

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 14 september 2011

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

Datum: woensdag 14 september 2011
Aanvang: 16:15 tot 19:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mw. A. Postma
Griffier: mevr. M. Wechgelaer (050) 3677724

A. Algemeen deel

Korte presentatie bouw- en sloopwerkzaamheden Grote Markt Oostzijde. (mits actualiteitendebat deze week niet plaatsvindt)

A.1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

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

A.4. Conformstukken

- a. Eemskanaalzone 32/32a
(raadsvoorstel 14 juli 2011)
Raadsvoorstel - Eemskanaalzone 32 32a. (pdf)
- b. Herziening exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel inzake herziening exploitatiebegroting coöperatieve herstructurering (pdf)
- c. Herziening exploitatiebegroting corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid-Oost inbreng en uitname van gronden
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting coöperatieve herstructurering . (pdf)
- d. Vaststelling bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275
(raadsvoorstel 19 aug 2011)
Raadsvoorstel - rv Vaststelling bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275 (pdf)

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 14 september 2011

- e. Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost 2011
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost2011. (pdf)
- f. Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort. (pdf)

A.5. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

- B.1. Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel. (pdf)
- B.2. Vaststelling bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof
(raadsvoorstel 19 augustus 2011)
Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoornse Meer Hoornse Park en Piccardthof. (pdf)
- B.3. Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW
(collegebrief 30 juni 2011)
Collegebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW . (pdf)
- B.4. Actualiteiten Erfpacht
(collegebrief 19 augustus 2011)
Collegebrief - Actualiteiten erfpacht. (pdf)

C. Huishoudelijk deel

- C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname
Lijst ingekomen stukken R&W (pdf)
- C.2. Vaststelling verslag 6 juli 2011 en vaststelling vertrouwelijke verslagen 20 juni 2011 en 6 juli 2011.
Verslag R&W (pdf)

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

Raadsvoorstel - Eemskanaalzone 32 32a.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2669509

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Eemskanaalzone 32/32a

Groningen, 14 JUL 2011

Aan de raad,

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het gebied Eemskanaalzone Noordzijde, als onderdeel van de Eemskanaalzone, zijn in het verleden diverse locaties door de gemeente in eigendom verworven. Het betreft hier het gebied gelegen tussen het Eemskanaal, het Damsterdiep, de Berlagebrug en het Balkgat. Een van de aangekochte locaties is de Noord Nederlandse Zakkenhandel (NNZ), gevestigd aan de Eemskanaalzone Noordzijde. Dit object is om strategische redenen door de gemeente in 2005 aangekocht. Vooruitlopend op de definitieve besluitvorming met betrekking tot de herontwikkeling wordt getracht de gebouwen tijdelijk een passende functie te geven, uiteraard voor zover het geldende bestemmingsplan daartoe de mogelijkheid biedt.

In het verleden heeft de Stichting Werkpro ons college gevraagd, om in afwachting van de besluitvorming over de definitieve herontwikkeling van het gebied Eemskanaalzone Noordzijde, in aanmerking te mogen komen voor huur van de locatie NNZ. Dit vanwege het feit dat de stichting vanuit o.a. efficiency-overwegingen haar huidige activiteiten wenst te concentreren op een locatie. Hierop hebben wij positief gereageerd. Dit niet alleen vanwege de voorgestane efficiency-verbetering, maar eveneens vanuit het standpunt dat hiermee een passende tijdelijke invulling wordt verkregen voor deze locatie. Daarnaast heeft het vertrek van de Stichting Werkpro naar de Eemskanaalzone Noordzijde een positief effect op de herontwikkelingsopgave voor het Oosterhamriktrace en de Oosterparkwijk (omgeving Paradijsvogelstraat).

Op basis van bovengenoemde argumenten is met de Stichting Werkpro een huurrelatie aangegaan voor de duur van 5 plus 5 jaar. Deze termijn past in de planning als het gaat om het opstellen, het uitwerken en het realiseren van een ontwikkelingsopgave voor dit gebied. De jaarlijks overeengekomen huursom bedraagt € 50.000,- per jaar geïndexeerd. Volledigheidshalve zij vermeldt, dat in de huurovereenkomst eveneens een duidelijke relatie is gelegd tussen de tijdelijke verhuur en het voorgestane ontwikkelingsperspectief voor dit gebied.

