, in bijzondere situaties, de mogelijkheid aan om via een constructie met erfpacht woningen te ontwikkelen. In het afgelopen jaar is dit een paar keer ter sprake gekomen, maar ontwikkelende partijen hebben hiervoor uiteindelijk geen belangstelling getoond. Verder hebben we de ondergrens van de gronden voor woningbouw al vijf jaar gefixeerd en daarmee niet aangepast aan de inflatie. Verder verhuren we voor een tweetal projecten gronden ten behoeve van jongerenhuisvesting.

Afspraken Europa toewijzingsbeleid corporaties

De gemaakte afspraken met de Europese Commissie over het toewijzingsbeleid van de woningcorporaties in Nederland, zijn per 1 januari 2011 ingevoerd. Kern van deze afspraken is dat woningen die onder de sociale huurgrens vallen, voor 90% moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 33.614. De overige 10% mag alleen aan hogere inkomens worden toegewezen bij bijzondere situaties. Corporaties registreren vanaf nu nauwgezet de inkomens, om elk risico uit te sluiten dat zij over de 90%-norm heen gaan. Maar al jarenlang worden sociale huurwoningen in Groningen voor meer dan 90% toegewezen aan mensen met een inkomen beneden de € 33.614,-. De uitvoering van de nieuwe Europese regels leidt in Groningen dus vooral tot een extra administratieve last. In een paar uitzonderlijke gevallen, zoals wijkvernieuwingssurgenten met een te hoog inkomen, kunnen de regels tot lastige situaties leiden.

Ondanks dat de nieuwe Europese regels naar verwachting niet leiden tot grote problemen bij de uitvoering in de stad, zijn we geen voorstander van deze regeling. Te meer omdat er nu geen mogelijkheid meer is om in wijken met veel sociale huurwoningen enige menging van inkomen te realiseren.



Verkoopcijfers nieuwbouw

Na het dieptepunt in het aantal verkochte nieuwbouwwoningen in de tweede helft van 2008 en de eerste helft van 2009 is de verkoop van nieuwbouwwoningen daarna weer toegenomen en vervolgens gestabiliseerd.

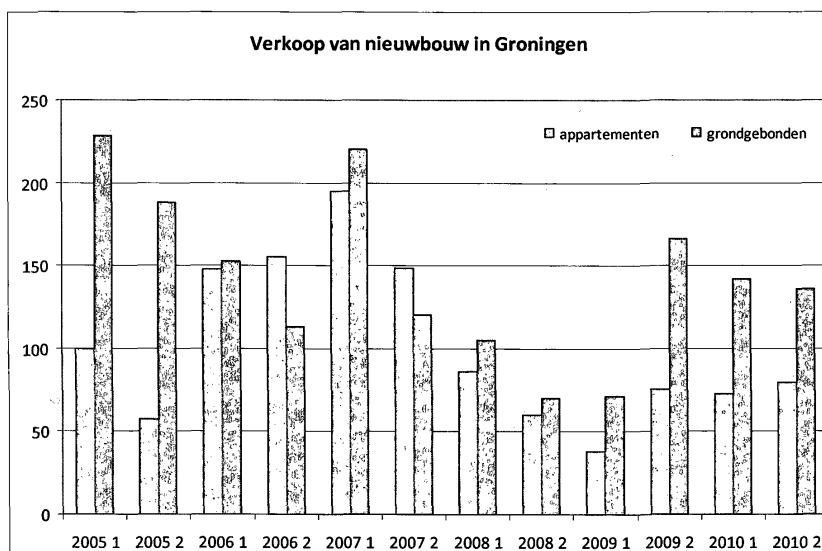
In 2010 zijn 430 nieuwbouwwoningen verkocht. In 2009 waren het er met 450 iets meer. Van de in 2010 verkochte woningen is grofweg tweederde een grondgebonden woning.

De grondgebonden woningen die binnen de gemeentegrenzen zijn verkocht, liggen vooral in bestaand stedelijk gebied. In het tweede halfjaar van 2010 is begonnen met de verkoop van de eerste woningen in Meerstad. Projecten die in gunstige zin opvallen zijn Helpermaar in het topsegment en Tuinwijk in het goedkope segment. De kavels in Waterwijk in Ter Borch zijn ook goed verkocht.

Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad

De woningmarkt is een voorraadmarkt: in Groningen wordt jaarlijks niet meer dan 1,5% aan de woningvoorraad toegevoegd. Dit verklaart overigens mede waardoor het aanbod zich niet heel snel aan de vraag kan aanpassen.

Op basis van (voorlopige) cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat het aantal transacties in het eerste kwartaal van 2011 in de regio waarin Groningen ligt, met 6,2% is gestegen ten opzichte van het vierde kwartaal 2010. In heel Nederland is het aantal transacties met 14% gedaald. In totaal betreft het overigens in de regio Groningen 531 transacties. De helft van de transacties zijn appartementen. Hieronder vallen ook de beneden/bovenwoningen. In Nederland was dat 32%.

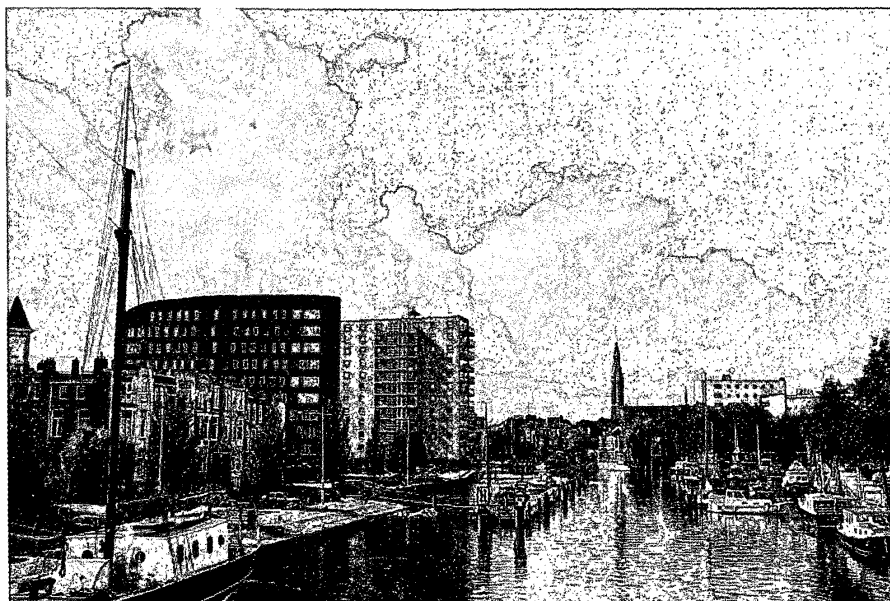


De verkooptijd in Groningen ligt onder het landelijk gemiddelde. In het eerste kwartaal van 2011 was de mediane verkooptijd 88 dagen (2 ½ maand) en daarmee één van de laagste van Nederland. In Nederland was deze 145 dagen (bijna 5 maanden). De verkooptijd is na drie maanden waar het redelijk stabiel lag, weer gestegen. Er is een groot verschil tussen woningtypen. Voor een tussenwoning is de verkooptijd 74 dagen. Voor een twee-onder-één-kap woning is de verkooptijd 105 dagen (cijfer voortschrijdend halfjaar).

De mediane transactieprijs in Groningen in het eerste kwartaal 2011 bedroeg €180.000. Daarmee is het licht gestegen ten opzichte van het kwartaal daarvoor. Landelijk was sprake van een afname van €231.000 naar €227.000.

Tussen de woningtypen in Groningen bestaan grote prijsverschillen. In het eerste kwartaal van 2011 kostte een appartement gemiddeld € 140.000. De gemiddelde prijs voor een twee-onder-één-kap woning was € 249.000 (cijfer voortschrijdend halfjaar).

We kunnen aan de korte verkooptijd zien dat er in Groningen nog steeds veel vraag is naar woningen. De uitdaging wordt om deze vraag te vertalen naar het nieuwbouwaanbod. Dit doen we ondermeer door een onderzoek met de corporaties waarin nadrukkelijk kijken met behulp van leefstijlen naar het verschil tussen vraag en aanbod in de bestaande voorraad.



Algemene speerpunten

In de structuurvisie "Kwaliteit van Wonen" leggen we de nadruk op drie doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. Dit werken we in het volgende hoofdstuk uit. Naast deze doelgroepen richten we ons ook op een aantal algemene speerpunten, te weten duurzaamheid, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, wonen boven winkels en wonen op het water. In deze paragraaf gaan we in op deze algemene speerpunten.

Duurzaamheid

Masterplan Groningen Energieneutraal
Groningen wil een energieneutrale stad zijn. Deze ambitie is in 2006 uitgesproken. De daarbij genoemde termijn, 2025, lijkt inmiddels niet realistisch meer. We streven nu naar het jaar 2035. Via het masterplan Groningen Energieneutraal geven we onze speerpunten aan voor de komende jaren. Dit masterplan is in februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin focussen we ons op vier sporen: zon, wind, warmte en energiebesparing. Daarbij is de strategie om via innovatieve financierings- en organisatieconcepten een tijdelijke impuls te geven aan deze vier sporen, totdat de markt het zelf oppakt. De komende tijd worden deze concepten uitgewerkt.

Voor wonen zijn de belangrijkste uit te werken concepten:

- huisgebonden zonnestroom via OZB;
- zonline, waarbij met 1 druk op de knop een zonnestelsel aangeschaft kan worden;
- een proefproject met corporaties om te investeren in zonnestelsels en zelfleveren aan bewoners;
- Het benutten van restwarmte voor

- de verwarming van woningen;
- Het beter en eenvoudiger ontsluiten van informatie (onder meer over subsidies) voor particulieren om makkelijker stappen te kunnen zetten om te investeren in de verduurzaming van de eigen woning. Daarbij kijken we ook naar de rol en positie van het gemeentelijk energieloket.

Energiebesparing bestaande voorraad

Met de € 2,5 miljoen die in 2008 beschikbaar is gesteld verwachten we uiteindelijk in 2012 in totaal 1200 bestaande corporatiewoningen verbeterd te hebben. Verder is om particulieren te ondersteunen het energie(k) loket als onderdeel van het duurzaamheidscentrum in de bibliotheek gefinancierd. In 2011 geven we in een plan van aanpak aan op welke wijze de energiebesparing in de bestaande voorraad een vervolg krijgt.

NLA 2.0

In het Nieuw Lokaal Akkoord 2.0 is duurzaamheid één van de belangrijke speerpunten. Het doel op lange termijn is dat in 2025 alle corporatiewoningen lage woonlasten én een gezond binnenmilieu hebben (met uitzondering van grote, vooroorlogse monumenten). Dit betekent voor de NLA 2.0 dat er voor de periode van 2011- 2014 wordt ingezet op de verbetering van 3.500 – 4.000 woningen met label D of slechter naar minimaal label C. Daarnaast is de ambitie om deze periode te beginnen aan de bouw van minimaal honderd energieneutrale woningen en dat er honderd corporatiewoningen een energierekening van € 0,- hebben.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw voegen we jaarlijks maximaal 1,5% toe aan de totale woningvoorraad. Daarom ligt het accent op de bestaande bouw. Wel biedt

nieuwbouw de meeste kansen voor innovatieve energieoplossingen. Bovendien zal vanaf 2020 in heel Nederland energieneutraal gebouwd moeten worden. Dit is opgenomen in de innovatieagenda Energie Gebouwde Omgeving.

Op projectniveau willen we kansen benutten. Zo zijn in Meerstad de eerste twaalf energieneutrale woningen te koop. In 2011 houden we een onderzoek naar de gevolgen van energieneutraal bouwen op lokaties waar de gemeente direct invloed heeft op gronduitgifte. Op basis van dit onderzoek bepalen we onze ambitie voor bijvoorbeeld Reitdiep, Kempkensberg, CiBoGa, Europapark/Helperpark en het Oosterhamriktracé. Daarnaast hebben we, zoals hierboven al aangegeven, via het Nieuw Lokaal Akkoord een aantal ambities geformuleerd voor nieuw te bouwen sociale huurwoningen. Ook werken we zoveel mogelijk mee aan initiatieven van derden, zoals bijvoorbeeld warmtepompen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. We willen minimaal 10% (collectief) particulier opdrachtgeverschap realiseren.

De afgelopen vier jaar zijn ruim 200 woningen met behulp van collectief particulier opdrachtgeverschap door KUUB ontwikkeld. Daarnaast is een aantal succesvolle projecten via consumentgericht bouwen ontwikkeld. Gebleken is dat deze projecten het ook tijdens de economische crisis relatief goed doen.

In 2011 wordt de ambitie om 10% bouwen via (collectief) particulier opdrachtgeverschap nog niet gehaald, maar gaat wel de schop in de grond voor de eerste kavels in Meerstad. Daarnaast is KUUB gestart met de planontwikkeling voor de Oosterhamrikkade noordzijde en voor Paddepoel Zuid-Oost in samenwerking met Nijestee. Ook ontwikkelt KUUB het eerste plan voor collectief particulier opdrachtgeverschap in Meerstad.

In 2011 stellen we een aanvalsplan particulier opdrachtgeverschap op waarin we aangeven op welke lokaties we particuliere opdrachtgeverschap gaan stimuleren. Dit met als doel om nog binnen deze collegeperiode het doel van 10 procent via (collectief) particulier opdrachtgeverschap te halen. Daarbij komen alle lokaties in beeld waar de gemeente directe invloed op heeft via de gronduitgifte. Met nadrukkelijke aandacht voor starterskavels waar veel ruimte voor invulling van de klant is.

Tenslotte stimuleren we de ontwikkelaars, bouwers en corporaties in de stad om zoveel mogelijk naar de klant te luisteren bij de ontwikkeling van woningen, omdat daarmee de kansen op een succesvolle afzet aanzienlijk worden vergroot.

Wonen boven winkels

Een aantal jaar geleden zijn we voortvarend begonnen met Wonen boven Winkels. Een aantal projecten is hierdoor van de grond gekomen. De laatste jaren zijn er echter geen nieuwe projecten meer bijgekomen. In 2007 hebben we daarom besloten om de NV Wonen boven Winkels slapende te houden. We gaan in 2011 onderzoeken of en zo ja op welke wijze, we wonen boven winkels meer kunnen stimuleren.

Wonen op het water

In Groningen is wonen op het water een

veel voorkomende woonvorm. We streven er naar om wonen op het water te beschouwen als een volwaardige woonvorm, met inachtneming van de verschillen tussen wonen op het water en wonen op de wal. Dit is vastgelegd in de Nota Watergang (1999). Omdat woonboten niet onder de Woningwet vallen, heeft de onderhoudskwaliteit van woonboten daar nog wel eens onder te lijden. Daarom gaan we een onderhoudsfonds voor het opknappen van woonboten in de Diepenring in het leven roepen. Deze gaat medio 2011 van start.

Daarnaast willen we de kwaliteit van de Diepenring en de Noorderhaven voor bewoners en bezoekers verbeteren. Met de uitvoering van de 1^o fase van de aanpak van de Diepenring worden het voorzieningenniveau en de inrichting van de haven verbeterd. Ook de woon- en vaarfunctie en het investeren in de kwaliteit van schepen in de haven wordt in overleg met het Woonschepencomité Groningen gestimuleerd.

Verder gaan we extra ligplaatsen in het Hoendiep realiseren en daarnaast onderzoeken of er, onder strikt ruimtelijk-esthetische voorwaarden, mogelijkheden zijn voor extra ligplaatsen in Meerstad. Overigens is het aantal geambieerde ligplaatsen, zoals uw raad dat bij motie heeft vastgesteld in februari 2010 (434 ligplaatsen), behaald. Uit een telling van het aantal ligplaatsen, samen met het woonschepencomité, blijkt dat er op dit moment 436 ligplaatsen in de stad zijn.

Al lange tijd speelt de ambitie om tot herontwikkeling/revitalisering van de woonschepenhaven te komen. Het woningbouwplan dat onderdeel van de vernieuwing was (Europaan 9) kon sinds september 2008 niet meer op steun en draagvlak bij de bewoners rekenen. Vervolgens is er eind 2009 een breuk ontstaan tussen de bewoners en de ontwikkelende corporaties Lefier en

Nijestee en trekt de gemeente op als trekker. Al snel bleek dat er financieel en organisatorisch geen meerwaarde is om de de nieuwbouw en het opknappen van de haven vanuit één exploitatie te benaderen. In juni 2010 is daarom besloten om te kiezen voor een gefaseerde aanpak. In 2011 komen wij met nadere voorstellen.

Doelgroepen

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de drie eerder genoemde doelgroepen: gezinnen, jongeren en ouderen. We geven aan welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we daarvoor inzetten. Deze doelgroepgerichte benadering klinkt misschien wat algemeen. Binnen elke doelgroep zijn er natuurlijk weer specifieke woonwensen. Die ruimte is er ook zeker. Toch zijn we van mening dat meer focus op deze drie groepen bijdraagt aan een evenwichtig woningbouwprogramma en daarmee aan een evenwichtige stad. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen goed te kunnen volgen, hebben we in het originele MJP diverse indicatoren benoemd. Voor een aantal indicatoren zijn nog geen nieuwe gegevens beschikbaar tov het MJP 2011. De resultaten van deze indicatoren zijn dus niet anders ten opzichte van het vorige MJP.

Gezinnen

Doelstelling

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. Zeker in een

stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. Gezinnen zijn het cement van de stad en de wijken. We willen daarom blijven zorgen voor voldoende aantrekkelijke gezinswoningen, zowel in nieuwbouw als in de bestaande stad.

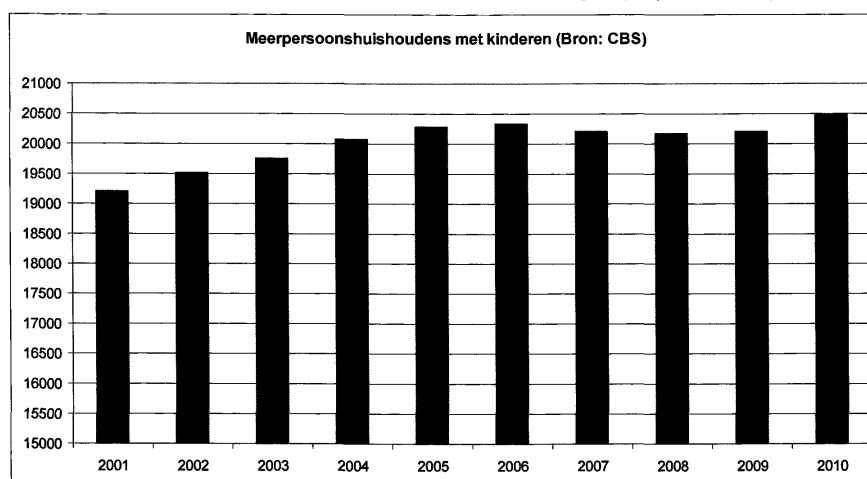
Analyse

Het aantal gezinnen in de stad schommelt de afgelopen jaren tussen de 18 en 20 duizend. In 2010 waren het volgens het CBS 20,5 duizend huishoudens.

Vanaf begin jaren '90 nam het aantal gezinnen in de stad Groningen af. Maar sinds 1998 groeit dat weer. Het aantal gezinnen is in de stad harder gegroeid dan in de regio. Het is dus niet zo dat gezinnen massaal de stad aan het verlaten zijn voor de regio.

Van alle gezinnen die in de regio Groningen - Assen wonen, woont 33% in de stad. Dit percentage is sinds 1995 redelijk constant. Ter vergelijking: van alle huishoudens in de regio woont 48% in de stad Groningen.

Na de jongeren zijn (jonge) gezinnen een mobiele groep op de woningmarkt. In het



algemeen zien we dat gezinnen veelal wonen of verhuizen naar een (grote) grondgebonden woning met tuin. Het toevoegen van grote eengezinswoningen blijft naar onze mening een doeltreffend middel om meer gezinnen aan de stad te binden. We zien ook in de grafieken terug dat sinds 1999 het aantal gezinnen weer toeneemt. Dit is in belangrijke mate te verklaren door nieuwe uitbreidingswijken aan de rand van de stad (zoals Reitdiep, Gravenburg en Piccardthof) waar veel gezinswoningen zijn gebouwd, maar ook door een toenemend aantal projecten in de bestaande stad.

De meeste verhuizingen van gezinnen zijn naar een bestaande woning in de stad. In 2009 was het percentage gezinnen dat naar de regio verhuisde 16% en daarmee lager dan de 20% uit 2007. In 2007 was met name het aantal verhuizingen naar de gemeente Tynaarlo groot. In de periode vóór de bouw van Ter Borch was het aantal personen dat in gezinsverband vertrok gemiddeld rond de 300 personen. In 2007 was dit ruim 600 personen. In 2009 was het weer iets gezakt naar bijna 400 personen.

De eerste verkoopcijfers van zowel Haren Noord als Meerstad laten ook zien dat de nieuwe locaties aan de rand van de stad gezinnen uit de stad trekken.

Middelen

Op de volgende manieren moet er gezorgd worden om gezinnen aan de stad te binden:

- Nieuwbouw van grondgebonden woningen in binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus;
- Bij nieuwbouw op uitleglocaties zorgen voor voorzieningen die aansluiten bij de doelgroep, veelal gezinnen.

Resultaat

Onze doelstelling is om gezinnen meer aan de stad te binden. De meeste gezinnen die verhuizen, blijven in de stad.

Daarnaast is er altijd een groep die naar de regio gaat. We willen voorkomen dat deze groep vanwege het ontbreken van het juiste woningaanbod naar de regio verhuist, en dan met name naar de gemeenten die direct aan de stad Groningen grenzen. Van de gezinnen die naar een woning buiten de regio verhuizen wordt aangenomen dat ze niet met een geschikt woningaanbod voor de stad behouden hadden kunnen blijven. In de praktijk zijn dit veelal huishoudens die vanwege werk, studie of andere redenen de regio verlaten.

Indicatoren

Om de ontwikkeling van gezinnen goed te kunnen volgen, hebben we de volgende indicatoren benoemd:

1. Het percentage gezinnen dat naar de regio verhuist

We streven ernaar dat het percentage gezinnen dat naar de regio verhuist afneemt ten opzichte van 2007. Met de bouw van Haren-Noord, Meerstad, Ter Borch, trekken er formeel gezien gezinnen de stad uit naar omliggende gemeenten. Maar deze woonmilieus worden expliciet gebouwd om gezinnen aan (de rand van) de stad vast te houden. Daarmee hebben we de komende jaren weer een ruimer aanbod in het groenstedelijk segment dan in de jaren ervoor.

2. De kenmerken van woningen die betrokken worden door gezinnen

We gaan de kenmerken van de bestaande en nieuwbouwwoningen in Groningen waar gezinnen naar toe verhuizen bijhouden. Op dit moment wonen gezinnen in de stad als volgt:

Woningtype	gezinnen	Totale voorraad
Grondgebonden	62%	37%
Gestapelde woning	38%	63%
<i>Oppervlakte</i>		
<90m2	35%	56%
Tussen 90m2 en 120m2	40%	27%
> 120 m2	25%	17%

Gezinnen wonen dus vooral in een grondgebonden woning.

3. De kenmerken van woningen die vrij zijn gekomen doordat gezinnen zijn verhuisd

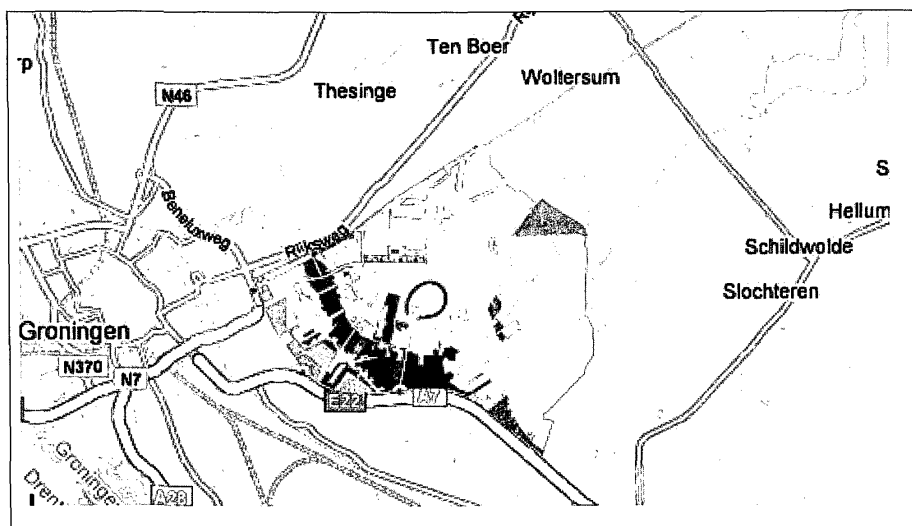
De kenmerken van de woningen waaruit gezinnen in 2009 zijn verhuisd zijn als volgt.

Woningtype	gezinnen
Grondgebonden	49%
Gestapelde woning	51%
<i>Oppervlakte</i>	
<90m2	47%
Tussen 90m2 en 120m2	32%
> 120 m2	21%

Gecombineerd met de gegevens uit de tweede indicator blijkt dat de meeste gezinnen verhuizen uit kleinere woningen naar een grotere woning. Bouwen voor de doorstroming blijft is dus van groot belang.

4. Gemiddeld aantal punten dat nodig is voor een eengezinswoning in de sociale huur

Naast koopwoningen is er in de stad behoefte aan eengezinswoningen in de sociale sector. Dit zijn schaarse woningen. Enerzijds omdat er relatief weinig zijn, anderzijds omdat er veel minder dan gemiddeld verhuisd wordt uit deze woningen. We willen de druk in dit woningtype laten afnemen. De belangrijkste indicator is het gemiddelde aantal punten dat nodig is voor een eengezinswoning in de sociale sector. In 2009 waren dat gemiddeld 120 punten, in 2010 waren dit er 146, ondanks de toename van het aantal verhuringen ten opzichte van 2009.



Stand van zaken

In 2010 zijn er in totaal 1.123 woningen opgeleverd. Daarvan waren ruwweg 250 woningen een eengezinswoning. Deze zijn allemaal in de bestaande stad gebouwd. Er is een grote behoefte aan eengezinswoningen op uitleglocatie. Met de ontwikkeling van Meerstad wordt deze vraag beter bediend. In het najaar van 2010 zijn de eerste 150 woningen in Meerstad in de verkoop gaan. De start bouw van de eerste woningen was in januari 2011. De eerste woningen worden eind 2011/begin 2012 opgeleverd. Uit de verkoop van de eerste woningen in Meerstad zien we dat circa 80% van de kopers uit de stad komt, redelijk verspreid over de verschillende wijken.

Als vervolg op deze eerste fase, zijn we bezig om de volgende fasen te concretiseren. Dit om te zorgen dat er een continue aanbod is van woningen in Meerstad. Uit financieel oogpunt is het totaal aantal woningen dat in Meerstad wordt gerealiseerd, teruggebracht naar 9 duizend en is het plangebied verkleind. Uiteraard blijft de verdere ontwikkeling van Meerstad de komende jaren één van onze belangrijkste speerpunten, zeker gezien de huidige marktomstandigheden.

Om Meerstad tot succes te maken, is het belangrijk dat de voorgenomen voorzieningen worden gerealiseerd (evt. tijdelijk) en dat er infrastructurele maatregelen voor zowel auto als fiets worden getroffen om de bereikbaarheid van Meerstad naar de binnenstad zo goed mogelijk te maken. De aanleg van de Sontbrug is daarbij een belangrijke eerste aanzet. Ook de aanleg van het voorgenomen fietspad langs industrieterrein Driebond kan daaraan bijdragen.

Verder zien we een blijvende belangstelling voor gezinswoningen in de bestaande stad. In 2010 hebben met name de wijkvernieuwingswijken nieuw aanbod van gezinswoningen gekregen,

Ontwikkelingen Meerstad

Meerstad is een belangrijke ontwikkeling voor de stad Groningen. Al jaren is er behoefte aan groenstedelijke uitleg, waar Meerstad in gaat voorzien. Gezien de huidige economische omstandigheden, zijn er uiteraard de nodige onzekerheden over de ambities rondom Meerstad. De grondexploitatie 2011 is het oogmerk van het college om een stevige basis te leggen voor voor de toekomst, zodat sturingsruimte ontstaat in de grondexploitatie en wordt voorkomen dat er jaarlijks alleen maar plantechische ingrepen worden doorgevoerd. Voorafgaand op de herziening van de grondexploitatie worden verschillende afzetscenario's uitgewerkt. Belangrijk is om bij de herziening van de grondexploitatie de kernwaarden te definiëren. We zetten in op kwaliteit van het woonproduct, onderscheidendheid van het woonproduct (rust, ruimte natuur, water, steenworp afstand van de stad. Tot slot moet elk plandeel op zichzelf kunnen functioneren.

met projecten als De Velden in de Nieuw Indische Buurt in de Korrewegwijk en de nieuwbouw in Paddepoel. Voor 2011 verwachten we in de bestaande stad beduidend minder eengezinswoningen dan in de afgelopen jaren. We komen in de bestaande stad op iets meer dan 100 gezinswoningen uit, naast de woningen die in Meerstad worden opgeleverd. Voor 2012 staan wel de nodige gezinswoningen in de planning. Daarvan is een redelijk deel nog niet hard. We gaan met de partijen kijken waar we eventuele projecten kunnen ondersteunen om alsnog gerealiseerd te worden. Daarbij nemen we ook de projecten uit de Intense Laagbouw mee.

Ouderen

Doelstelling

Door de toenemende vergrijzing én de welvaartsontwikkeling verwachten we dat ouderen in onze stad steeds langer zelfstandig blijven wonen. Ook bij mensen met een beperking zien we deze ontwikkelingen. In de woonvisie hebben we daarbij gesteld dat, in lijn met het gemeentelijk programma Zorgen voor Morgen, voor ouderen en mensen met een beperking goede, zelfstandige appartementen dicht bij voorzieningen van belang zijn. Vooral in de naoorlogse wijken zien we de ruimte voor deze ontwikkelingen. Dit heeft twee redenen. Enerzijds is de vergrijzing in deze wijken relatief hoog. We zien dat ouderen en mensen met een beperking met name willen verhuizen binnen de eigen wijk. Uiteraard willen we daar zoveel mogelijk op inspelen.

In de naoorlogse wijken zijn tevens de voorzieningen over het algemeen goed op orde. Een achter-liggende doelstelling is dat we willen stimuleren dat deze doelgroep mobieler wordt op de woningmarkt, ook om andere groepen de ruimte te bieden. Maar niet alleen in de naoorlogse wijken zien we ruimte. Uiteraard kijken we ook naar andere wijken en woonvormen. Dit zijn onder meer patiowoningen, woningen in het groen (bijvoorbeeld in Meerstad), maar ook bijvoorbeeld (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Analyse

Groningen is een jonge stad. Pas vanaf 2025 zien we de vergrijzing enigszins opkomen. Dit is veel later dan in Nederland. Ouderen zijn de minst mobiele groep op de woningmarkt. Door de toegenomen welvaart van de afgelopen decennia, is deze doelgroep steeds royaler gaan wonen. Dit is ook een van de belangrijkste conclusies van het landelijke onderzoek "Senioren op de woningmarkt", uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VROM/WWI.

Er wonen ruim 40 duizend 55+ers in onze stad. Hierna wordt vooral gekeken naar ouderen die nog zelfstandig wonen. In de zelfstandige woningvoorraad zijn 27,8 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan wonen 11,3 duizend huishoudens in een eengezinswoning die op termijn minder geschikt zou kunnen worden. Daarvan heeft 66% de woning in eigendom. Zowel in de koop als de huursector zien we weinig verhuisbewegingen.

We zien duidelijk, zowel in de koop als in de huursector, dat senioren aan nieuwe woonruimte steeds meer eisen stellen. Niet alleen goede ligging, onder meer dicht bij voorzieningen, en het liefst gelegen in de wijk of de aangrenzende wijk waar de huidige woning staat, maar ook de grootte van de woning vormen steeds belangrijkere factoren. Specifiek voor senioren ontwikkelde en gelabelde huurwoningen met één slaapkamer, verhuren bijvoorbeeld niet goed meer: de woning dient minimaal twee slaapkamers te hebben.

Het merendeel van de 55+ers dat verhuist in de stad, gaat naar een gelijkvloerse woning met lift. Ook de voorkeur voor de eigen wijk of de aangrenzende wijk is groot. Meer dan de helft van deze groep verhuist binnen de eigen wijk of de aangrenzende wijk. Uiteraard zijn bovenstaande kenmerken vrij algemeen. Zoals we al in de Woonvisie schrijven, hebben senioren niet één specifieke woonwens. Binnen deze doelgroep zijn verschillende leefstijlen en daarbij passende woonvormen te onderscheiden. Naast een geschikte woning zijn voorzieningen van groot belang voor ouderen. Onder voorzieningen verstaan we de nabijheid van winkels voor de dagelijkse boodschappen, maar ook ontmoetingsfuncties. Een speerpunt in ons ouderenbeleid is het voorkomen van eenzaamheid. We stimuleren via het

programma Zorgen voor Morgen een intensieve samenwerking binnen een wijk door alle partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. We willen door deze samenwerking het voorzieningen-aanbod optimaliseren door het zo goed mogelijk op de behoefte van de wijk af te stemmen. Centraal punt daarin zijn de Steun en Informatiepunten (STIPS) die inmiddels in 11 wijken functioneren en die in een aantal wijken in ontwikkeling zijn. Verder streven we ernaar om de zorg zoveel mogelijk aan huis te laten komen. Daarbij kan de gemeente via het WMO-beleid vooral de huishoudelijke verzorging goed aansturen. Op het moment dat men niet meer zelfstandig kan wonen en is aangewezen op een woonvorm met 24-uurs zorg, willen we samen met de zorgpartijen in deze stad een kwalitatief hoogwaardig aanbod realiseren. In welke vorm dit aanbod kan worden gerealiseerd, hangt mede af van de toekomstige financieringsconstructies die het Rijk kiest voor deze zorgaanbieders. Vooral de schaalgrootte van de zorginstellingen zal hiervan afhangen.

Middelen

We willen de bouw van geschikte appartementen voor deze doelgroep stimuleren. Tot en met 2014 staan er bijna 2.000 appartementen op stapel. Een redelijk deel daarvan is uitermate geschikt voor de doelgroep ouderen. Bijvoorbeeld La Liberté in Corpus, dat in 2011 wordt opgeleverd en plannen in De Wijert, Oosterhoogebrug en Paddepoel. Na 2014 staan er wel beduidend minder projecten op stapel in dit segment. Samen met ontwikkelende partijen gaan we het komend jaar kijken naar potentiële locaties/projecten. Daarnaast hebben we in de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen 2007, afspraken gemaakt over de afbouw van verzorgingshuisplaatsen en de verdeling van verpleeghuisplaatsen over de stad. We constateren dat de zorginstellingen die deze voorzieningen ontwikkelen, niet

meer conform deze ambitie kunnen ontwikkelen. Dit is één van de redenen om eind 2011 de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen te herzien.

Resultaat

Het gaat ons er uiteindelijk om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen wonen. Zoals hierboven al aangegeven, denken we dat te bereiken door ouderen te verleiden meer naar geschikte woningen te verhuizen. Daarmee willen we de doorstroming bevorderen, vooral naar appartementen.

Indicatoren

Om de ontwikkelingen in deze doelgroep goed te kunnen volgen, hebben we in het vorige MJP een aantal indicatoren benoemd. Omdat dit MJP zeer dicht op het vorige is opgesteld, is het met uitzondering van de slaagkans nog niet mogelijke recentere data te presenteren.

1. het aantal verhuisbewegingen van minder geschikte woningen naar gelijkvloerse appartementen.

Als richtinggevende indicator streven we er naar dat er jaarlijks gemiddeld minimaal 250 55+ers die in de stad wonen, van een minder geschikte woning (bijvoorbeeld een grondgebonden, ongelijkvloerse woning of een portiekflat zonder lift) verhuizen naar een goed toegankelijk appartement.

2. Het aantal huishoudens waarvan de hoofdbewoner 55 jaar of ouder is, dat in minder geschikte woningen woont.

Hieronder verstaan we ouderen in eengezinswoningen én ouderen in appartementen zonder lift. In 2008 zijn er 4200 huishoudens (65+ers zonder kinderen die in een minder geschikte woning wonen (waarvan 3500 in een eengezinswoning).

3. Instroom naar nieuwe, geschikte appartementen, met onderscheid tussen nieuwbouw en bestaand.

Onder geschikt verstaan we: goede toegankelijkheid (met name lift) en woning met gelijkvloers woonkamer, keuken, badkamer en minimaal 1 slaapkamer. In 2008 zijn er 238 huishoudens met een hoofdbewoner van 55+ van een minder geschikte woning naar een geschikte woning verhuisd. 9 % daarvan is naar een nieuw gebouwde woning gegaan.

4. Instroom in achtergelaten woning: we kijken dan naar de hierboven gedefinieerde, minder geschikte woning.

Bij de instroom kijken we naar huishoudprofiel op basis van leeftijd (hoofdbewoner) en samenstelling huishouden. Dit beeld zal in het volgende meerjarenprogramma worden geschetst.

5. Slaagkans Woningnet: het aantal 55+ers dat in een jaar minimaal 1 keer reageert op een vrijkomende huurwoningen en het aantal 55+ers dat in hetzelfde jaar een woning toegewezen krijgt.

Stand van zaken slaagkans:

jaar	Slaagkans
2005	71%
2006	69%
2007	69%
2008	70%
2009	99%
2010	94%

Stand van zaken

Er zijn in de stad kwantitatief voldoende nultrede woningen op stedelijk niveau maar op wijkniveau is er soms nog onvoldoende aanbod. Moeilijke verhuurbaarheid van de bestaande complexen (met name met 1 slaapkamer)

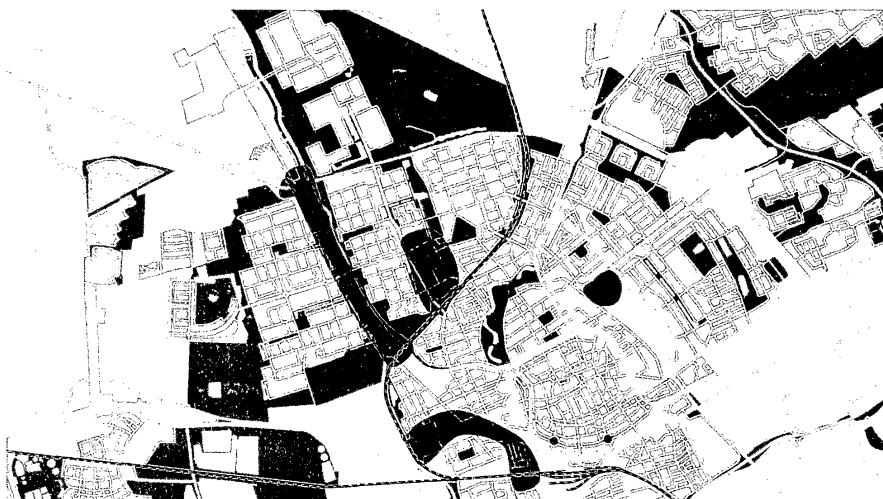
laat zien dat er sprake is van een kwaliteitsvraag. Met nieuwbouw voor deze doelgroep moet terughoudend en zorgvuldig worden omgegaan. Daarbij zijn prijs/ kwaliteit, aanwezigheid van voorzieningen en schaalgrootte belangrijke factoren.

De ontwikkelingen in de intramurale zorg blijven de komende jaren spannend. Met name rijksregelgeving gaat bepalen hoe dit zich verder ontwikkeld. In 2012 wordt er gestart met de nieuwbouw van verpleeghuis Innersdijk in Beijum, waar 150 eenheden worden gerealiseerd. Verder verwachten we dit jaar meer duidelijkheid over de toekomst van de intramurale complexen die ZINN-zorg huurt van woningcorporatie Patrimonium (onder meer Huize Patrimonium in Selwerd en Menno Luther in Corpus den Hoorn).