Raadsvoorstel - Eemskanaalzone 32 32a.

2

Om het gebouw geschikt te maken voor de toekomstige gebruiker waren enige aanpassingen noodzakelijk. Deze aanpassingen betroffen het verbeteren van de vloer- en muurafwerking, herstel van het buitenschilderwerk en het up to date maken van de aanwezige gas- en elektravoorzieningen. Tijdens het uitvoeren van deze werkzaamheden is een gedeelte van het object ingestort. Als gevolg van de aanwezigheid van asbest is in belang van de volksgezondheid onmiddellijk overgegaan tot sloop/sanering van dit gedeelte van het gebouw. Dit uiteraard in nauw overleg met en in opdracht van de - toenmalige - inspectie VROM.

Huurontbinding bleek, naast het morele aspect, als gevolg van gedeeltelijk teniet gaan van het gehuurde, juridisch niet mogelijk. In goed overleg met de Stichting is nog gezocht naar eventuele aanwezige alternatieven. Deze zoektocht heeft helaas geen bevredigende oplossing opgeleverd. Hierdoor is het noodzakelijk op het buitenterrein semi permanente bebouwing te realiseren ter vervanging van het gesloopte deel. Afgifte van de bouwvergunning hiervoor levert bestemmingsplantechnisch gezien geen problemen op.

De benodigde investering is geraamd op € 330.000,--. Deze investering zal kunnen worden terugverdiend uit de verkregen huuropbrengsten en de verwachte verkoopopbrengst van de demontabele loods na afloop van de huurtermijn.

Een dergelijke situatie, te weten het teloor gaan van een gedeelte van een al verhuurd object, heeft zich - voor zover bekend - niet eerder voorgedaan. Met het plaatsen van tijdelijke bebouwing aansluitend op het bestaande pand zijn wij van mening voor Stichting Werkpro een acceptabele oplossing te hebben gevonden.

Begrotingswijziging 2011							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Eemskanaal 32/32a						
Incidenteel / Structureel	Structureel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Dnr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
2.5	Overig economie en werkgelegenheid	50.000	50.000	-	-	-	-
	Totale begrotingswijziging	50.000	50.000	-	-	-	-

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Eemskanaal 32/32a			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	uittrekken Investeringskrediet		
Tijdsplanning krediet	2011-2012		
Financiële begrotingswijziging	Uitgeven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overig economie en werkgelegenheid	330.000		-330.000
Totale begrotingswijziging	330.000	0	-330.000

4

Raadsvoorstel - Eemskanaalzone 32 32a.

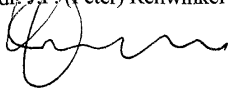
3

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

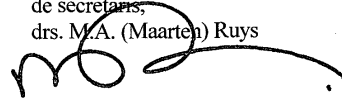
- I. een krediet beschikbaar te stellen voor de benodigde investering van € 330.000,-- inclusief BTW;
- II. deze kosten te dekken uit de huuropbrengsten die voortvloeien uit de verhuur van het pand;
- III. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Raadsvoorstel inzake herziening exploitatiebegroting cooperatieve herstructurering

Bestuursdienst



RAADSVORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2694475

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening exploitatiebegroting Cooperatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost

Groningen, 19 AUG 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Voor Paddepoel Zuidoost is in september 2003 een stedenbouwkundig plan vastgesteld, genaamd *Stad maken*, gemaakt door Soeters Van Elsdonk Ponec architecten. Belangrijkste uitgangspunt is te herleiden uit de titel van het plan. Met "Stad maken" wordt bedoeld: een verhoging van de dichtheid van woningen, om zodoende Paddepoel meer bij het centrum van de stad te trekken. Omdat de tijden veranderd zijn sinds de vaststelling van het plan 8 jaar geleden, is ontwikkelaar Nijestee bezig met een herontwikkeling van het plan. De herziening van de bestaande grondexploitatie voor het plan is hierdoor wat in vertraging geraakt. Het had geen zin meer op basis van de oude gegevens de grondexploitatie te herzien. Daarom is de herontwikkeling afgewacht om de herziening op basis van de nieuwe gegevens te kunnen maken.