Jongerenhuisvesting

Doelstelling

Jongeren zijn van groot belang voor de stad. De huisvesting van jongeren in onze stad moet dan ook op orde zijn. We hebben in de Structuurvisie Kwaliteit van Wonen vastgelegd dat er 4.500 extra eenheden voor jongerenhuisvesting noodzakelijk zijn tot en met 2014. Deze ambitie volgt uit de verwachte groei van het aantal studenten en andere jongeren die in de stad wil wonen. Ook moet door deze nieuwe eenheden de druk van de particuliere kamerverhuur op de bestaande wijken verminderen. Het realiseren van deze ambitie is alleen haalbaar wanneer op een nieuwe, grootschalige wijze, jongerenhuisvesting wordt ontwikkeld in de stad. Er zijn vier zones aangewezen voor grootschalige huisvesting: de Reitdiepzone, het gebied rond winkelcentrum Paddepoel, het Bodenterrein en het gebied aan en rond



Zones Jongerenhuisvesting

de Eendrachtskade. Voor de Reitdiepzone wordt in 2011 een ontwikkelingsstrategie opgesteld.

In 2009 is een onderzoek uitgevoerd naar de huidige woonsituatie van studenten, hun woonwensen en verhuismotieven. De uitkomsten van dit onderzoek vormen input voor de verdere uitwerking van de zones. Dit onderzoek wordt in 2011 herhaald.

Indicatoren

Om de ontwikkelingen in deze doelgroep goed te kunnen volgen, hebben we de volgende indicatoren benoemd:

1. De verhouding tussen de groei van het aantal studenten in de categorie 18-24 jaar aan RUG en HG en de groei van het totaal aantal jongeren 18-24 jaar woonachtig in de stad

Wanneer het aantal studenten aan de RUG en HG harder groeit dan het aantal jongeren dat in de stad woont, kan dit betekenen dat de woningmarkt voor studenten minder aantrekkelijk geworden

is. Een belangrijke aanname daarbij is dat het aandeel studenten dat op kamers wil gaan wonen constant is.

Het aantal jongeren van 18 tot 25 jaar dat in de stad woont is in 2010 met 7,4% gestegen ten opzichte van 2008. Het aantal studenten is in diezelfde periode gestegen met 4,7%. Dit betekent dat de stad de groei van het aantal jongeren de afgelopen twee jaar heeft kunnen opvangen.

2. Wachtijd nieuwe instroom.

Elke student moet binnen 3 maanden een kamer kunnen vinden. Dit meten we door met Lefier, maar indien mogelijk ook met andere corporaties, afspraken te maken over de registratie van woning-zoekende jongeren en de tijd die men nodig heeft voordat er een woning gevonden is. In 2010 was de wachtlijst bij Lefier maximaal 3 maanden. Uitbreiding van de wachtlijstgegevens naar de andere corporaties en eventuele commerciële aanbieders is actiepunten voor 2011.

3. Verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten.

Deze indicator zegt iets over de kwaliteitsvraag. Uit de Quickscan "Contrasten in de Kamermarkt" van het ministerie van VROM blijkt dat de vraag naar zelfstandige woonruimte onder studenten groot is. Groningen wordt als stad met een *kwalitatief* tekort gedefinieerd. Uit ons eigen onderzoek Studentenhuisvesting (2009) blijkt dat deze vraag zich vooral voordoet bij uitwonende studenten. Bij nog thuiswonende studenten speelt de kwaliteitsvraag een veel minder grote rol. Uit ons onderzoek volgt ook dat de belangrijkste verhuismotieven onder uitwonende studenten de woonoppervlakte en de locatie zijn.

De verhuiscapaciteit onder uitwonende studenten in de stad bedroeg in 2009 38% (inclusief de niet-actieve zoekenden). Bij herhaling van het Onderzoek Studentenhuisvesting in 2011 zal meer duidelijk worden over de ontwikkeling van de verhuiscapaciteit en kunnen beleidsmatige uitspraken worden gedaan.

4. De verhouding tussen de particuliere markt en de corporatiesector.

Dit is van belang in verband met ons streven naar een betere prijs/kwaliteitsverhouding en het ontlasten van de bestaande woonwijken. Deze verhouding was in het MJP 2010 ca. 75-25, en liggen in dit MJP niet wezenlijk anders.

Middelen

Om de doelstelling voor jongerenhuisvesting te halen, zetten we op twee manieren middelen in: nieuwbouw en beleid op de particuliere verhuurmarkt. 16 februari 2011 zijn in uw raad beide nota's voor deze onderwerpen vastgesteld. Hieronder kort samengevat.

Nieuwbouw BOUWJONG!

Onze ambitie voor jongerenhuisvesting is om 4500 eenheden toe te voegen tot en met 2014. Dit betreft zowel zelfstandige als onzelfstandige eenheden en kan zowel in een tijdelijke/modulaire dan wel permanente vorm zijn.

Sinds februari 2010 is er veel gebeurd. Samen met wijkbewoners, jongeren, woningcorporaties en onderwijsinstellingen 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.

In een uitgebreid participatietraject met de inwoners en wijkorganisaties in de stad hebben we in het voorjaar van 2010 gesproken over de kaders voor grootschalige jongerenhuisvesting. Het algemene beeld dat uit het participatietraject naar voren kwam 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! zijn 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 het najaar van 2011 willen we starten met de manifestatie Intense Verbouw, die een antwoord moet bieden op het vraagstuk van het ombouwen van leegstaande kantoren tot woonruimte.

Particuliere kamerverhuur

Het vrijgeven van de particuliere markt in 2005 heeft geleid tot een sterke groei van het aantal kamerverhuurpanden in bepaalde straten in de stad. Daarom is het aantal vergunningen sinds juni 2007 weer gelimiteerd: eerst 25% en vanaf juni 2008 15% per straat.

De komende jaren moet duidelijk worden of de toevoeging van nieuwe eenheden leidt tot een vermindering van de druk op de particuliere kamerverhuur in een aantal woonwijken. De 15%-norm voor kamerverhuurpanden per straat, blijft de komende jaren gehandhaafd. We gaan meer inzetten op handhaving van vergunningplichtige kamerverhuurpanden die geen onttrekkingsvergunning hebben. In 2011 starten we hiermee. De focus ligt dan op de grotere panden en de panden die te legaliseren zijn. Daarna gaan we aan de slag met de kleinere kamerverhuurpanden. In alle gevallen licht de prioriteit bij panden die overlast veroorzaken.

Stand van zaken

In verband met de voorbereidings- en proceduretijd van permanente projecten zal er op de korte termijn worden ingezet op het realiseren van tijdelijke capaciteit en op het blijven stimuleren van kleinschaliger projecten met een kortere aanlooptijd. Begin 2011 zullen 342 eenheden op het Bodenterrein worden gerealiseerd. Ook is begonnen met de realisatie van de permanente projecten Lissabonstraat, Wielewaalplein en

Schoeverslocatie. Deze zullen in 2011-12 worden opgeleverd. Ook zijn de tijdelijke eenheden op het Damsterdiep verlengd. Al met al worden er in 2011 ruim 550 extra eenheden gecreëerd, en in 2012 nog eens ruim 500.

Daarnaast blijft de particuliere markt de komende jaren nog nodig om in de groeiende vraag naar huisvesting voor jongeren te voorzien. De komende jaren zal nauwkeurig gevolgd worden hoe de projecten en de particuliere kamermarkt zich ontwikkelen en waar eventueel bijstelling nodig is. Daar komen wij in het volgende Meerjarenprogramma Wonen op terug.

Uitvoering

Met dit Meerjarenprogramma Wonen hebben we een programma geformuleerd waar we vier jaar mee vooruit kijken. Met het (bij)stellen van prioriteiten en programma's spelen we in op deze ontwikkelingen. Vier jaar is een realistische termijn, zeker voor uitspraken over nieuwbouwontwikkelingen. De ervaring leert, met alle planologische procedures, bouwtijd, etc. dat we voor nieuwbouw voor projecten die over 2-3 jaar op de rol staan, bijstellende afspraken met bouwende partijen kunnen maken.

Het Meerjarenprogramma Wonen is voor ons de leidraad, maar door het jaar heen vinden op de woningmarkt natuurlijk allerlei ontwikkelingen plaats die effect hebben voor het Wonen in Groningen. We blijven dit nauwgezet volgen. We doen dit ook gestructureerd met andere partijen. In het NLA 2.0 hebben we afgesproken om gestructureerd de ontwikkelingen op de woningmarkt te gaan volgen samen met de woningcorporaties, te leren van gerealiseerde projecten en te bespreken wat dit betekent voor de woningbouwplanning voor de komende jaren, met inachtneming van ieders rollen en verantwoordelijkheden. Verder hebben we een regulier bestuurlijk overleg met de corporaties. Ook met makelaars spreken we een aantal maal per jaar, via het zogenoemde GEMMA-overleg. Via het beleidsoverleg Woonruimteverdeling wordt de verhuurbaarheid van de sociale huurwoningen gevolgd, besproken en daar waar nodig wordt de verdeling van de woonruimte (bijvoorbeeld als het gaat om urgentiesystematiek), gewijzigd.

In 2011 gaan we bezig met de uitvoering van de afspraken die we in het kader van het NLA 2.0 hebben gemaakt. Wat blijft is het het ProjectenVoortgang-Overleg (PVO) opgezet. Dit loopt nu een aantal jaren met succes. De kern van het PVO is

om concrete projecten van woningcorporaties vlot te trekken met oog op planologische en juridische knelpunten. Dit heeft de afgelopen jaren een positief effect gehad. We nemen in dit overleg nog explicieter de ontwikkelingen op de woningmarkt mee.

Naast het PVO is er de stuurgroep Woningbouw. Deze stuurgroep bespreekt de belangrijkste aandachtspunten inzake de woningbouw en woningmarkt. Ook deze stuurgroep willen we strategischer gaan inzetten.

Voor het traject van Jongerenhuisvesting *BouwJong!* hebben we een stuurgroep met daarbij de woningcorporaties, RUG en Hanzehogeschool. Met hen bespreken we onder meer de voortgang van de projecten in het kader van jongerenhuisvesting.

Tenslotte geven we uitvoering aan de op pagina 5 genoemde maatregelen om de woningmarkt te stimuleren.

Bijlage: Nieuwbouw 2010 en vooruitblik

Hieronder meer informatie over de woningproductie in 2010, met tevens doorkijkjes naar prognoses voor de korte en langere termijn.

Afspraken Regiovisie 2009

In 2008 heeft de regio Groningen - Assen de afspraken, zoals vastgelegd in het Convenant Woningbouwafspraken 2005-2010 Regiovisie Groningen - Assen, naar beneden bijgesteld. In plaats van 22.000 zal de regio in de periode 2005-2009 13.200 woningen bouwen. De taakstelling van de gemeente Groningen is daardoor vanaf 2007 met terugwerkende kracht verlaagd van 1.350 naar 1.150 woningen per jaar.

Afspraken NLA 2.0

De nieuwe afspraken in het NLA 2.0 behelzen 475-900 nieuwbouwwoningen (voor de drie doelgroepen), 150-250 sloop en 150-250 verkoop.

Woningproductie 2010

In 2010 zijn 1.123 woningen gebouwd. In onderstaande tabel is het aantal gebouwde woningen van de afgelopen vijf jaar te zien.

Jaar	aantal woningen
2005	596
2006	572
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123

Rol corporaties

De corporaties zorgden ook in 2010 weer voor een belangrijk deel van de totale productie. Ze bouwden 69% van de nieuwbouwproductie met 774 woningen

Aandeel corporaties ten opzichte van de totale productie.

Jaar	woningen	Percentage
2005	325	54%
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%

Categorieën

Zoals eerder vermeld zijn er in 2010 1.123 woningen opgeleverd. Een kleine selectie:

De verhouding huur/koop was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	316	28%
Koop	807	72%

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	1036	92%
Nieuwe uitleg	87	8%

Wijkvernieuwing

Van de 1.123 gebouwde woningen zijn 415 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing:

- Tuinwijk	18
- Corpus den Hoorn-noord	30
- Hoogkerk	63
- Korrewegwijk	107
- Nieuw indischebuurt	86
- Oosterparkwijk	55
- Paddepoel	56

Naar type

De 1123 woningen zijn naar type onderverdeeld in:

Woningtype	Woningen
appartement	778
grondgebonden/ rijwoning	280
maisonettes	49
studio's	12
vrijstaand	4

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Wonen 2012.GR 11.2623718pdf

Starters

Onze doelstelling is om gemiddeld 100 starterswoningen per jaar te realiseren. In 2010 zijn 102 starterswoningen gerealiseerd.

Vooruitblik

Per april 2011 waren er ongeveer 1600 woningen in aanbouw. Deze woningen worden in 2011 en 2012 opgeleverd. We verwachten voor 2011 circa 800 woningen. Grote projecten zijn de jongerenstudio's van Nijestee op het Bodem-terrein, de Wielewaalflat, Cortinghborg (bij de Hoogte), La Liberté,

Meerstad, Grunobuurt en de Stadswerf.

Prioriteiten

In de structuurvisie wonen ligt de nadruk op kwaliteit. De nadruk ligt op een drietal doelgroepen: jongeren, gezinnen en ouderen. De projecten die deze doelgroepen bedienen hebben daarom de komende periode prioriteit. Maar zonder stimuleringsmaatregelen zal slechts een deel van deze projecten gerealiseerd worden.

De komende periode krijgen de volgende projecten prioriteit:

2011-2012

Project	Aantal	Prioriteit
ACM fase 2	250	Jongerenhuisvesting
Grunobuurt	250	Sociale huur
Helperwestsingel fase 1	25	Grondgebonden
Lewenborg Kombuis	24	Grondgebonden starterswoningen
Indische buurt	150	Combinatie grondgebonden starterswoningen en sociale huur
Paddepoel Zuid-Oost	50	Starterswoningen in CPO
Schots 5 Ciboga	50	Schots en Scheef en grondgebonden
Reitdiep fase 3 en 4	150	Starterswoningen, kavels en grondgebonden sociale huur in de uitleg
Meerstad deelplan 1 fase 2	225	Grondgebonden, kavels, CPO

Na 2012

Project	Aantal	Prioriteit
Struktonlokatie Reitdiep en overige lokaties jhv	350 en p.m.	Jongerenhuisvesting
UWV/Rabo	600	Jongerenhuisvesting
Melisseweg	100	Starters en grondgebonden sociale huur
Ciboga schots 6,8 en 10	200	A-lokatie
OHT A&B (Nieuw Front)	50	Grondgebonden
Meerstad en Reitdiep vervolg	p.m.	Uitleg
Kemkensberg Engelse Kamp	50	A-lokatie grondgebonden
Kansrijke intense laagbouw lokaties	p.m.	Grondgebonden
Europapark Kolenkade	100	Grondgebonden PO
Stationslokatie	60	De Linie 2?

Groninger Gezinsbode – Verplichte Mededelingen

ROEZ

Plaatsing:

(Balkje: Bekendmaking)

Meerjarenprogramma Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2012

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 29 juni 2011, besluitnummer, ... heeft besloten om het Meerjarenprogramma Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2012 vast te stellen.

Het Meerjarenprogramma is een uitvoeringsprogramma van de structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020. Deze is in december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De beleidsuitgangspunten van deze structuurvisie zijn de basis voor het uitvoeringsprogramma. De belangrijkste punten van het Meerjarenprogramma:

Meerjarenprogramma

Ontwikkelingen

In ons Meerjarenprogramma gaan we allereerst in op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Belangrijk daarin zijn de effecten van de economische ontwikkelingen in relatie tot de groningse woningmarkt.

Doelstellingen

In ons Meerjarenprogramma stellen we een aantal algemene doelstellingen, en vervolgens focussen we op drie doelgroepen. Algemene doelstellingen hebben betrekking op duurzaamheid, particulier opdrachtgeverschap en wonen op het water. Daarnaast focussen we ons op drie doelgroepen, jongeren, gezinnen, ouderen. Voor jongeren willen we de verwachte groei opvangen door een groot aantal nieuwe eenheden toe te voegen. We zetten vooral in op een betere kwalitatief binnen de jongerenhuisvesting. Gezinnen willen we vasthouden aan de stad, door geschikte woningen te bouwen in het 'groenstedelijk segment' (onder meer Meerstad) en in het 'centrumstedelijke segment' (grondgebonden woningen, onder andere door projecten uit de campagne Intense laagbouw te ontwikkelen. Ouderen willen we verleide naar meer geschikte woningen te verhuizen, waar ze lang zelfstandig kunnen wonen.

Jaarlijks

Elk jaar stellen we ons Meerjarenprogramma bij. Op basis van actuele ontwikkelingen, nieuwe beleidsthema's en concrete realisatie van projecten en beleid, bepalen we of we de doelstellingen in ons Meerjarenprogramma moeten bijstellen.

Dit besluit is bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer en treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Dit besluit ligt 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. De genoemde Structuurvisie is ook in te zien aan de Gedempte Zuiderdiep 98 te Groningen. De Structuurvisie Kwaliteit van Wonen 2010-2020 én het uitvoeringsprogramma is tevens te vinden op internet via de website <http://gemeente.groningen.nl/wonen-en-leven/wonen>.

Groningen, 2011

Collegedrief - Uitwerkingsplan Plutolaan

.
. .
.

Bestuursdienst

Telefoon (050) 3678111/ J.A. Nijhoff
Onderwerp Uitwerkingsplan Plutolaan



De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **18 MRT 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2535953

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In september en december 2010 hebben wij u geïnformeerd over een nieuw plan voor de Plutolaan van Woningstichting De Huismeesters.

Het nieuwe plan omvat 18 eengezinswoningen, te bouwen op de voormalige schoollocatie Plutolaan 541. Wij hebben een uitwerkingsplan opgesteld waarmee de bouw van de 18 woningen gerealiseerd kan worden. De uitwerking past binnen het door u op 24 januari 2010 vastgestelde bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk dat de gehele inspraakprocedure al heeft doorlopen.

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen. De wijkraad Paddepoel heeft daarop een zienswijze ingezonden, die echter niet tot aanpassing van het plan heeft geleid. In de zienswijze werd de zorg uitgesproken over het groen, het parkeren en de bereikbaarheid voor de brandweer van sommige nieuw te bouwen woningen en de aangrenzende jongerenflat. De zienswijze is besproken met de wijkraad en geeft geen aanleiding om wijzigingen in het plan aan te brengen. Wij informeren de wijkraad hier schriftelijk over.

Wij hebben het uitwerkingsplan nu vastgesteld. Na vaststelling volgt nog een beroepstermijn van zes weken bij de Raad van State.

Wij verwachten dit voorjaar de bouwvergunning af te wikkelen die Woningstichting De Huismeesters in september 2010 heeft aangevraagd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

SE.4.C

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg.GR . . .

.
. .
. .
Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2595282

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

Groningen, 19 MEI 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg is opgesteld in het kader van het actualiseringsproject bestemmingsplannen. Het doel van dit project is het actueel maken en houden van alle bestemmingsplannen, zodat de plannen structureel binnen de vereiste tien jaar geactualiseerd zullen zijn.

In dit geval zijn de oude, geldende bestemmingsplannen voor Hoogkerk-Centrum/Noord en Gravenburg samen ondergebracht in één actualiseringsplan. Dit is gedaan omdat beide gebieden een sociale binding met elkaar hebben (ze vallen allebei onder de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk) en op deze wijze wordt het grote aantal verouderde plannen teruggebracht tot een kleiner aantal plannen.

Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 5 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. In dit hoofdstuk zijn de reacties van de participatie, de inspraak en het overleg met betrokken instanties en ons commentaar weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling door de raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 14 januari tot en met 24 februari 2011. Wij hebben u hiervan per brief van 21 december 2010, kenmerk RO 10.2443091 op de hoogte gesteld.

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

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de mogelijkheid voor Suiker Unie om twee nieuwe silo's te bouwen;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- samenvatting van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de wijzigingen na het overleg met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en Woningcorporatie Woonstade;
- grondexploitatie.

Fase bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan bevindt zich op dit moment nog in het stadium van ontwerp en wordt nu ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 13 januari 2011 en tevens in de Westerkrant van 18 januari 2011. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

De ingekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en voor zover er wijzigingen uit voortvloeien, zijn deze verwerkt in het bestemmingsplan. Als uw raad hiermee instemt is het plan vastgesteld en zal het nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

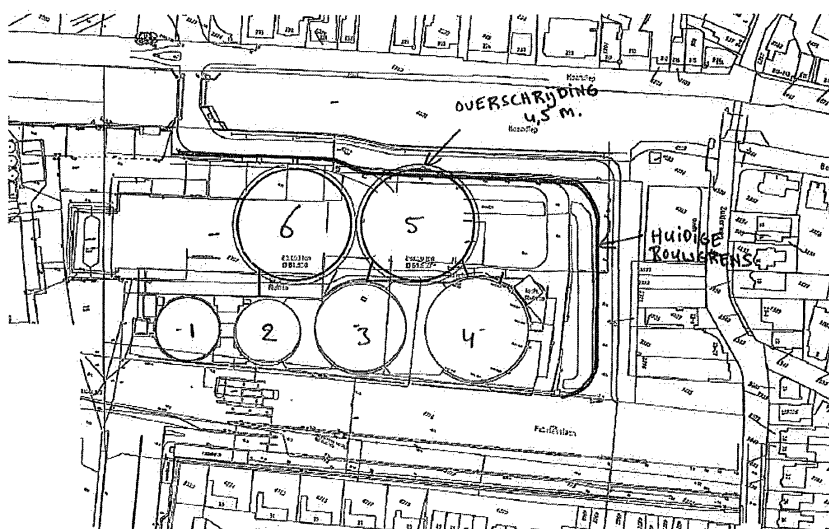
Suikersilo's.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een verruiming van de bouwgrens om de bouw van een tweede nieuwe suikersilo mogelijk te maken. Suiker Unie wil in de toekomst graag de mogelijkheid hebben twee nieuwe suikersilo's te bouwen bij de vier bestaande. Voor één silo (nummer 6) hebben wij in 2009 een bouwvergunning verleend, omdat deze past in het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum.

Deze vergunning is onherroepelijk. Voor de andere, noordoostelijke silo (nummer 5) kan de vergunning niet worden afgegeven omdat de bestaande bouwgrens wordt overschreden met circa 4,5 meter.

In het voorontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg waren wij uitgegaan van de bestaande situatie en hadden de aanpassing van de bouwgrens niet meegenomen. Vooral vanwege het op 16 november 2010 genomen besluit van het College van Beroep voor het bedrijfsleven over de sloop van de suikersilo's op het terrein aan de Van Heemskerckstraat, hebben wij besloten de bouwgrens op het verzoek van Suiker Unie aan te passen. Verderop in dit raadsvoorstel, bij het commentaar op de ingebrachte zienswijzen, gaan wij nader op dit onderwerp in.

3



Ontvankelijkheid zienswijzen.

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

1. Een aantal omwonenden op 11 adressen nabij het bedrijfsterrein van Suiker Unie;
2. Een tweetal bewoners op één adres in het centrum van Hoogkerk over de bebouwingmogelijkheden in hun directe woonomgeving;
3. Een ontwikkelaar vastgoedbeleggingen uit Midden-Nederland over het ontwikkelen van een locatie in het centrum van Hoogkerk.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 25 februari 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

Tevens heeft over het ontwerp-bestemmingsplan overleg plaatsgevonden met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en Woningcorporatie Woonstade Hoogkerk.

Beoordeling zienswijzen.

Ad 1. Omwonenden Suiker Unie.

Een aantal bewoners van Hoogkerk, verspreid over 11 adressen, heeft een zienswijze ingebracht op het verruimen van de bouwgrens ten behoeve van de vijfde suikersilo. Het betreft 8 gelijklopende zienswijzen en 2 afzonderlijke zienswijzen tegen ons voornemen de bouwgrens aan te passen en 1 zienswijze van een bewoner die voorstander van de plannen van Suiker Unie is.

Gemeentelijke reactie.

Alvorens puntsgewijs inhoudelijk te reageren op de ingebrachte zienswijzen, willen wij eerst uitleg geven over de gevolgde bouwplan- en bestemmingsplanprocedure rond de 5^e en de 6^e silo.

Procedure bouwplan.

Voor de zomervakantie van 2008 heeft Suiker Unie een aanvraag ingediend voor de bouw van twee nieuwe suikersilo's om deze in het belang van de bedrijfsvoering planologisch veilig te stellen. De aanvraag is gedaan voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, zodat nog gebruik kon worden gemaakt van de "oude artikel 19 vrijstellingsprocedure". De 5^e silo past namelijk niet helemaal in het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. Daarvoor is een verruiming van de bouwgrens van circa 4,5 meter nodig. Suikersilo nummer 6 past wel in dit bestemmingsplan. Hiervoor hebben wij op basis van direct bouwrecht in 2009 een bouwvergunning verleend. Deze bouwvergunning is niet aangevochten en heeft rechtskracht. De juridische procedure gaat dus met name over de 5^e silo.

Bij brief van 18 december 2008 aan uw raad hebben wij u over dit voornemen van Suiker Unie ingelicht en aangegeven dat wij, vanwege de grote economische belangen van Suiker Unie voor onze stad en regio, bereid zijn medewerking te verlenen aan de bouwaanvraag via de weg van genoemde vrijstellingsprocedure.

Vervolgens hebben wij het bouwplan voor de 5^e silo in de periode januari-februari 2009 ter inzage gelegd. Tegen het plan zijn 15 zienswijzen ingediend. De bouwplanprocedure hebben wij niet voortgezet, vooral omdat toen geen duidelijkheid bestond over de sloop van de suikersilo's op het terrein van Suiker Unie aan de Van Heemskerckstraat in de stad. Als deze suikersilo's konden blijven bestaan, zou de bouw van de nieuwe 5^e silo op het terrein van Suiker Unie Vierverlaten Hoogkerk niet nodig zijn. Met de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven van 16 november 2010 is aan deze onzekerheid een eind gekomen. Van deze uitspraak hebben wij u op de hoogte gebracht.

Procedure bestemmingsplan.

Inmiddels hadden wij in het voorjaar 2010 in het kader van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen het voorontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk vrijgegeven voor inspraak en overleg. Dit plan ging uit van de bestaande situatie en de op dat moment verleende vergunningen. Omdat de bouwplanprocedure voor de 5^e silo nog niet was afgerond, was dit plan niet meegenomen in het voorontwerpplan.

Over het voorontwerp heeft onder meer overleg plaatsgevonden met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en Suiker Unie.

De VWH sprak haar voorkeur uit om de bestaande situatie positief te bestemmen, en de 5^e silo niet mee te nemen, zoals gebruikelijk is bij actualiseringsplannen. De vereniging vond het, mede vanwege de nog lopende procedure over de sloop van de suikersilo's in de stad, "te prematuur".

Suiker Unie was van mening dat de silo wel moest worden meegenomen, vooral op grond van de brief van 18 december 2008 waarin wij medewerking aan de plannen van Suiker Unie hebben toegezegd. Het zou in deze lijn consequent zijn de 5^e silo mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan voor Hoogkerk.

Vanwege de bedrijfssluiting van Suiker Unie Stad op grond van Europese regelgeving en de gerechtelijke uitspraak van 16 november 2010 over de sloop van de suikersilo's aan de Van Heemskerckstraat heeft Suiker Unie Vierverlaten meer opslagcapaciteit van suiker nodig. Er moeten meer bieten worden verwerkt in een langere campagneperiode.

Vanwege het bedrijfsbelang van Suiker Unie en de werkgelegenheid, met een directe werkgelegenheid van 250 mensen en vele honderden werknemers in de toelevering, hebben wij op 21 december 2010 besloten de verruiming van de bouwgrens voor de 5^e suikersilo mee te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg. Van dit besluit hebben wij u bij brief van dezelfde datum in kennis gesteld.

Na de uitspraak van het College van Beroep voor het bedrijfsleven vinden wij dat dit het goede moment voor deze aanpassing is. Omwonenden kunnen op het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze indienen en de besluitvorming ligt, anders dan bij de oude artikel 19 procedure, in handen van uw raad. Als het verzoek van Suiker Unie nu niet wordt meegenomen, zou in een later stadium een separaat postzegelplan moeten worden opgesteld met dezelfde bezwaar- en beroepsmogelijkheden die de omwonenden nu ook hebben.

Over deze aanpassing heeft overleg plaatsgevonden met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk. Vooral op haar advies hebben wij op 3 februari 2011 in de kantine van Suiker Unie een informatieavond georganiseerd. Voor deze avond hebben wij de bewoners en ondernemers in het centrum van Hoogkerk en ook uw raad uitgenodigd. Op de avond hebben wij informatie gegeven over de bouwplan- en bestemmingsplan-procedure. Wij hebben onze verontschuldigheden aangeboden voor het niet afdoen van de bezwaren tegen het bouwplan voor de 5^e silo die door 15 bewoners in het voorjaar 2009 zijn ingediend. Daarbij hebben wij uitgelegd dat wij, via de weg van het bestemmingsplan, voor de bewoners de mogelijkheid open houden een zienswijze in te dienen en na vaststelling van het bestemmingsplan in beroep te gaan bij de Raad van State. Het verslag van deze avond treft u aan bij de bij dit voorstel behorende stukken.

Inhoudelijke beoordeling.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat zij zich niet kunnen verenigen met het besluit om de bouwgrens voor de bouw van de 5^e silo aan te passen, met uitzondering van één bewoner die voorstander van de plannen van Suiker Unie is.

Bij de beoordeling van deze zienswijzen zijn ook de eerder ingediende bezwaren tegen het bouwplan voor de 5^e silo meegenomen.

Het alternatief voor mogelijke suikeropslag in de silo's op het terrein van Suiker Unie Groningen aan de Van Heemskerckstraat is inmiddels door de rechterlijke uitspraak van 16 november 2010 in de tijd achterhaald. Op de overige punten, waaronder de onzorgvuldige procedure, locatiekeuze, noodzaak, explosie- en/of brandgevaar en verkeerhinder, die ook zijn ingediend in de bouwplanprocedure, gaan wij hieronder in dit raadsvoorstel puntsgewijs nader in.

1. Door de onzorgvuldige procedure rond het bouwplan worden de bewoners benadeeld. Het heeft er de schijn van dat de gemeente en Suiker Unie de bezwaren willen ontwijken zodat de bouw van de 5^e silo gemakkelijker doorgang kan vinden.

Commentaar:

De bouwplanprocedure heeft inderdaad niet zorgvuldig plaatsgevonden. De bewoners worden procedureel gezien echter niet benadeeld. Bij de vrijstellingsprocedure op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vindt de besluitvorming plaats door ons college, met de mogelijkheid van bezwaar en beroep bij de rechtbank. In dit geval van de bestemmingsplanprocedure vindt de besluitvorming plaats door uw raad, met de mogelijkheid voor de indieners van zienswijzen om tijdens de behandeling in

vergadering van de raadscommissie gebruik te maken van het spreekrecht. Na de vaststelling van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid hiertegen in beroep te gaan bij de Raad van State. Pas daarna kan, als het bestemmingsplan in werking treedt, de bouwvergunning worden verleend. Er is derhalve sprake van een uitgebreidere planologische procedure.

2. Door het verruimen van de bouwgrens is er in feite sprake van een bestemmingsplanwijziging en niet van een actualisering. De gemeente is solidair met Suiker Unie, maar niet met de omwonenden. Door de bouw van enorme nieuwe silo's vermindert de aantrekkelijkheid van Hoogkerk. Er lijkt sprake van strijdigheid met het Collegeprogramma 2010-2014.

Commentaar:

Het is juist dat er met het verruimen van de bouwgrens sprake is van een planwijziging. Het is inderdaad in onze gemeente niet gebruikelijk dat nieuwe, ingrijpende ontwikkelingen worden meegenomen in een actualiseringsplan.

In dit geval is er sprake van een bijzondere situatie. Vanwege het grote economische belang hebben wij al in december 2008 onze medewerking toegezegd en hebben wij de vrijstellingsprocedure voor de 5^e silo opgestart. Volgens de systematiek van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het gebruikelijk dat vrijstellingen later bij het actualiseren worden meegenomen in een nieuw bestemmingsplan. In dit geval nemen wij de benodigde verruiming van de bouwgrens nu mee in het bestemmingsplan. Het later opstellen van een apart, (project)bestemmingsplan achten wij niet doelmatig en efficiënt, te meer omdat de bewoners nu ook zienswijzen kunnen indienen en dezelfde procedurerechten hebben.

Wij kunnen ons voorstellen dat de indieners van de zienswijzen vinden dat de aantrekkelijkheid van Hoogkerk vermindert. Het gaat hier om een belangenafweging waarin een keuze moet worden gemaakt tussen het economisch belang van Suiker Unie voor Hoogkerk en de stad enerzijds en anderzijds het woongenot van de omwonenden. In ons collegeprogramma streven wij onder meer naar een leefbare en veilige woonomgeving, maar ook naar het handhaven van de compacte stad en het behoud en versterken van de werkgelegenheid.

3. Het betreft een geringe overschrijding van 4,5 meter, maar de bouw heeft grote negatieve gevolgen voor de direct omwonenden.

Commentaar:

In ons voorstel wordt het bestemmingsplan aangepast met een verruiming van de bouwgrens van circa 4,5 meter. Bij de toegestane hoge bebouwingshoogte heeft dit inderdaad ingrijpende gevolgen voor de directe woonomgeving. Aan de andere kant moet in ogenschouw worden genomen dat het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum (vastgesteld op 23 februari 2000) de mogelijkheid biedt om nieuwe suikersilo's bij te bouwen tot een hoogte van 55 meter. Het betreft hier een verruiming met 4,5 meter, dit is ruimtelijk gezien ten opzichte van de reeds gegeven bestaande bebouwingmogelijkheden een relatief geringe maat.

4. De locatie voor de 5^e silo bevindt zich midden in de dichtbebouwde dorpskern van Hoogkerk. Het nieuwe nabijgelegen bedrijventerrein Westpoort, waar op dit moment nog slechts één bedrijf is gevestigd, biedt voldoende ruimte en ook de Eemshaven lijkt een zeer geschikt alternatief.

Commentaar:

Het bedrijventerrein Westpoort laat maximale bouwhoogten van 15 en 20 meter toe. Verder kent dit terrein hoogtebeperkingen door de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen. Voor de hoge nieuwe silo's is derhalve een ingrijpende wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wij vinden dit vanuit oogpunt van landschap en ruimtelijke ordening geen goede optie: wij streven naar een compacte stad. Dit geldt zowel voor functies als voor bebouwing. Om die reden willen wij de suikersilo's concentreren op één plek. Een tweede concentratie van silo's op Westpoort past niet in dit beleid. Bovendien ligt Westpoort op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Dit is een geleidelijke overgang van open buitengebied naar compacte stedelijkheid. Een alternatief bij de Eemshaven is voor Suiker Unie geen goed alternatief. De suikersilo's zijn in het productieproces namelijk geen eindstation. Na de suikerproductie gaat de suiker naar de silo's. Hierin vindt opslag plaats, maar ook het rijpen, besterven en conditioneren van suiker. De suiker moet ook gezeefd worden en in allerlei formaten verpakt. Er zijn veel interne productiestromen. Daarom staan de silo's en het zeefstation op het fabrieksterrein dicht bij elkaar. Bij een verplaatsing naar Westpoort en zeker naar de Eemshaven zijn er veel (onnodige) verkeersbewegingen. Vanuit bedrijfseconomisch- en milieuoogpunt is dit niet wenselijk.

5. De opslagcapaciteit van de fabriek in Hoogkerk wordt uitgebreid, terwijl de fabriek in Dinteloord die niet gebouwd is in een woonwijk, daarvoor meer geschikt lijkt.

Commentaar:

De suikermarkt in Europa wordt gereguleerd vanuit de Europese Unie. Per 1 juli 2006 zijn hervormingen doorgevoerd met een herstructurering door sluiting van een groot aantal fabrieken, waaronder de Suikerfabriek Groningen. In het zuiden zijn de vestigingen Breda en Puttershoek gesloten. In Nederland zijn twee fabrieken overgebleven, die de markt van Noord- en Zuid-Nederland moeten bedienen: Hoogkerk en Dinteloord. De fabriek in Dinteloord krijgt een extra deel van de bieten uit Zuid-West-Nederland te verwerken en moet daarvoor net als de fabriek in Hoogkerk worden uitgebreid. Deze beslissingen zijn in Europees verband doorgevoerd. Het is vanuit logistiek en milieuoogpunt niet wenselijk de bieten vanuit Noord- en Midden-Nederland naar Dinteloord in Zuid-Nederland te vervoeren.

6. Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum.

Commentaar:

Dit is correct, voor de 5^e suikersilo is een wijziging van dit bestemmingsplan nodig.

De indieners wijzen op de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan wegens de volgende gronden.

7. Het huidige bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier suikersilo's. Een vijfde of zelfs een zesde silo komen in het plan niet voor (artikel 5.2). In de toelichting (pagina 22) wordt gesproken over de bouw van een vierde silo, waarvoor de bouwvergunning al enige tijd was verleend, maar de silo is pas later gerealiseerd.

Commentaar:

Het is juist dat in het geldende bestemmingsplan niet gesproken wordt over de bouw van een vijfde of zesde suikersilo. De discussie ging over de bouw van de vierde suikersilo, die in die periode (omstreeks 2000) is gerealiseerd. Er waren toen nog geen plannen voor bouw van twee nieuwe suikersilo's. In die tijd waren er geen tekenen die

er op wezen dat de suikerfabriek in de stad op grond van Europese regelgeving gesloten zou worden en dat de suikerfabriek in Hoogkerk te maken zou krijgen met een forse uitbreidingscapaciteit. Daarbij is het zo dat het gegeven-, bestaande bouwvlak van het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum uitbreidingsmogelijkheden biedt voor meer hoge bebouwing en dat Suiker Unie hieraan rechten kan ontlenuen. Op grond van dit bestemmingsplan kon een bouwvergunning worden afgegeven voor de 6^e suikersilo en is voor een evenzo grote 5^e silo een aanpassing van de bouwrens nodig. In de beleving van Suiker Unie is dit ten opzichte van de gegeven bouwmogelijkheden een relatief geringe aanpassing, die echter wel van grote invloed is op de bebouwing van Hoogkerk. Dit onderkennen wij.

8. In het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum staat vermeld dat de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten geprojecteerd is aan de noordzijde van het Hoendiep. Dit gebied ligt in het bestemmingsplan Hoogkerk-Noord. Uitgangspunt is dat de industrie zich in noordwestelijke richting uitbreidt en de woonfunctie in zuidoostelijke richting. Ten behoeve van de industriële uitbreiding zijn zelfs woningen langs het Hoendiep gesloopt. Van de bouw van nieuwe suikersilo's aan de zuidzijde van het Hoendiep kan dus geen sprake zijn.

Commentaar:

Het betrokken gebied is gesitueerd aan de noordzijde van het Hoendiep, tussen het Aduarderdiep en de Kerkstraat en heeft volgens het bestemmingsplan Hoogkerk-Noord uit 1992 de bestemming Bs: bedrijvigheid en opslag voor de suikerindustrie met bebouwingshoogten van 15 en 20 meter. Dit plan is onlangs opgenomen in het bestemmingsplan Westpoort met dezelfde bebouwingshoogten en een wat ruimere bedrijfsbestemming, om ook andere vormen van bedrijvigheid mogelijk te maken. Ten behoeve van het realiseren van deze bestemming zijn enkele woonpanden aan de noordzijde van het Hoendiep aangekocht en gesloopt. Inmiddels hebben wij een vergunning afgegeven voor de bouw van een nieuwe biovergistingsfabriek op deze locatie. Deze fabriek neemt een groot deel van het bedrijfsterrein in beslag; er is weinig ruimte over voor nieuwe suikersilo's. Daarnaast is het vanwege logistieke wensen vanuit Suiker Unie gewenst om de silo's op één locatie te concentreren (zie punt 4).

9. Een suikerfabriek valt in een relatief zware categorie bedrijven. Dit betekent dat volgens het VNG-model, die in het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum is opgenomen, een afstand van 1000 meter tot woonbebouwing in acht moet worden genomen. Er kan daarom geen sprake zijn van de bouw van een nieuwe silo op de voorgenomen plek.

Commentaar:

De indeling van bedrijven naar milieu-categorie is gebaseerd op de VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering". Deze richtlijn is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De richtlijn legt niet vast wat wel en niet is toegestaan. Een gemeente kan zelf beslissen of ze op een bepaalde locatie bedrijven of woningen mogelijk wil maken. De afstanden zijn indicatief en slechts bedoeld als hulpmiddel bij het ontwerpen van een bestemmingsplan. De gemeente heeft dus een zekere beleidsvrijheid, maar dient wel een zorgvuldige belangenafweging te maken.