Twee exploitaties.

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau, dat betekent onder andere dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in het openbaar gebied ("grijs en groen") en voor de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood").

De bijgevoegde herziene exploitatiebegroting betreft de investeringen in het openbare gebied van Paddepoel Zuid-Oost. In een ander raadsvoorstel op deze raadsagenda wordt de andere exploitatie behandeld.

Herziening exploitatie corporatieve herstructurering (openbaar gebied of "grijs en groen").

Ontwikkelaar Nijestee zag zich na de kredietcrisis genoodzaakt om het woningbouwplan aan te passen. Dit omdat de verkoopbaarheid van de woningen niet hoog werd geacht in de huidige woningmarkt. De woningen waren bedoeld voor een hoger segment en juist in deze duurdere klasse is de verkoop geheel stil gevallen. Ook qua woningtype waren er twijfels. Het ging om woningen met een parkeerplaats half onder de woning met een terras erboven en dus zonder tuin. In het herontwikkelde plan heeft Nijestee samen met KUUB een andere doelgroep gekozen in een goedkoper segment woningen en is elke woning voorzien van een tuin. Het gaat om een vorm van

Raadsvoorstel inzake herziening exploitatiebegroting cooperatieve herstructurering

2

particulier opdrachtgeverschap. Parkeren wordt nu opgelost volgens de geldende parkeernorm op het binnenterrein. Ook moesten van fase 1 nog 41 plekken binnen fase 2 worden gecompenseerd. Dit is een te grote belasting voor fase 2 en daarnaast is het heel onpraktisch om bij de buurwoningen op het binnenterrein te parkeren. Daarom worden deze parkeerplaatsen nu aangelegd in de Grote Beerstraat. Dit betekent nogal wat wijzigingen in de exploitatie voor het openbaar gebied, die in voorliggende herziening zijn opgenomen.

Wijzigingen.

De kosten zijn met € 313.000,-- gestegen. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder genoemd:

- de kosten voor bodemonderzoek/-sanering zijn met € 56.000,-- naar beneden bijgesteld, door het voordeliger uitvallen ervan;
- de kosten voor het bouwrijp- en woonrijpmaken zijn met € 588.000,-- naar boven bijgesteld. Door het oplossen van de hemelwaterafvoer binnen het project wordt de afkoppeling daarvan (van het gemengde rioolstelsel) toegevoegd. Ook worden meer parkeerplaatsen aangelegd in de Grote Beerstraat. Door de opgelopen vertraging in de uitvoering is de indexering (kostenstijging) van de nog uit te voeren werkzaamheden toegenomen;
- de kosten van planontwikkeling en voorbereiding & toezicht zijn met € 225.000,-- naar boven bijgesteld. De verhoging van de kosten zijn, evenals de voorgaande wijzigingen, het gevolg van de langere looptijd van het project (5 jaar);
- de kosten voor bijdragen aan overig zijn met € 560.000,-- naar beneden bijgesteld. De bijdrage aan de ontwikkelaar voor de aanleg van de parkeerterreinen op de binnenterreinen vervalt, want bij de herontwikkeling van het plan zijn deze openbare parkeerplaatsen op de binnenterreinen vervallen. Deze worden nu aangelegd in de Grote Beerstraat en de kosten zijn toegevoegd aan bouw- en woonrijp maken;
- de afdracht aan het BCF van € 22.000,-- is vervallen.

Een exemplaar van de vertrouwelijke exploitatiebegroting met toelichting ligt in de visietrommel ter inzage.

Krediet.

Het reeds beschikbaar gestelde krediet van € 5.276.000,-- is voldoende voor de komende twee jaar om het plan uit te kunnen voeren. Het krediet kan daarom op dit moment ongewijzigd blijven.

Raadsvoorstel inzake herziening exploitatiebegroting coöperatieve herstructurering

3

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting van het project Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 5.589.000,-;
- II. de kosten te dekken uit:
- | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| - bijdrage Stadsbeheer | € | 106.000,-- |
| - bijdrage uit "inbreng en uitname" | € | 569.000,-- |
| - ISV | € | <u>4.914.000,--</u> |
| totaal: | € | 5.589.000,-- |
- uit de exploitatiebegroting Corporatieve Herstructurering Paddepoel Zuid-Oost.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting cooperatieve herstructurering .