Volgens de richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor suikerfabrieken met een verwerkingscapaciteit van meer dan 2.500 ton per jaar een grootste richtafstand van 1000 meter, zoals door de indieners van de zienswijzen naar voren wordt gebracht. Deze richtafstand is gebaseerd op de milieufactor geur. Dit aspect is van toepassing bij het fabricageproces van suiker, maar niet voor de opslag van suiker in een dichte suikersilo.

Het VNG-model is met name opgesteld voor nieuwe situaties, meestal als een nieuw bedrijventerrein in de nabijheid van een woonwijk wordt gepland. In dit geval is er sprake van een bestaande situatie, van een sinds jaar en dag gevestigde suikerfabriek in een bestaande dorpskern. De impact van de nieuwe suikersilo is groot, maar zoals eerder is aangegeven, biedt ook het bestaande bestemmingsplan ruime bebouwingmogelijkheden. Ons voorstel is de bouwgrens met een strook van 4,5 meter te verruimen. Deze verruiming is gesitueerd aan de noordzijde langs het Hoendiep. Hiertegenover bevindt zich gemengde bebouwing met nog enkele bestaande woningen. De bewoners van deze strook Hoendiep, tussen de Kerkstraat en het Hoendiep hebben geen zienswijze tegen de voorgenomen planwijziging ingediend. Aan de oostzijde wordt de bouwgrens niet dichter naar de woonbebouwing, naar de indieners van de zienswijzen opgeschoven.

Hoewel wij onderkennen dat er sprake is van een ingrijpend bouwplan, vooral voor de bewoners aan de kop van de Zuiderweg, merken wij op dat vanuit het oogpunt van milieuzonering de bouwgrens in hun richting niet dichterbij komt.

10. De suikersilo's vormen een scherp contrast met de omringende kleinschalige bebouwing. De nieuwe silo's maken dit contrast nog scherper. Dit is onwenselijk.

Commentaar:

Het beeld van Hoogkerk wordt bepaald door de twee fabriekscomplexen (De Halm en Suiker Unie) met hoge fabrieksgebouwen. Deze domineren het dorps karakter van Hoogkerk waar verder enkel kleinschalige bebouwing staat. Dit is een historisch gegroeide situatie en heeft gezorgd voor een sterke verbondenheid tussen industrie en wonen.

Het toevoegen van twee nieuwe silo's past naar onze mening in de bestaande ruimtelijke en functionele compositie van het complex en in het karakteristieke beeld van Hoogkerk.

11. Door de nieuwe silo's is er een grotere kans op explosie- en/of brandgevaar en bij calamiteit zijn de nieuwe silo's slecht te bereiken.

Commentaar:

De brandweer en de provincie (vergunningverlener milieu) hebben naar deze aspecten gekeken. Door het plaatsen van twee extra suikersilo's neemt het risico op een stofexplosie theoretisch toe. Mogelijke explosieve stofconcentraties kunnen zich voornamelijk voordoen tijdens het storten van suiker. Maar omdat Suiker Unie nooit in alle silo's tegelijk stort, maar in maximaal één silo, neemt de werkelijke kans op een stofexplosie ten opzichte van de huidige situatie nauwelijks toe. Suiker Unie dient allerlei maatregelen te treffen om stofexplosies te voorkomen en eventuele effecten te beperken. Hiervoor gelden onder andere strikte ATEX (ATmosphere EXplosible) richtlijnen. Over het algemeen geldt dat door vernieuwde technieken nieuwe silo's veiliger zijn dan bestaande silo's. Een inspectieteam bestaande uit arbeidsinspectie, provincie en regionale brandweer houdt jaarlijks toezicht op de veiligheidsaspecten.

De silo's zijn gesitueerd in de nabijheid van de centrale hoofdingang van Suiker Unie aan de Fabriekslaan en ook te bereiken vanuit noordelijke richting via de Vierverlatenweg. Ten opzichte van de vier bestaande silo's verandert deze situatie niet als er twee nieuwe silo's op deze plek worden bijgebouwd.

In een ruimer kader gezien is het voor een betere bereikbaarheid van het Suiker Unie-terrein aan te bevelen een derde toegangsweg aan te leggen. Voor dit doel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen aan de zuidkant van het plangebied, bij het spoor tussen (het verlengde van) de Julianastraat en de Ireestraat.

12. De uitbreiding in Hoogkerk staat haaks op de daling van het suikerbietenquotum en lijkt veeleer een prestigeproject.

Commentaar:

In de Europese suikermarkt is sprake van een quotumreductie (van 18,5 naar 12,5 miljoen ton suiker), maar er worden 60 suikerfabrieken gesloten. In Nederland zijn, zoals wij hebben vermeld, de vestigingen Breda, Puttershoek en Groningen gesloten. De vestigingen in Dinteloord en Hoogkerk zijn overgebleven. De verwerking van de Nederlandse suikerbieten gebeurt nu dus niet meer in vijf fabrieken, maar in twee fabrieken die hiervoor hun capaciteit moeten uitbreiden.

13. Door de nieuwe silo's zal er aanmerkelijk meer geluidhinder zijn van zowel verkeer als luchtstromen. Gevreesd wordt dat de grote silo's als een klankkast gaan fungeren waardoor het verkeersgeluid van de bietenwagens zal toenemen voor de woonomgeving.

Commentaar:

Naar het aspect geluid is een nader onderzoek uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Uit de rapportage (31 januari 2011) blijkt dat wat betreft het fabrieksgeluid (industrielawaai) de nieuwe silo's het geluid in oostelijke richting, dus richting de dorpskern, beter afschermen.

Wat betreft het verkeersgeluid van de bietenwagens neemt de reflectie van het geluid tegen de silowanden toe omdat de vrachtwagens dichters langs de silo's rijden. Het gereflecteerde geluid wordt echter effectiever door de bestaande geluidsmuur gedempt omdat de nieuwe silo's dichters op de muur komen te staan. Uit het geluidonderzoek blijkt dat deze effecten elkaar vrijwel opheffen, met als resultaat dat de toename van het verkeersgeluid uiteindelijk nagenoeg nul is.

Luchtstromen ontstaan vooral door scherpe hoeken en randen van gebouwen. Doordat de silo's een ronde vorm hebben is de kans op geruis door luchtstromen gering en beperkt zich voornamelijk tot het bedrijfsterrein van Suiker Unie.

14. Door de langere campagne is er meer geur-, geluid- en verkeershinder en meer uitstoot van fijn stof en dus een groter gevaar voor de gezondheid van omwonenden.

Commentaar:

Vanwege de concentratie van de suikerindustrie in de vestigingen Hoogkerk en Dinteloord is er sprake van een langere bietencampagne (van 125 naar 135 dagen). Van een wezenlijke toename van geur en geluidhinder is geen sprake: de opslag van suiker is niet geurgevoelig.

Op dit moment vindt opslag van suiker plaats op een andere locatie (Eemshaven). Dit brengt extra transportbewegingen naar Hoogkerk met zich mee. Bij een concentratie van de silo's bij het fabricageproces in Hoogkerk worden de verkeersbewegingen minder.

Dit is vanuit het oogpunt van geluid- en verkeershinder en fijn stof gunstiger voor de bewoners. Er is geen groter gevaar voor de gezondheid van omwonenden.

15. Door de bouw van de silo is sprake van een waardedaling van de woningen in de omgeving en is er grote kans op schade door de bouw van de silo's.

Commentaar:

Mogelijke waardedaling wordt beoordeeld door een onafhankelijke planschade-commissie, die advies uitbrengt aan uw raad. Daarbij wordt de nieuwe planologische situatie afgezet tegen de reeds gegeven bouw mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum.

Het kan zijn dat er sprake is van schade door de bouw. Er zal daarom, voordat er gebouwd gaat worden, een "nul-meting" worden uitgevoerd bij omwonenden. Zo kan eventuele schade aan de woningen in beeld worden gebracht. Suiker Unie heeft op de informatieavond van 3 februari 2011 toegezegd dat de schade gerepareerd of vergoed zal worden. Eén en ander zal in handen worden gegeven aan op dit gebied gespecialiseerde schade-expert bedrijven.

16. De bouw zal leiden tot ernstige en langdurige overlast voor de omwonenden.

Commentaar:

De bouw is inderdaad ingrijpend: de bouwtijd beslaat zo'n 20 maanden. Het funderen en heien vindt plaats in de eerste 3 maanden. Suiker Unie is zich er van bewust dat de hei-werkzaamheden overlast voor de omgeving met zich meebrengen (ervaring met de 4^e silo). Als de beslissing om te starten met de bouw wordt genomen, zal Suiker Unie opnieuw kijken naar de funderingsmethode om de overlast zo veel mogelijk te beperken. Er zal dan voorlichting komen voor de direct omwonenden en in overleg bekeken worden in welke periode en op welke uren het beste kan worden geheid.

17. Door de omvang van de nieuwe suikersilo's is er overlast van schaduwwerking, vooral in het voor- en najaar als de zon laag staat.

Commentaar:

In verband met de schaduwwerking zijn in het voorjaar, in de zomer en in het najaar afbeeldingen gemaakt van de schaduwwerking in de bestaande situatie en de nieuwe situatie. Voor de inzichtelijkheid verwijzen wij naar deze afbeeldingen. Deze zijn opgenomen in de bij dit voorstel behorende stukken.

Op 21 maart raakt de schaduw van de nieuwe silo's de voorkant van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van het Hoendiep. Aan de oostzijde treft de schaduwwerking de westkant van de winkelbebouwing langs de Zuiderweg met de daarboven gelegen appartementen. De schaduwwerking is breder, maar niet langer. De nieuwe silo's hebben voor het grootste deel geen invloed op de winkels en woningen aan de westzijde van de Zuiderweg, uitgezonderd de twee noordelijkste panden, waar de schaduwwerking groter is.

Op 21 juni, als zon hoog staat, komt de schaduwwerking aan de noordzijde op het water, maar raakt de bebouwing van het Hoendiep niet. Aan de oostzijde raakt de schaduw van het silocomplex de westelijke kant van de winkelbebouwing aan de Zuiderweg. Deze schaduw wordt veroorzaakt door de 4 bestaande silo's en niet door de 5^e en 6^e silo, omdat deze ten opzichte van de bestaande silo's iets meer naar het westen zijn gesitueerd.

Op 21 december, als de zon laag staat en er lange maar zwakke schaduwen staan, raakt de schaduw van de bestaande silo's de gehele bebouwing aan de noordzijde van het Hoendiep. Als gevolg van de nieuwe silo's verandert er aan deze bestaande situatie maar weinig: de panden blijven in deze periode in de schaduw van het suikersilocomplex.

Op verzoek van een bewoonster van Hoogkerk tijdens de informatie-avond op 3 februari 2011 zijn nadere afbeeldingen gemaakt van de schaduwwerking in de maanden november, december en januari. Daaruit blijkt dat in deze periode de schaduw zich om 12.00 uur uitstrekt over de noordelijke bebouwing van het Hoendiep, en niet in oostelijke richting over de bebouwing van de Zuiderweg.

Tegen 16.00 uur is de schaduwwerking nihil, omdat de zon tegen deze tijd in de wintermaanden onder gaat.

Op basis van het onderzoek naar de schaduwwerking vanwege de nieuwe suikersilo's kunnen wij concluderen dat in de zomerperiode door de hoge zonnestand en de aanwezigheid van het bestaande silocomplex de bezonning voor de omringende panden nauwelijks verandert. In het voor- en najaar bij een lage zonnestand is er meer schaduwwerking, met name op de panden aan de noordzijde langs het Hoendiep, en de twee noordelijkste panden aan de westzijde van de Zuiderweg.

Met betrekking tot het punt van de schaduwwerking willen wij benadrukken dat het bij de aanpassing van dit bestemmingsplan gaat om een verruiming van de bouwgrens voor één silo (nummer 5) met 4,5 meter.

De bouwvergunning voor de andere silo, nummer 6, is al vergund en onherroepelijk.

De overlast van schaduwwerking moet, net als het verlies aan uitzicht (zie verderop onder punt 18), juridisch gezien in deze context worden beoordeeld.

18. Een nadelig gevolg is dat het uitzicht voor een aantal omwonenden drastisch zal veranderen en in sommige gevallen volledig door de nieuwe silo's in beslag zal worden genomen.

Commentaar:

Wij realiseren ons dat het toevoegen van twee nieuwe grote suikersilo's ingrijpend is voor de kern van Hoogkerk. Zoals wij hierboven hebben aangegeven, vinden wij andere locaties in Westpoort en Hoogkerk-Noord minder geschikt. Daarbij moet bedacht worden dat het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum een groot bebouwingsvlak omvat met bouwmogelijkheden tot 55 meter. Het plan laat op deze plek de bouw van hoge suikersilo's toe. Suiker Unie heeft op basis van dit bestemmingsplan bestaande rechten en heeft hier haar toekomstplannen op gebaseerd. Vanwege de capaciteitsvergroting door de sluiting van andere suikerfabrieken heeft Suiker Unie opslagcapaciteit nodig van twee grote suikersilo's van 80.000 ton. De silo's hebben een doorsnee van 51,5 meter. De vijfde suikersilo overschrijdt de bestaande bouwgrens met 4,5 meter.

De nieuwe silo's worden ten opzichte van de vier bestaande silo's iets opgeschoven in westelijke richting, dus niet in de richting van de dorpskern, waar de meeste woningen zijn gesitueerd en de inwoners van de zienswijzen afkomstig zijn. De nieuwe silo's komen in de richting van het Hoendiep 4,5 meter naar voren. Hier bevindt zich, in het gedeelte tussen de Kerkstraat en de Viervelatenweg, een gemengde bebouwingsstrook, met nog enkele woonpanden. Vanuit deze hoek zijn geen zienswijzen ingebracht.

Wij zijn van mening dat de verslechtering van het uitzicht als gevolg van de beperkte verruiming van de bouwgrens, afgezet tegen de bestaande bouwmogelijkheden, relatief gering is.

19. De bouw heeft negatieve gevolgen voor bepaalde beschermde diersoorten die gebruik maken van het terrein van Suiker Unie zoals zwaluwen, vleermuizen en steenmarters. Verwezen wordt naar de Flora- en Faunawet.

Commentaar:

Dit punt, met name de aanwezigheid van zwaluwen, is ook tijdens de informatieavond van 3 februari jl. ingebracht. Naar aanleiding hiervan is door een ecologisch adviesbureau nader onderzoek verricht (rapport van 25 maart 2011). De eindconclusie is dat er geen noodzaak bestaat tot het aanvragen van ontheffingen in het kader van de Flora- en Faunawet. Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze daarom de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving. Een nadere inventarisatie van de broedplaats van de huiszwaluw wordt door het ecologisch onderzoeksbureau wenselijk geacht. Suiker Unie heeft aangegeven hier haar volle medewerking aan te geven en zonodig elders op het terrein vervangende nestruimte te realiseren.

De indieners van de gelijklopende zienswijze verzoeken:

- af te zien van de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan;
- een andere locatie (Westpoort) aan te wijzen voor de opslag van suiker;
- de verleende bouwvergunning voor de 6^e silo uit 2009 in te trekken, omdat Suiker Unie niet binnen 26 weken is overgegaan tot de bouw;
- de bouwhoogte van het terrein van 55 meter te verlagen naar de gangbare bouwhoogte van 11 meter die voor het centrum van Hoogkerk geldt.

Verder wensen de indieners van deze gelijklopende zienswijze een nader onderzoek naar de brandveiligheid, een onderzoek naar de toename van geluidhinder en een onderzoek naar de effecten voor de gezondheidsrisico's vanwege fijn stof. De indieners vragen om een afschrift van het milieुरapport en een onderzoek naar beschermde diersoorten op het terrein van Suiker Unie.

De indieners willen graag alle relevante stukken ontvangen en geïnformeerd worden over de beroepsmogelijkheden bij de Raad van State.

Commentaar:

Het betreft hier voor een groot deel een herhaling van punten die eerder in de zienswijze genoemd zijn.

Gelet op onze bovenstaande reacties hechten wij veel waarde aan het economisch belang van Suiker Unie voor Hoogkerk en de stad en vinden wij, vooral vanwege de bestaande bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum, medewerking aan de plannen van Suiker Unie gewenst.

Wij zijn ons ervan bewust dat hier sprake is van een ingrijpende bouwplanontwikkeling in het centrum van Hoogkerk. Aan de andere kant moet bedacht worden dat het huidige bestemmingsplan bebouwing tot een hoogte van 55 meter toelaat. Het gaat bij de voorliggende planherziening om een verruiming van bestaande bouwgrens met 4,5

meter. Ten opzichte van de gegeven situatie is deze verruiming relatief beperkt van omvang.

Een andere locatie voor de opslag van suiker, waarbij met name aan Westpoort wordt gedacht, vinden wij niet wenselijk (zie hiervoor onder punt 4).

Ten aanzien van het intrekken van de verleende bouwvergunning voor de 6^e silo merken wij op dat het hier een raadsvoorstel betreft voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Het gaat niet om het verlenen of intrekken van een concrete bouwvergunning. Dit zijn bevoegdheden van ons college.

Het intrekken van een bouwvergunning vraagt om een zorgvuldige belangenafweging en moet in nauw overleg gebeuren met de vergunninghouder. De bouwvergunning voor de 6^e silo hebben wij verleend met direct bouwrecht op grond van geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. Omdat het bestemmingsplan het bouwplan toelaat is er sprake van een zogenaamde gebonden beschikking. Tegen de vergunning is geen beroep ingesteld, zodat Suiker Unie hier rechten aan kan ontlenuen. Het op korte termijn intrekken van de vergunning achten wij op dit moment juridisch weinig kansrijk en bovendien niet gewenst. Uiteindelijk zal de directie van het moederbedrijf Cosun de beslissing over de bouw van de nieuwe silo's nemen.

Het verlagen van de bouwhoogte op het terrein van Suiker Unie naar 11 meter, overeenkomstig de hoogte in de omringende dorpskern, achten wij geen optie. Daarmee wordt de noodzakelijke capaciteitsvergroting gefrustreerd en komt het voortbestaan van Suiker Unie Vierverlaten Hoogkerk op losse schroeven te staan. Het zou bovendien leiden tot een enorme planschadeclaim, die een onverantwoord beslag zou leggen op onze financiële middelen.

Ten aanzien van de onderzoeken merken wij het volgende op. De brandveiligheid is nader beoordeeld door de brandweer en de provincie. Dit aspect is beoordeeld in het kader van de vergunning op grond van de Wet milieubeheer die door de provincie in 2010 is verleend. Daarbij zijn de silo's 5 en 6 meegenomen in de voor de gehele inrichting omvattende vergunning. Suiker Unie Vierverlaten beschikt over een bedrijfsnoodplan en een bedrijfshulpverleningsorganisatie welke voorziet in de veiligheid van personen bij calamiteiten en de preventie en bestrijding van brand. Op de informatieavond van 3 februari 2011 is aangegeven dat er een boekwerk is voor calamiteiten: het Rampenbestrijdingsplan Suiker Unie Vierverlaten. Dit is te downloaden via de Wijkwebsite Hoogkerk van de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk.

In ons vorenstaande commentaar hebben wij aangegeven dat vanwege de concentratie bij het bestaande suikersilocomplex er minder vervoersbewegingen zijn dan wanneer de suiker op verspreide locaties wordt opgeslagen, zodat er geen toename is van fijn stof als gevolg van toenemend vrachtverkeer.

De gevolgen van de geluidemissie vanwege de twee nieuwe suikersilo's zijn in beeld gebracht door een deskundig adviesburo. Tot slot is er nader onderzoek verricht in het kader van de Flora- en Faunawet.

De betrokken rapporten hebben wij beschikbaar gesteld en met dit raadsvoorstel aan de indieners van de zienswijzen toegezonden.

Verder houden wij de indieners van de zienswijzen op de hoogte over de besluitvorming door uw raad en wijzen wij hen op de beroepsmogelijkheid bij de Raad van State.

Andere zienswijzen op het voorstel tot aanpassing van de bouwgrens voor Suiker Unie.

Naast vorengenoemde gelijklopende zienswijzen van bewoners van 8 adressen zijn door drie andere bewoners van Hoogkerk zienswijzen ingebracht op de voorgestelde verruiming van de bouwgrens voor de 5^e suikersilo, waarvan twee tegenstanders en één voorstander.

Bewoner A.

1. De gemeente heeft bij de behandeling van de bouw aanvraag van de 4^e suikersilo gesteld dat dit de laatste zou zijn en heeft verzuimd in de regelgeving vast te leggen dat geen uitbreiding van de silocapaciteit meer mogelijk is.

Commentaar:

In die tijd (begin 2000) gingen wij er inderdaad van uit dat de 4^e suikersilo de laatste was. Het was toen niet voorzienbaar dat er zeer ingrijpende hervormingen in de Europese suikerindustrie zouden plaatsvinden. In die tijd was het niet denkbaar dat de suikerfabriek Groningen zou moeten worden gesloten. Door de regulering van de suikermarkt, die per 1 juli 2006 is doorgevoerd, moeten 60 suikerfabrieken hun deuren sluiten. Voor onze regio is het van groot belang dat Suiker Unie Vierverlaten Hoogkerk blijft voortbestaan. Dit kan alleen als er een capaciteitsuitbreiding wordt gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum biedt hiervoor mogelijkheden. Op basis hiervan heeft Suiker Unie bestaande rechten. Het bestemmingsplan biedt het bedrijf zekerheid voor haar investeringsplannen. Het aanpassen van de regelgeving zodat er geen uitbreiding van silocapaciteit meer mogelijk is, zou in de ogen van Suiker Unie onrechtmatig zijn en zou, zoals wij hiervoor hebben aangegeven, leiden tot een enorme schadeclaim.

2. De opslag van suiker in Hoogkerk is niet noodzakelijk, dit kan in de Eemshaven.

Commentaar:

Zie onder punt 4 van de gelijklopende zienswijzen. "Het is voor het productieproces en het verminderen van transportbewegingen essentieel dat er sprake is van een concentratie van de silo's in de directe nabijheid van het fabricageproces".

3. Waarom zou de gemeente de bouw van de 5^e suikersilo nu al toestaan, als de bouw pas over 2 tot 5 jaar zal plaatsvinden.

Commentaar:

Het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg is opgesteld in het kader van het wettelijk voorgeschreven proces om bestemmingsplannen te actualiseren voor 1 juli 2013. Wij kunnen, gezien de duur van de planologische procedures, niet veel langer wachten met de actualisering van het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum dat al meer dan 10 jaar oud is. Alle belangen kunnen nu worden afgewogen. Wij achten het niet doelmatig en niet efficiënt om binnen een afzienbare periode een afzonderlijk deelbestemmingsplan voor de 5^e silo in procedure te brengen. Wij vinden dat deze in het grotere bestemmingsplan voor Hoogkerk, dat nu aan de orde is, een plaats moet krijgen.

Voor Suiker Unie gaat het om zekerheid. Voor dit bedrijf is het van het grootste belang dat de 5^e silo nu planologisch veilig wordt gesteld. Als over twee jaar al groen licht wordt gegeven door de directie van het moederbedrijf moet er een bestemmingsplan liggen, op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend. Als dit niet het geval is, kan dit een struikelblok zijn voor de hoofddirectie van het suikerconcern en komt het realiseren van de extra toegewezen uitbreidingscapaciteit in gevaar.

4. Omstreeks 2014/2015 komt er een nieuwe suikerregulering in Europa, en krijgt de goedkopere rietsuiker uit de ontwikkelingslanden een grotere kans op de Europese suikermarkt. Dit heeft verstreckende gevolgen voor de Europese bietsuikerindustrie.

Commentaar:

De ontwikkelingen in de suikermarkt zijn onzeker en, zoals wij hebben gezien, voortdurend aan veranderingen onderhevig. Dit kunnen wij nu nog niet overzien. Op dit moment heeft de suikerindustrie te maken met de hervormingen die per 1 juli 2006 zijn doorgevoerd, op basis waarvan Suiker Unie Vierverlaten een forse uitbreidingscapaciteit moet realiseren.

5. De uitbreiding zal economisch niet verantwoord zijn, tenzij Suiker Unie goedkope rietsuiker gaat importeren en in haar silo's in Hoogkerk gaat opslaan.

Commentaar:

Zoals wij hebben aangegeven, gaan wij uit van de Europese besluitvorming en de plannen van Suiker Unie van dit moment. Op basis hiervan werken wij mee aan een verruiming van de bouwgrens. Het is aan Suiker Unie of deze bouwplannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Wij willen met de voorgestelde bestemmingsplanwijziging de planologische mogelijkheid bieden.

6. Suiker Unie heeft de laatste jaren geen "echte" investeringen meer gedaan in haar suikerfabriek, maar heeft de suikerdivisie van CSM overgenomen om de productie te bundelen in Hoogkerk. De sloop van de silo's op de locatie in Groningen is betaald uit het Europese suikerherstructureringsfonds.

Commentaar:

Het is correct dat in Europees verband besloten is tot herstructurering van de Europese suikermarkt en dat besloten is de suikerproductie van Noord-Nederland te bundelen in Hoogkerk Vierverlaten. Dit houdt in dat nu op deze locatie meer suiker moet worden opgeslagen.

Overigens heeft Suiker Unie in Hoogkerk structureel miljoenen euro's per jaar geïnvesteerd om op hoog niveau te blijven en het productieproces te verbeteren.

7. Logistiek gezien had de productie van suiker beter in Groningen geconcentreerd kunnen worden omdat hier meer ruimte is, zonder direct omwonenden. Nu worden de inwoners van Hoogkerk opgescheept met 2 nieuwe silo's.

Commentaar:

Deze besluitvorming is geheel op Europees niveau genomen. Hier hebben wij geen op invloed gehad.

Wij zijn ook verrast door het besluit om de fabriek aan de Van Heemskerckstraat te sluiten. Gekozen is voor Vierverlaten Hoogkerk mede omdat deze fabriek groter en moderner is met alle schaalvoordelen van dien.

8. Volgens de indiener van de zienswijze is er sprake van een "samenspel" tussen de gemeente en Suiker Unie: alles is al juridisch afgedekt. De inspraakavonden en het indienen van bezwaarschriften zijn een formaliteit. Suiker Unie krijgt alle medewerking in Hoogkerk en de gemeente krijgt de beschikking over het vrijgekomen Suiker Unie terrein in de stad.

Commentaar:

Suiker Unie is een belangrijk bedrijf voor stad en regio. Het is een grote werkgever, met ook veel indirecte werkgelegenheid en een groot ruimtebeslag in onze gemeente. Wij hechten er veel waarde aan dat dit bedrijf goed kan functioneren, en dat daarbij rekening wordt gehouden met de belangen van onze inwoners. Het is niet zo dat alles al juridisch is afgedekt; voor de nieuwe 5^e silo is een aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig met een strook ter breedte van 4,5 meter. De besluitvorming hierover dient in alle openheid op democratische wijze door uw raad plaats te vinden. Het is nog geen gelopen koers.

Wij hebben inderdaad door aankoop van Suiker Unie de beschikking gekregen over het vrijkomende terrein aan de Van Heemskerckstraat in de stad. Deze (privaatrechtelijke) aankoop staat los van het nu voorliggende voorstel om het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum aan te passen: de aankoop van het Suiker Unierrein in de stad dateert van 18 september 2009. Wij hebben daarna, in de zomer van 2010, een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gebracht waarin de verruiming van de bouwgrens niet was opgenomen. In ons besluit van 21 december 2010, na de gerechtelijke uitspraak op 16 november 2010 over de sloop van de silo's, hebben wij besloten het ontwerpplan ten behoeve van de bouw van de 5^e silo te wijzigen.

Bewoner B.

De gemeente moet niet meewerken aan de bouw van de 5^e silo vanwege de aantasting van de dorpskern van Hoogkerk. Er staan monumentale panden zoals het voormalige gemeentehuis en de middeleeuwse kerk.

Met de bouw van de 4^e silo is de suikerfabriek een grens overgegaan. De silo trekt een grote schaduw over het centrum. Er moeten geen nieuwe silo's meer bij komen, deze passen beter in de Eemshaven of op de Maasvlakte.

Commentaar:

Wij kunnen ons deze reactie voorstellen, het is een pleidooi voor het behoud van de huidige bestaande situatie. In een "blanco-situatie" passen nieuwe hoge suikersilo's meer op grote bedrijfsterreinen als de Eemshaven en de Maasvlakte. Er is hier echter sprake van een bestaande suikerfabriek die op basis van Europese besluitvorming haar uitbreidingscapaciteit moet vergroten en juridisch gezien deel uitmaakt van een bestemmingsplan dat veel bouwmogelijkheden heeft en waar het bedrijf rechten aan ontleent. Dit kunnen wij niet ongedaan maken. Bovendien is de suikerfabriek vanuit historisch oogpunt onlosmakelijk verbonden met het dorp Hoogkerk. In onze reactie op de eerder ingebrachte zienswijzen (zie o.a. onder punt 4) hebben wij aangegeven waarom wij, binnen de gegeven randvoorwaarden, onze medewerking willen verlenen aan het verzoek van Suiker Unie.

Bewoner C.

Voor Suiker Unie is medewerking aan de plannen voor een goede bedrijfsvoering van groot belang, zowel in economisch- als in logistiek (kostenbesparend) opzicht. Indiener

van deze zienswijze ziet geen storende, gezondheidsbedreigende of risicovolle gevolgen en meldt zich aan als spreker bij de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie.

Commentaar:

Voor een evenwichtige besluitvorming is het goed te vernemen dat er naast de hierboven behandelde zienswijzen tegen de voorgenomen aanpassing van de bouwgrens ook vanuit de bewoners een geluid komt die voor de plannen van Suiker Unie pleit. De indiener van deze zienswijze kan, net als de indieners van de andere reacties, gebruik maken van het spreekrecht. De behandeling in de raadscommissie Ruimte en Wonen staat gepland voor 8 juni aanstaande.

Andere zienswijzen.

Zienswijze bewoners woning dorpskern Hoogkerk.

De bewoners van een pand in het centrum van Hoogkerk kunnen zich vinden in het uitgangspunt van het voorontwerp-bestemmingsplan dat er geen extra nieuwe woningen worden toegestaan op een locatie aan de Zuiderweg tegenover Albert Heijn. Zij zijn van mening dat de bouwhoogte van de omringende bebouwing niet hoger mag worden dan hun woning. Graag willen zij dat hun privacy wordt gewaarborgd en dat eraan de zijde van hun woning geen ramen, balkons of deuren komen. Ook vinden zij het, vanwege het beeldbepalende karakter van hun woning, voor Hoogkerk niet wenselijk als er een oprit of weg naar een parkeerplaats naast hun woning wordt aangelegd.

Commentaar:

Het bestemmingsplan laat in beginsel alleen vervangende nieuwbouw toe en biedt geen ruimte voor het toevoegen van extra woningen. Een uitzondering is de locatie van de school aan de Schouwstraat, waarvoor - mede vanwege voortschrijdend inzicht en het verzoek van woningcorporatie Woonstade - nu in het voorliggende ontwerp een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen (zie ook onder het overleg met Woonstade aan het eind van dit raadsvoorstel).

De bouwhoogte van de betrokken bouwblokken bedraagt maximaal 11 meter. Deze maat hebben wij vanwege de aard van de aanwezige bebouwing niet verhoogd. De maximaal toegestane hoogte van de woonomgeving is dus even groot als de woning van de betrokken bewoners.

De privacy van bewoners is een aspect dat niet geregeld wordt via het bestemmingsplan, maar via het Burgerlijk Wetboek ("inbreuk privacy artikel 5: 50 BW: rechtstreeks of zijdelings uitzicht").

Wat betreft de toegang naar een binnengelegen parkeerplaats: hierin voorziet het bestemmingsplan niet. De betrokken gronden hebben de bestemming Wonen, en niet de ruimere bestemming Centrum.

Zienswijze vastgoedbelegger uit het midden van het land.

De belegger verzoekt om medewerking aan het ontwikkelen van een locatie aan de Zuiderweg in het centrum van Hoogkerk tegenover de vestiging van Albert Heijn. Gevraagd wordt om ruimere bebouwingsmogelijkheden ter versterking van het woon- en winkelcentrum: een verhoging van de toegestane bouwhoogte naar 14 meter, een vergroting van de bebouwingsdiepte tot 20 meter, een verruiming van de bouwgrens aan de zuidzijde van het betrokken bouwblok en toe te staan dat gebouwd kan worden op de erfscheiding.

Commentaar:

Een versterking van de woon- en winkelfunctie in het centrum van Hoogkerk juichen wij toe, maar dit moet naar onze mening wel, vanwege het karakteristieke kleinschalige beeld van de woon- en winkelbebouwing in het centrum, in beperkte mate gebeuren en ook worden afgezet tegen de huidige vraag naar nieuwbouw.

Enige uitbreiding in de hoogte langs de Zuiderweg achten wij voorstelbaar. Deze moet echter aansluiten bij het kleinschalige dorpse karakter. In zuidelijke richting is vrij recent vervangende nieuwbouw gerealiseerd waarbij winkel- en woonruimte in 3 lagen is gerealiseerd (supermarkt Lidl). Een dergelijke hoogte is op de betreffende locatie voorstelbaar. Dit betekent een hoogte van maximaal 11 meter.

Het verhogen van de bouwhoogte naar 14 meter zou betekenen dat er een derde woonlaag boven de winkelruimte wordt toegevoegd en er meer woningen kunnen worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundig vinden wij dit op deze plek vanwege de schaal van Hoogkerk niet wenselijk. Daarbij is het vanuit juridisch oogpunt ook niet haalbaar: op grond van de Wet geluidhinder is binnen de geluidcontour van het industrielawaai die voor Hoogkerk geldt, alleen vervangende nieuwbouw mogelijk, waarbij het aantal geluidgehinderden niet wezenlijk mag toenemen.

Om deze redenen stellen wij voor de maximale bouwhoogte van 11 meter niet te verhogen.

Wat betreft het punt van de bouwgrens hebben wij het nieuwe bestemmingsplan over het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum gelegd en dan blijkt dat in dit bestemmingsplan de bouwgrens wat ruimer om de bouwblokken is getekend. De bebouwingsdiepte bedraagt circa 20 meter, zoals de ontwikkelaar graag ziet, en ook de gevraagde uitbreiding in het zuidelijke punt valt binnen de bouwgrens van het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. Wij stellen u voor, mede vanwege de gegeven rechten, de bouwgrens van het nu voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg in overeenstemming te brengen met die van het geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum.

Ten aanzien van het punt van het bouwen op de erfgrans merken wij op dat vanwege de gesloten bouwblokstructuur hoofdgebouwen op de erfgrans kunnen worden gebouwd. Er hoeven hiervoor geen nadere regels te worden opgenomen (artikel 7.2.2. bestemming Centrum).

Overleg met VWH en Woonstade.

Over het bestemmingsplan hebben wij overleg gevoerd met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en de Woningcorporatie Woonstade.

Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk.

Met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk hebben wij in verschillende stadia van het bestemmingsplanproces overleg gehad. In het laatste gesprek op 3 januari 2011 is nog een aantal onderwerpen aan bod gekomen, waarvoor het plan, vooral vanwege voortschrijdend inzicht, aanpassing behoeft:

- a. Tennisveldje Arteveldestraat en school aan de Schouwstraat.

Op pagina 17 van de plantoelichting, laatste alinea, staat dat het tennisveldje aan de Arteveldestraat wordt verplaatst. Dit speelt wellicht op termijn, maar is nu nog niet aan de orde.

Ook wordt vermeld dat de school aan de Schouwstraat een kinderdagverblijf wordt. Dit is helaas niet het geval: de koop is niet doorgegaan.

Commentaar:

De tekst is hierop aangepast. De school behoudt de bestemming Maatschappelijk, maar via een wijzigingsbevoegdheid wordt nu ook de mogelijkheid opgenomen op deze locatie een beperkt aantal woningen te bouwen (zie ook onder bij de reactie van Woonstade).

b. Nieuwbouw en IMR-contour.

Op pagina 19 staat vermeld dat met Suiker Unie is afgesproken dat het aantal woningen binnen de IMR-contour per saldo niet verder mag toenemen. Hier speelt ook de relatie met de Wet geluidhinder. De VWH verzoekt dit in het plan te verduidelijken.

Commentaar:

De tekst is op dit punt aangepast. Aangegeven is dat het centrum van Hoogkerk binnen de 50db(A) industrielawaicontour van het industrieterrein Groningen-Hoogkerk West is gesitueerd. Binnen deze zone mag op grond van de Wet geluidhinder het aantal geluidgehinderden niet toenemen. Er is in principe alleen vervangende nieuwbouw mogelijk. Daarnaast zijn met Suiker Unie vanwege geluid en geur afspraken gemaakt over nieuwbouw en sloop binnen de zogenaamde IMR-contour. IMR staat voor integratie tussen milieu en ruimtelijke ordening. Op grond hiervan zijn nieuwe woningbouwontwikkelingen die het schaalniveau van vervangende nieuwbouw te boven gaan, niet toegestaan.

c. Hoge snelheidstrein.

Op pagina 54 staat vermeld dat het bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van een spoorweg voor een hoge snelheidstrein.

Nu zijn er plannen voor een spoorverdubbeling en intensivering voor het traject Groningen-Leeuwarden en worden de mogelijkheden voor een nieuwe spoorverbinding Groningen-Heerenveen onderzocht.

De bestaande tekst is door de tijd enigszins achterhaald.

Commentaar:

De tekst over dit onderwerp op pagina 54 van de plantoelichting is geactualiseerd. De ontwikkeling van deze treinverbindingen is niet meegenomen in het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg. Voor de realisatie is een Tracéwetprocedure nodig en zal voor het hele tracé een (provinciaal) inpassingsplan nodig zijn. Ten behoeve hiervan zal ook een MER-beoordeling moeten worden uitgevoerd. De geluidseffecten van het toenemende treinverkeer zullen hierin worden onderzocht, waaruit voorstellen komen voor geluidreducerende maatregelen.

d. Parkeerterrein Albert Heijn.

Dit terrein heeft vanwege de eigendomssituatie de bestemming Bedrijfsterrein (BT) gekregen, met de functieaanduiding centrum. De VWH verzoekt hierbij expliciet op te nemen dat hier ook parkeren mogelijk is.

Commentaar:

Het punt is overeenkomstig het verzoek aangevuld (pagina 54 van de toelichting).

e. Bestemming RK-kerk Zuiderweg.

Gevraagd wordt om een ruimere bestemming van de leegstaande RK-kerk midden in de dorpskern, zodanig dat hier ook "lichte horeca" en kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening mogelijk zijn. Tevens wordt gevraagd welke "monumentale" status de kerk heeft.

Commentaar:

Het pand is een gemeentelijk monument en heeft in het ontwerp-bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum de bestemming "Maatschappelijk". Dit is gebeurd volgens onze standaardssystematiek, waarbij in de bestemmingsomschrijving gebruik wordt toegestaan voor kerkdiensten, exposities en tentoonstelling, minicongressen, muziek- en toneeluitvoeringen e.d. met ondersteunende horeca.

De bestemming van deze kerk midden in dorpskern van Hoogkerk zou naar onze mening best wat ruimer kunnen: lichte horeca in de vorm van een restaurant, kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening zoals een schoonheidsstudio, een reclame- of reisbureau, een (verzekering)kantoor vinden wij op deze plek geen ongewenste functies, mits hierbij de monumentale waarde van het pand niet wordt aangetast. Vandaar dat wij aansluiting hebben gezocht bij de bestemming van het nu nog geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. In dit plan is de kerk opgenomen in de strook Centrumvoorzieningen.

Vandaar dat wij u voorstellen de bestemming van de kerk van Maatschappelijk te wijzigen in Centrum, op grond waarvan onder meer dienstverlening en lichte horeca is toegestaan.

Woningcorporatie Woonstade.

Ook met woningcorporatie Woonstade hebben wij overleg gehad. De corporatie heeft de volgende punten naar voren gebracht:

a. Er ligt een detailhandelsbestemming op de bouwstrook in het westelijk gedeelte van de Zuiderweg tussen de rijwielwinkel en de cafetaria op de hoek met de Arteveldestraat. Er zijn weliswaar geen concrete plannen voor herontwikkeling, maar Woonstade wil deze optie graag openhouden.

Commentaar:

Het betreft een strook huurwoningen, die in het voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg de bestemming Wonen heeft gekregen, conform het bestaande gebruik. In het bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum heeft deze strook de bestemming woondoeleinden met centrumvoorzieningen. Deze (dubbel)bestemming is door de tijd gezien achterhaald: het betrokken bouwblok is sinds jaar en dag een voor de kern van Hoogkerk karakteristieke rij woningen. In de afgelopen periode zijn er geen plannen voor herontwikkeling gemaakt, en ook in de nabije toekomst zal dit niet het geval zijn. Ons beleid is erop gericht de detailhandelstructuur van Hoogkerk te concentreren in het centrum rond de vestiging van Albert Heijn. Het bestemmingsplan laat hier een versterking van de detailhandel toe.

Het toevoegen van een nieuwe winkelstrook aan de zuidkant van de bestaande voorzieningen in Hoogkerk vinden wij in de huidige economische tijd niet realistisch. Het oprekken van het winkellint zou ten koste gaan van de bestaande winkelstructuur. Dit vinden wij niet wenselijk voor Hoogkerk. Vandaar dat het bouwblok de bestemming Wonen heeft gekregen, zonder een wijzigingsbevoegdheid naar Centrum.

b. Het pand Zuiderweg 48, ten zuiden van de Lidl, heeft in het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg de bestemming Wonen. De woningcorporatie wijst er op dat dit pand onderdeel uitmaakt van het Lidl-complex, waarvoor een bouwvergunning voor detailhandel met woningen is afgegeven. Dit zou moeten terugkomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Commentaar:

Deze reactie van Woonstade is terecht. Vandaar dat wij de bestemming van het betrokken pand hebben gewijzigd van Wonen in Centrum. Op grond hiervan is detailhandel met daarboven gelegen woningen toegestaan. Ook de bij dit bestemmingsplan behorende lijst van woonfuncties hebben wij hierop aangepast.

c. Het bestemmingsplan voorziet in een mogelijke ontwikkeling van het parkeerterrein aan de oostzijde van de Kerkstraat. Het plan biedt een capaciteit voor ongeveer zes woningen. Woonstade kan zich hier goed in vinden.

d. De school aan de Schouwstraat heeft de bestemming Maatschappelijk. De woningcorporatie wil graag de mogelijkheid open houden deze te wijzigen naar Wonen. Commentaar:

De school heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen, omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan het er naar uitzag dat het pand zou worden aangewend voor kinderopvang. De verkoop is echter helaas niet doorgegaan, zodat een nieuwe functie voor deze voormalige school moet worden gevonden.

De Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk heeft dit punt ook naar voren gebracht, en is net als Woonstade, voorstander van een kleinschalige woningbouwontwikkeling op deze plek. Omdat er in Hoogkerk minder nieuwe appartementen worden gebouwd dan in 2008 werd voorzien, is er binnen de IMR-afspraken over sloop en vervangende nieuwbouw nog ruimte om woningbouw op deze plek mogelijk te maken.

Vandaar dat in het bestemmingsplan nu een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming Maatschappelijk te wijzigen naar Wonen en lichte vormen van bedrijvigheid, conform de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken. De maximale bouwhoogte blijft gelijk aan die van de omgeving (11 meter). Tevens is de open plek aan de Middenweg (tussen nummer 10 en 14), die deel uitmaakt van deze locatie, meegenomen.

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen.

Zoals uit dit raadsvoorstel is af te leiden, hebben de ingebrachte zienswijzen van de bewoners op 11 adressen in het centrum van Hoogkerk niet geleid tot het terugleggen van de bouwgrens voor Suiker Unie. Het ontwerp-bestemmingsplan is op dit punt ongewijzigd gebleven.

De zienswijze van de twee bewoners van een pand in het centrum van Hoogkerk over de bebouwingmogelijkheden in hun naaste woongeving heeft eveneens niet geleid tot wijzigingen in het plan.

Naar aanleiding van de zienswijze van de vastgoedontwikkelaar uit het midden van het land is de bouwgrens van het bouwblok op de hoek Zuiderweg/Middenweg verruimd overeenkomstig de ligging van de bouwgrens in nu nog geldende bestemmingsplan Hoogkerk-Centrum. De bouwhoogte is ongewijzigd.

Wijzigingen naar aanleiding van het overleg met de Vereniging Wijkopbouw Hoogkerk en Wooncorporatie Woonstade.

Het overleg met de VWH heeft, vooral als gevolg van voortschrijdend inzicht, geleid tot enkele aanpassingen in de toelichting van het plan:

- pagina 17: de alinea over het tennisveldje Arteveldestraat en de voormalige school Schouwstraat;
- pagina 19: de alinea over IMR en geluid;
- pagina 54: de alinea over de hoge snelheidstrein en het parkeerterrein van Albert Heijn.

Verder is, met het oog op ruimere gebruiksmogelijkheden de bestemming van de voormalige RK-kerk aan de Zuiderweg veranderd van Maatschappelijk in Centrum.

Het overleg met Woonstade heeft geleid tot een wijziging van de bestemming van het naast het Lidl-complex gelegen pand van Wonen in Centrum en tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van de voormalige school aan de Schouwstraat om de bestemming Maatschappelijk te kunnen veranderen in Wonen (met lichte vormen van bedrijvigheid).

Grondexploitatie.

Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten van een ontwikkeling verzekerd zijn. Daarnaast kan een exploitatieplan inrichtingseisen voor de ontwikkeling bevatten. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig als ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieovereenkomst is gesloten met de ontwikkelaar, als het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente danwel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. In het voorliggende bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg wordt de bestaande ruimtelijke situatie vastgelegd, met inbegrip van de 5e suikersilo, waarvoor in 2008 de procedure al is opgestart, dus voor de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening. Verder bevat het bestemmingsplan alleen een wijzigingsbevoegdheid voor de locatie van de voormalige school aan de Schouwstraat. Dit terrein is gemeentelijk eigendom. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg.GR . . .


24

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

- I. de zienswijzen voor wat betreft het verbreden van de bouwgrens van het bouwblok aan de Zuiderweg tegenover Albert Heijn over te nemen, de zienswijzen voor het overige - waaronder de zienswijzen tegen het verruimen van de bouwgrens voor Suiker Unie - niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg , digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-vg.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende externe veiligheidsstudie vast te stellen;
- IV. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Raadsvoorstel - Opinerende discussie Stationsgebied.GR 11.2598729pdf

Bestuursdienst
Telefoon (050) 367 8111/ G. Liefvering
Onderwerp Opinerende discussie Stationsgebied



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **2 8 APR 2011**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO 11.2587426

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In onze brief van 10 maart jl. hebben wij u een korte tussenstand gegeven van de planvorming voor de ontwikkelingsvisie Stationsgebied. In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 april jl. hebben de fracties van de Christenunie en de Stadspartij verzocht dit onderwerp voor wat betreft de drie modellen (adressen) in de commissie van 11 mei a.s. te bespreken. Wij gaan hier graag op in en nodigen u uit voor een opiniërende discussie over dit ontwerp. Dit als extra tussenstap op weg naar een besluit over het voorkeursalternatief. Als onderlegger voor deze discussie treft u in de bijlage bij deze brief aan de nota "Groningen Stationsgebied, drie adressen". Hierin is het proces beschreven om tot een keuze voor een voorkeursalternatief te komen. Hierover heeft u eerder, tijdens een informatieve bijeenkomst op 1 februari jl. een exposé gehad van de stellers (Movares/De Zwarte Hond).

Op grond van de analyse en de afwegingen hierbij, gaat onze voorkeur uit naar het adres Emmaboulevard. Voor dit adres zien we mogelijkheden voor verrijking met kwaliteiten van de andere adressen, zonder dat dit de samenhang in dat model aantast. Graag vernemen we van uw kant hoe u tegen deze drie adressen aankijkt, waar uw voorkeur naar uit gaat en of u aanvullingen heeft, waar we bij de uitwerking naar een voorkeursalternatief rekening mee moeten houden.

Bewonersorganisaties van de omliggende woonbuurten en belangengroepen zijn via klankbordgroepen bij dit planproces zijn betrokken. Het commentaar vanuit de diverse geledingen binnen deze klankbordgroepen was overwegend positief. Op het adres "Emmaboulevard" dat onze voorkeur heeft, waren echter ook punten van kritiek. Vanuit de Fietsersbond vanwege onze conclusie voor alle adressen, dat een doorgaande fietsverbinding over een passage niet uitvoerbaar is. Een doorgaande fietsverbinding is alleen mogelijk als hiervoor een fietstunnel wordt aangelegd.

De bewonersorganisatie Rivierenbuurt mist vooral een omvattende visie op het verkeers- en vervoerssysteem in de stad waar de ontwikkeling van het stationsgebied wordt ingepast. Gevreesd wordt voor aantasting van de leefbaarheid van de

Raadsvoorstel - Opinerende discussie Stationsgebied.GR 11.2598729pdf

Volgvel 1

Rivierenbuurt door een opeenstapeling van plannen, die volgens de bewonersorganisatie niet op elkaar zijn afgestemd. Plannen, zoals die voor de Zuidelijke Ringweg en voor het stationsgebied. Dit uit zich ondermeer concreet in kritiek op onderdelen van het adres "Emmaboulevard". Zo heeft men twijfels bij de noodzaak tot verlaging van het Emmaviaduct. Ook voorziet men een extra verkeersdruk op de Parkweg.

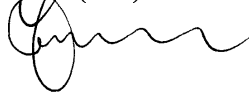
We maken graag van de gelegenheid gebruik om ook de vraag te beantwoorden van de fractie van de VVD in die bijeenkomst op 1 februari. De vraag was op welke wijze de raad betrokken is bij het voorstel voor het aanbrengen van een "knip" in de Stationsweg.

In onze opiniërende discussie van 10 februari 2010 heeft ons college zijn voorkeur voor een "knip" in de Stationsweg boven een verdiepte ligging aangegeven, mits dit kan en verkeerskundig verantwoord is. In onze brief van 24 juni 2010, met als onderwerp de ontwerpogave, hebben we een aantal stellingen opgenomen, waaronder stelling 6, waar we deze voorkeur opnieuw aan hebben gegeven. En teruggrijpend op de daaraan voorafgaande discussie met u, daarbij ook de constatering dat u daarbij graag ook alternatieven in beeld gebracht wil hebben. In de ontwerpogave is uw wens dan ook terug te vinden.

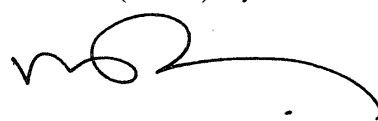
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
Drs. M.A. (Maarten) Ruys





BIJLAGE

Groningen Stationsgebied, drie adressen

Werkmethodiek met toepassing van 3 modellen.

In het proces om tot een voorkeursalternatief voor het Stationsgebied Groningen te komen, zijn als uitgangspunt drie extreme stedenbouwkundige modellen ontwikkeld, de zogenaamde adressen. Leidraad is het proces zoals omschreven door de Commissie Elverding (Sneller & Beter). Doel van deze werkwijze is om inzicht te krijgen in de effecten van keuzes die voor verschillende aspecten van de gebiedsontwikkeling kunnen worden gemaakt. Vandaar dat met de modellen de extremen zijn gezocht om zoveel mogelijk bandbreedte in het te onderzoeken speelveld te krijgen. Bijvoorbeeld, wat zijn de consequenties op langere termijn van de inzet op de noordzijde als plek voor alle belangrijke functies voor het station? Met dit inzicht op positieve en negatieve gevolgen van keuzes kan een nieuw model worden geconstrueerd, dat maximaal gebruik maakt van de voordelen van deze adressen en de nadelen ervan zo veel als mogelijk minimaliseert.

De drie extreme modellen worden hierna kort toegelicht (zie ook de afbeeldingen in de bijlage).

Model Werkmanplein – adres aan de noord- en zuidzijde en een verlegde Diepenring



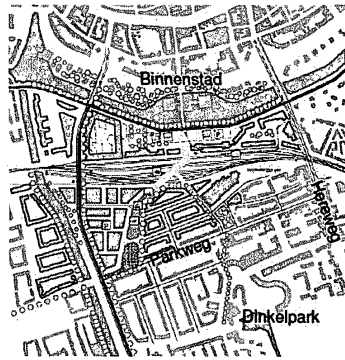
Werkmanplein: stationsgebied met hoge dichtheid. De traverse is het centrum en vormt de schakel tussen noord en zuid. Hieromheen ligt de compacte stad.

Door in dit model vol in te zetten op de ontwikkeling van de zuidzijde kan de bebouwing aan de noordzijde, met uitzondering van een deel van het Hunzehuys, gehandhaafd blijven. Daar is alleen het inpassen van de tram op korte termijn aan de orde.

Aan de zuidzijde uit het plan zich rigoureuzer; met het verleggen van de Diepenring ontstaat een nieuwe centrumering die nodig is om de ontwikkeling te genereren.

Er kan snel een start gemaakt worden met de bouw van de traverse. Door het realiseren van winkels is direct een plein aanwezig boven de perrons. Pas na realisatie van de zuidzijde kan aan de noordzijde de (bus)verkeersfunctie verdwijnen, waardoor de barrière op de Stationsweg verkleind wordt. Daarna kan het gebied heringericht en verdicht worden tot een aantrekkelijk plein en een omgeving met hoge bebouwingsdichtheden rondom.

Model Emmaboulevard – adres aan Emmaboulevard en aan de Stationssingel



Emmaboulevard: zwaartepunt van de ontwikkeling vindt plaats aan de zuid-westkant, daar waar het autoverkeer de stad binnenkomt. De traverse is georiënteerd op de Emmaboulevard. Het wordt lichter naar de oostkant;

In dit model wordt sterk ingezet op de ontwikkeling van het zuidwestelijk deel van het stationsgebied: de hoek waar nu het emplacement ligt. Om te kunnen ontwikkelen is op termijn dus het uitplaatsen van het emplacement en de werkplaats nodig.

In dit model kan direct met de bouw van een traverse en tramlijn begonnen worden, deze staan al op het programma.

Het busstation wordt verplaatst als de grond beschikbaar is aan de zuidzijde.

Bij voorkeur direct in de definitieve situatie, op hoogte van de traverse. De zuidelijke entree is geïntegreerd. Het busverkeer krijgt een aansluiting op het Emmaviaduct. Het is echter ook goed denkbaar dat het busstation eerst op maaiveld wordt gerealiseerd aan de zuidoostelijke aftakking van de traverse. Deze structuur dient snel goed ingericht te worden, wil deze aftakking als generator voor ontwikkeling gelden.

Ook het parkeren aan de Zaanstraat kan in stand blijven tot er een gebouwde voorziening is.

Als de functies naar de zuidzijde zijn verplaatst wordt de gehele noordzijde heringericht.

Daardoor kan het stationsplein transformeren van verkeers- naar verblijfsplein. Effecten die naar verwachting optreden is het deels herontwikkelen van het KPN-gebouw (betere relatie met omgeving) en de ontwikkeling van de vrijgekomen ruimte op het huidige busstation.

Omdat de hoofdverkeersstructuur min of meer hetzelfde blijft, is dit model relatief eenvoudig te faseren. De bouw aan de Emmaboulevard kan direct starten zodra een perceel bouwrijp is gemaakt.

Model Stationssingel – adres alleen aan de Stationssingel



Stationssingel: Duidelijke knip tussen noord en zuid met een verschil in sfeer en dichtheden. De noordkant wordt intensief gebruikt waarbij meervoudig gebruik van de ruimte noodzakelijk is.

Doordat in dit model de nadruk ligt op de noordzijde van het stationsgebied hoeft de zuidzijde minder snel ontwikkeld te worden. Deze ontwikkeling kan dan ook rustig nog enige tijd wachten en inspelen op eventuele toekomstige (markt-)ontwikkelingen of inzichten. Hierdoor is het mogelijk de grond zodanig te saneren dat er woningbouw mogelijk is. De werkzaamheden aan de noordzijde zijn uitermate complex. Tijdens de bouw aan de noordzijde moet ruimte gezocht worden om tijdelijk functies onder te brengen. De ruimte is er erg beperkt om het stationsgebied te laten functioneren. Om de beoogde ontlasting van de noordzijde te verkrijgen is stapeling van verkeersmodaliteiten nodig.

De functionaliteit van de modellen

Door een groeiende mobiliteit in het stationsgebied ontstaat een grotere ruimteclaim van de verschillende modaliteiten die op de huidige locatie niet ingevuld kan worden. In de verschillende modellen landt deze ruimteclaim op verschillende locaties. In model Werkmanplein wordt deze ruimte aan de zuidzijde van het stationsgebied gevonden. In model Emmaboulevard aan de zuid-westzijde van het stationsgebied. In model Stationssingel wordt deze ruimte gevonden door het programma aan de noordzijde in meerdere lagen te stapelen. Deze verschuivingen van het zwaartepunt van het stationsgebied bepalen mede het nieuwe adres van het station.

Met die drie uiteenlopende adressen krijgt het scala aan mogelijkheden die het gebied heeft een logische plek en is de discussie gevoerd over het ambitieniveau van het stationsgebied. De basis van de modellen wordt gevormd door het adres. Hieroverheen zijn diverse lagen geprojecteerd, zoals de verkeersstructuur en de organisatie van de overstapmachine. Elk model kent een eigen karakteristiek waarbinnen de inpassing van verschillende programma's van toepassing kan zijn. De keuzes en mogelijkheden voor programmatische invulling van het gebied zijn mede afhankelijk van de potentie die voortkomt uit het gebiedsconcept (opgesteld door Concire, najaar 2010).

Voor elk model is een logische ordening van functie complementair aan de oriëntatie. Daarbij zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ideale verkeersmachine in acht genomen.

Raadsvoorstel - Opinerende discussie Stationsgebied.GR 11.2598729pdf

De drie verkeersoplossingen verschillen maximaal van elkaar, maar zijn wel alle drie verkeerskundig kloppend en maakbaar. Ook groenstructuur, korrelgrootte en openbare ruimte worden per model op eigen wijze ingevuld. Dit heeft verschillende consequenties voor fasering en flexibiliteit en voor de invulling van de duurzaamheidparagraaf. Deze drie extreme modellen dienen als input om uiteindelijk te komen tot een verder uit te werken ontwikkelingsmodel, het voorkeursalternatief.

Hiermee is gekozen voor een proces waarin gezamenlijk met belanghebbenden (ProRail, NS Poort, Provincie) en op basis van expert judgement is toegewerkt naar een voorkeursalternatief.

In alle drie de modellen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 26 bushaltes aan een zijde van het spoor en 20 bufferplekken in de nabijheid
- HOV-as Peizerweg aansluiten op het station
- Tramaanlanding (1e fase) op spoor 1b
- Knip van de Stationsweg onderzoeken en indien niet mogelijk functie van centrumring waarborgen, en de functie van het Emmaviaduct als belangrijke inrikker vanaf de stadsring handhaven;
- Doortrekken van spoor 2 en 3 voor regionale treindiensten;
- Nieuwe stationstraverse binnen meegegeven zoekgebied (Studie Ruimtelijk functionele verkenning stationspassage station Groningen);
- Monumentale station en overige monumentale objecten respecteren;
- Programma van voor- en natransport overgenomen uit rapport Verkeersmachine (2020-2030):

Deze uitgangspunten vormen de overeenkomst tussen de drie adressen, net als de overkoepelende ambities die in de ontwerpogave benoemd zijn.

Faseerbaarheid en flexibiliteit

Gemeente, provincie en rijk realiseren zich dat de unieke locatie van het gebied ook zeer specifieke eisen stelt ten aanzien van fasering en flexibiliteit. De functie van het station is de schakel in het netwerk van elke OV-verplaatsing in de regio. Juist in dit gebied is ook de autobereikbaarheid in Groningen cruciaal. Voor deze functies geldt dat het blijven functioneren te allen tijde van doorslaggevend belang is voor de vitaliteit van stad en regio. Dit vergroot de noodzaak een integraal plan te maken. Een integraal plan biedt de mogelijkheid potenties en ambities te benoemen. Ook brengt het de beperkingen in tijd, geld en ruimte in beeld. De integrale benadering leidt zo tot een duurzame visie. Investerings die nu gedaan moeten worden, vormen geen desinvestering op de lange termijn.

In elk van de drie modellen geldt dat er alleen gesloopt wordt wanneer het strikt noodzakelijk is om het model te laten slagen. Grote structuren blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De tram en het doortrekken van het spoor worden volgens plan gerealiseerd. Ook geldt dat de oostelijke traverse gehandhaafd blijft in de bouwfase, zodat het station van alle kanten bereikbaar is.

Beoordelingsmatrix

Om tot de selectie van één van de extreme modellen te komen is een matrix ontwikkeld. Daarin zijn aspecten benoemd die voor de keuze van belang zijn. De meer dan 30 aspecten zijn gegroepeerd binnen een aantal hoofdgroepen (zie figuur 1):

(Algemeen)




Ruimtelijkheid

Duurzaamheid

Infrahub

Programma
Haalbaarheid

De beoordeling heeft ontwerptechnisch plaatsgevonden en op basis van Expert Judgement: een kwalitatieve beoordeling waarbij is aangegeven of het adres een verbetering / verslechtering inhoudt afgezet tegen de uitgangssituatie. Tevens zijn de adressen op verschillende niveaus onderling met elkaar vergeleken.

	Algemeen Overzicht referentiestations	INFRA-hub Hoofdstructuur Ingang Autowerkeer Parkeerren Bus Tram Langzaam verkeer Verkeersveiligheid Overstapplaats Functie van de passage	Ruimtelijkheid Structuur van de stad Relatie Stad/Landschap Adressering Stedelijke milieus Verrijfschaaliteit INTRO hub/ Domeinen	Duurzaamheid Cultuurhistorie Ecologie Levensloop Toekomstvastheid Compact Stad 2.0 Milieukwaliteit	Programma Programmadruk Kwantiteit MOED Hub Ontwikkelingspotentie Belang voor de reiziger	Haalbaarheid Bouwfaseering Overlast bouw Investeringskosten Dragelijk Resilientieit
Adres Werkmanplein 						
Adres Ennamboulevard 						
Adres Stationsingel 						

Figuur 1. Beoordelingsmatrix

Score en Scorebord

Op elk van de aspecten zijn scores gegeven per model. In totaal zijn voor elk aspect 12 punten verdeeld over de drie extreme modellen. Hoe hoger de score, hoe beter het aspect is beoordeeld. De scores van alle aspecten zijn ingedeeld in drie thema's:

- Functionaliteit
- Geld
- Proces

Deze thema's laten zien hoe kansrijk een model is.

De scores van alle aspecten zijn vervolgens in een scorebord gezet, waarbij van elk model de score per aspect en per thema zichtbaar is gemaakt (zie figuur 1). Hierbij is direct duidelijk hoe de modellen goed scoren en waar de uitschieters zitten. Per thema is een gemiddelde gegeven, waarbij alles aspecten even belangrijk waren.

De belangrijkste plussen en minnen

- Werkmanplein:**
- Introvert
 - Veel sloop
 - Faseerbaarheid
 - + Goede overstap tussen modaliteiten
 - + Goede interwijk
 - + Nieuw deel van de stad

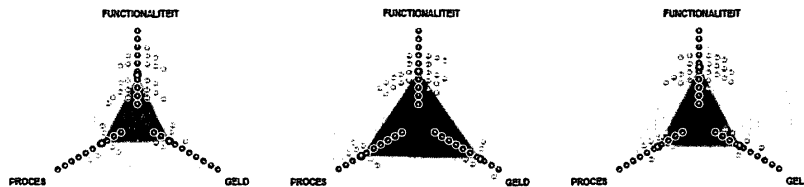
Raadsvoorstel - Opinerende discussie Stationsgebied.GR 11.2598729pdf

Stationssingel:

- Complex, meerlagig
- Geen goede interwijk
- Niet faseerbaar: alles in 1x bouwen
- + Uitstekende overstap
- + Groene zuidzijde
- + Emplacement kan nog even blijven

Emmaboulevard:

- Overstap minder goed
- Busstation niet goed ontsloten
- + Goed faseerbaar
- + Duidelijk adres
- + Stationsplein wordt echt plein, onderdeel stad
- + Verlaging Emmaviaduct (Emmaboulevard) zorgt voor visuele relatie tussen Rivierenbuurt en Grunobuurt



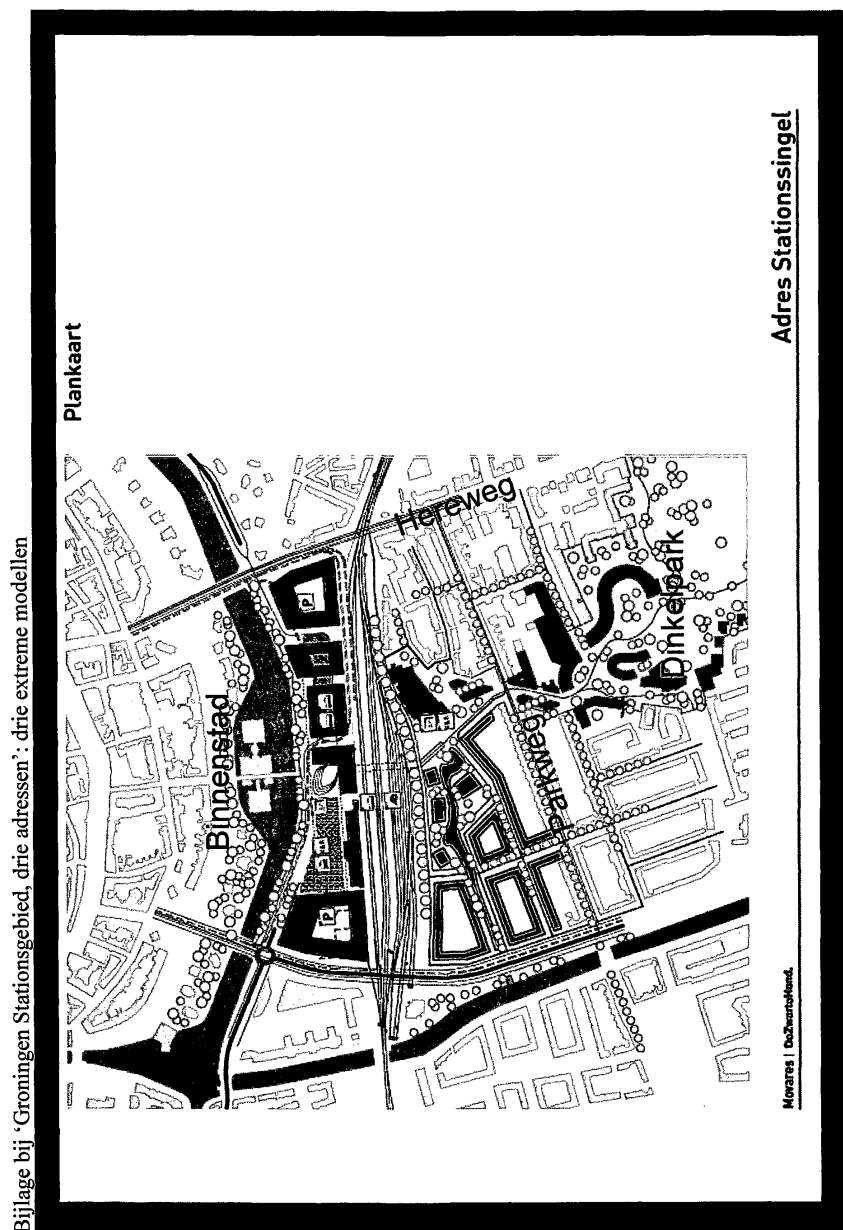
Figuur 2: Scores uitgezet op drie thema's (score-roos)

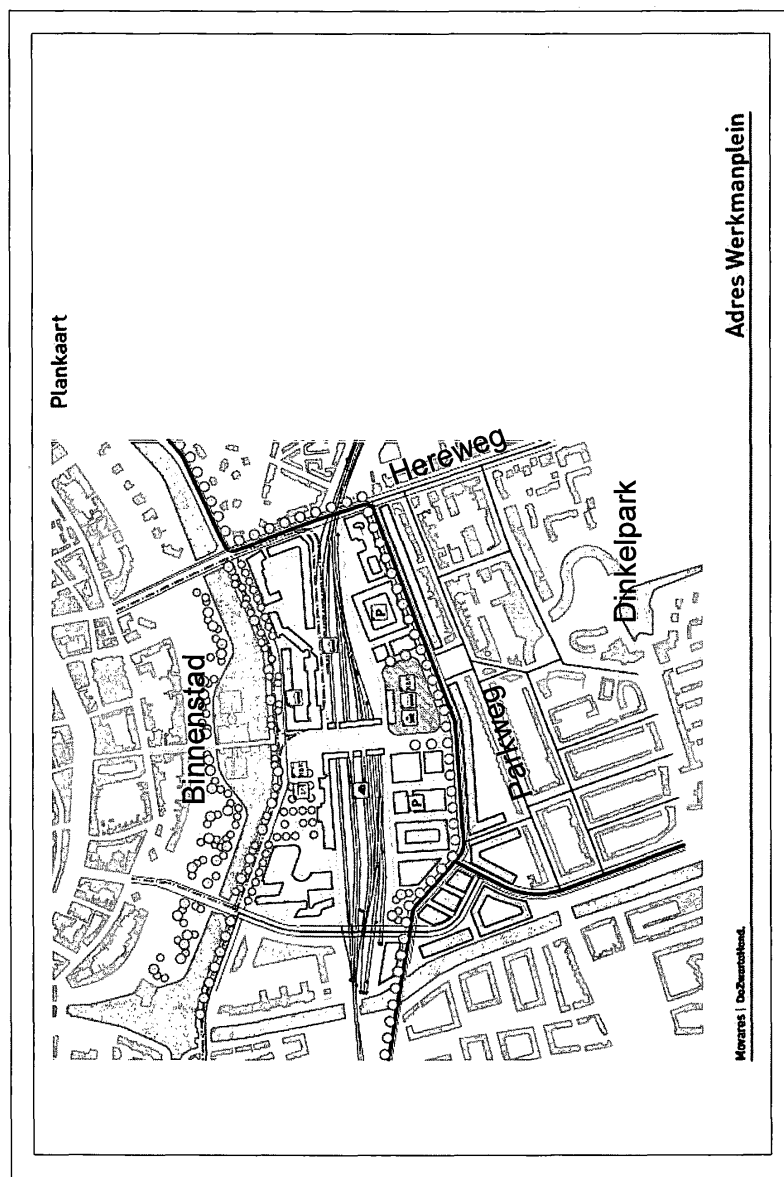
De scores zijn uitgezet op drie thema's. De grootte van het groene oppervlak van de score-roos (zie figuur 2) geeft aan hoe goed het model scoort. Hoe groter het oppervlak, hoe kansrijker het model.

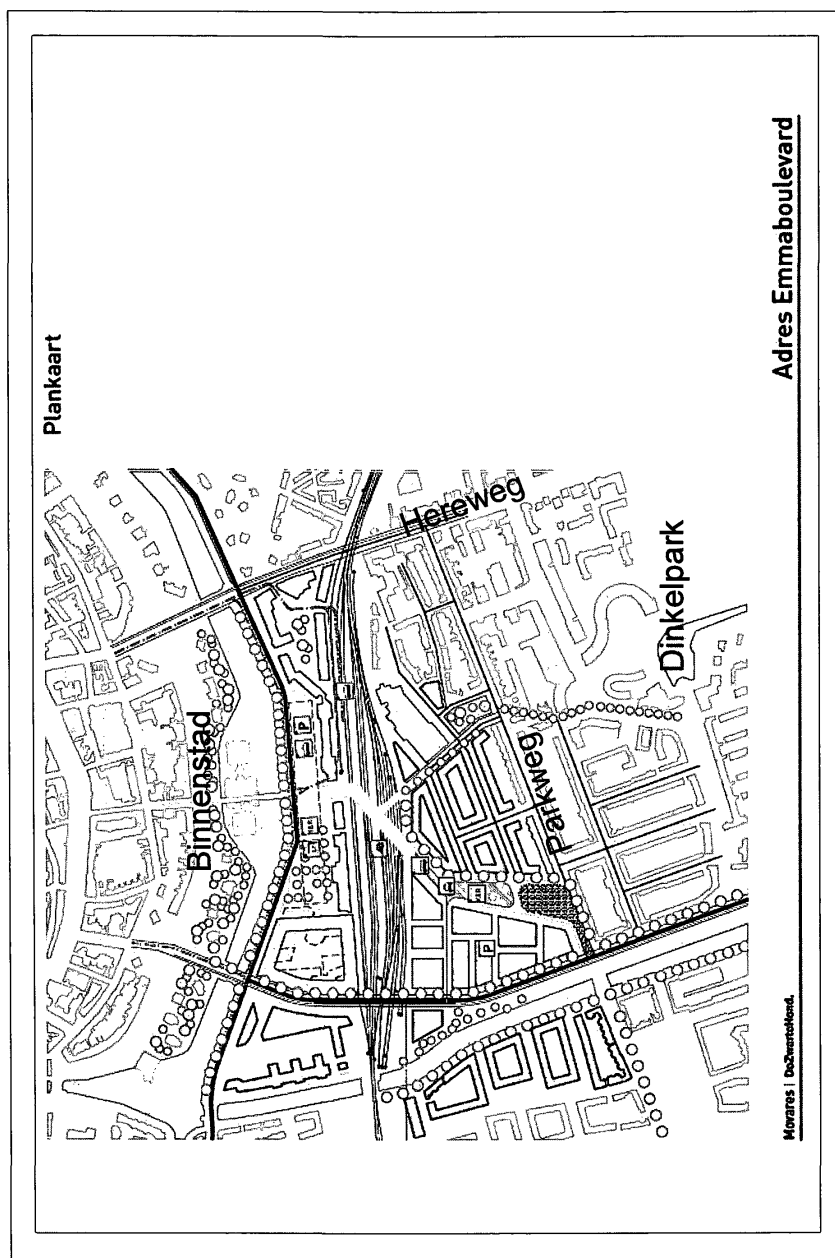
Het model Emmaboulevard blijkt als het meest kansrijke model uit deze beoordeling te komen.

Optimalisatie: op weg naar het voorkeursalternatief

De volgende stap is het optimaliseren van het best scorende model: model Emmaboulevard. Hierbij wordt de score-roos opnieuw gebruikt om de aspecten van het best scorende model te analyseren. De goed scorende aspecten uit de minder optimale modellen worden geanalyseerd ten dienste van de optimalisatie van het best scorende model. Omgekeerd zijn de slecht scorende elementen uit model Emmaboulevard kritisch geanalyseerd om te kijken of ze aan te passen en te verbeteren zijn. De functionaliteit van het model Emmaboulevard kan zo op onderdelen worden versterkt, zonder de totale samenhang te verstoren. Dit resultaat wordt vastgelegd in het voorkeursalternatief.







Vraag aan het College - Schriftelijke vragen en antwoorden 2011-nr 27

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2011 – Nr. 27.

VRAGEN van de PvdA van mevrouw E. van Lente en de heer J. Spakman betreffende Oosterhamrikzone.
(Binnengekomen: 22 maart 2011.)

In een brief aan de raad d.d. 11 maart 2011 - met een afschrift aan wethouder De Vries - heeft het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost zijn zorgen geuit over het herziene Masterplan Oosterhamrikzone. Dit betrof (i) de betrokkenheid van de bewoners en het buurtoverleg bij de plannen en (ii) inhoud van de plannen. Voor de volledigheid is deze brief als bijlage bij deze schriftelijke vragen gevoegd. De brief schetst een beeld van bewoners die constructief willen participeren en meedenken bij het maken van voor hen en de stad cruciale plannen. De gemeente zou daarentegen te kort schieten in het participatieproces, niet reageren op informatieverzoeken en slordig zijn in het nakomen van afspraken.

Maar er is meer aan de hand. In het wijkperspectief staat de Oosterhamrikzone aangemerkt als hoofdgroenstructuur. Niet verwonderlijk; de Oosterhamrikzone heeft momenteel een waardevolle boomstructuur en vormt een ecologische verbinding tussen het Noorderplantsoen en het ommeland. Op de plankaart in het bestemmingsplan Korrewegwijk-De Hoogte is deze strook met bomen evenwel niet als groenstrook ingetekend. De gemeente gaf hiervoor als verklaring dat de plankaart alleen het groen weergeeft dat van belang is voor de stedenbouwkundige structuur. Dit doet vermoeden dat de genoemde bomenstructuur vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bescherming behoeft.

De PvdA-fractie vindt het van groot belang dat de Oosterhamrikzone een prettige buurt blijft om te wonen. Indachtig de uitgangspunten van "de radiaal wakker gekust" is de wijk gebaat bij een upgrade waarbij de 'achterkanten' van de Oosterparkwijk en de Korrewegwijk worden verbonden tot een aantrekkelijk gebied. Tegelijkertijd is duidelijk dat de combinatie van wonen, groen en de regiotram kan leiden tot spanningen. In dat licht is het des te meer van belang dat de nieuwe ontwikkelingen in samenspraak met de buurt tot stand komen. Daarom hecht de PvdA-fractie er aan antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- 1) Het buurtoverleg geeft aan dat de betrokkenheid van het overleg bij de ontwikkelingen in de buurt moeizaam verloopt, waarbij het buurtoverleg niet proactief door de gemeente betrokken wordt. Herkent het college zich in deze kritiek?

Vraag aan het College - Schriftelijke vragen en antwoorden 2011-nr 27

2

- 2) In het bestemmingsplan Korrewegwijk-De Hoogte staat de strook met bomen aan de kade van het Oosterhamrikkanaal niet ingetekend als zodanig. Blijft deze strook bestaan na aanleg van de tram?
- 3) Het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost verwijst naar een passage in raadsvoorstel GR 11.2534302 waar staat dat de ecologische verbinding tussen Kardinge-Noorderplantsoen via de zuidoever van het Oosterhamrikkanaal hersteld wordt. Is hier sprake van een onjuiste verwijzing? Het is immers de noordelijke oever van het kanaal die als ecologische verbinding beoogd is?
- 4) In het raadsvoorstel wordt ook gesproken over de bereikbaarheid van de Boterdiepgarage. Wordt hier bedoeld op het aanleggen van een autoverbinding over de Oosterhamrikkade noordzijde? Zo ja, hoe verhoudt zich dit tot het aanleggen van een ecologische verbinding op dezelfde oever?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 19 april 2011.

1. Ja, wij kunnen ons deze kritiek wel voorstellen. Zowel uw brief als een voorgaande brief van het Buurtoverleg Professorenbuurt-Oost aan de gemeenteraad zijn voor ons een duidelijk signaal dat wij de planvorming in de Oosterhamrikzone beter bespreekbaar moeten maken. Die planvorming betreft inmiddels immers vier naast elkaar spelende processen, die uiteraard alle de Buurtorganisatie Professorenbuurt raken. Het gaat daarbij om de actualisering van het bestemmingsplan Korrewegwijk, de ontwikkeling van de deelgebieden A en B aan de Oosterhamrikkade noordzijde, de uitwerking van de visie Oosterhamrikzone "De radiaal wakker gekust" en de plannen voor de tram en de daaraan verbonden tramtracés.
In deze parallel lopende processen heeft de Buurtorganisatie Professorenbuurt te maken met drie afzonderlijk opererende gemeentelijke projectgroepen die elk de nodige contacten hebben te onderhouden met de buurtorganisatie. Wij kunnen ons dan ook voorstellen dat, hoewel deze processen aan gemeentelijke zijde zo goed mogelijk onderling worden afgestemd, de Buurtorganisatie de diverse contacten met de gemeente niet als helder en gestructureerd ervaart. Wij betreuren dit en willen daaraan meer en beter aandacht besteden. Wij zullen daarom met de Buurtorganisatie nadere afspraken maken over vorm, inhoud en frequentie van het overleg over de herziening Visie Masterplan Oosterhamrikzone. In het in de gemeenteraad vast te stellen projectplan wordt aangegeven dat hiervoor een communicatieplan wordt gemaakt.
2. Het is zeker de bedoeling dat de door u aangeduide strook met bomen aan de kade na aanleg van de tram gehandhaafd blijft.
3. In het raadsvoorstel is inderdaad sprake van een onjuiste verwijzing. De noordelijke oever van het kanaal is beoogd als ecologische verbinding.

Vraag aan het College - Schriftelijke vragen en antwoorden 2011-nr 27

3

4. Met inachtneming van het besluit de tram via de noordzijde van het Oosterhamrikkanaal te laten rijden van het Hoofdstation naar Kardingevv. wordt de auto-bereikbaarheid van zowel het UMCG als het centrum van de stad nader onderzocht. De herziening van de visie beoogt tevens te bezien op welke wijze en via welk traject de auto-bereikbaarheid gerealiseerd kan worden. De intentie hierbij is, zoals ook gesteld in ons voorgaande antwoord, dat de ecologische verbinding aan de noordoever wordt hersteld.