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2694471

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening exploitatiebegroting corporatieve herstructurering Paddepoel Zuid-Oost inbreng en uitname van gronden

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

Voor Paddepoel Zuidoost is in september 2003 een stedenbouwkundig plan vastgesteld, genaamd *Stad maken*, gemaakt door Soeters Van Elsdonk Ponec architecten. Belangrijkste uitgangspunt is te herleiden uit de titel van het plan. Met "Stad maken" wordt bedoeld: een verhoging van de dichtheid van woningen, om zodoende Paddepoel meer bij het centrum van de stad te trekken. Omdat de tijden veranderd zijn sinds de vaststelling van het plan 8 jaar geleden, is ontwikkelaar Nijestee bezig met een herontwikkeling van het plan. De herziening van de bestaande grondexploitatie voor het plan is hierdoor wat in vertraging geraakt. Het had geen zin meer op basis van de oude gegevens de grondexploitatie te herzien. Daarom is de herontwikkeling afgewacht om de herziening op basis van de nieuwe gegevens te kunnen maken.

Twee exploitaties.

Paddepoel is een zogenaamde herstructureringswijk van hoog niveau, dat betekent onder andere dat er afzonderlijke exploitaties zijn opgesteld voor de investeringen in het openbaar gebied ("grijs en groen") en voor de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood").

De bijgevoegde herziene exploitatiebegroting betreft de sloop en nieuwbouw van woningen ("rood"), de inbreng en uitname van inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering. De kosten van inrichting van de openbare ruimte zijn ondergebracht in een afzonderlijke exploitatiebegroting "grijs en groen", die in een apart raadsvoorstel op de agenda staat.

Aanpassing plan.

Ontwikkelaar Nijestee zag zich na de kredietcrisis genoodzaakt om het woningbouwplan aan te passen. Dit omdat de verkoopbaarheid van de woningen niet hoog werd geacht in de huidige woningmarkt. De woningen waren bedoeld voor een hoger segment en juist in deze duurdere klasse is de verkoop geheel stil gevallen. Ook qua woningtype waren er twijfels. Het ging om woningen met een parkeerplaats half onder de woning met een terras erboven en dus zonder tuin. In het herontwikkelde plan heeft Nijestee samen met KUUB een andere doelgroep gekozen in een goedkoper segment

Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting cooperatieve herstructurering .

2

woningen en is elke woning voorzien van een tuin. Het gaat om een vorm van particulier opdrachtgeverschap. Parkeren wordt nu opgelost volgens de geldende parkeernorm op het binnenterrein. Ook moesten van fase 1 nog 41 plekken binnen fase 2 worden gecompenseerd. Dit is een te grote belasting voor fase 2 en daarnaast is het heel onpraktisch om bij de buurwoningen op het binnenterrein te parkeren. Daarom worden deze parkeerplaatsen nu aangelegd in de Grote Beerstraat. Dit betekent wijzigingen in de exploitatie voor de inbreng en uitname van gronden, doordat andere woningaantallen moeten worden gerekend. In voorliggende herziening is deze aanpassing opgenomen.

Herziene exploitatiebegroting.

Op basis van het gewijzigde bouwplan is voor Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de corporatieve herstructurering een herziene exploitatiebegroting opgesteld. In de exploitatiebegroting "inbreng en uitname" zijn uitsluitend de kosten en opbrengsten geraamd die te maken hebben met de aan- en verkoop van gronden. De corporatie "brengt gronden in" waarop woningen stonden die gesloopt zijn. De gemeente koopt deze gronden en betaalt daarvoor de in het kader van het vorig Lokaal Akkoord overeengekomen en door de raad vastgesteld normgrondkosten voor. Na het bouw- en woonrijp maken in het kader van de begroting "grijs en groen" verkoopt de gemeente nieuw vervaardigde bouwrijpe grond aan de corporatie, ofwel "de corporatie neemt uit".

Naast de inbreng en uitname van gronden onder- en ten behoeve van woningen zijn in de exploitatiebegroting de kosten van verwerving van de Lieflandschool en van een binnen het exploitatiegebied aanwezige gymzaal opgenomen. De kosten van vervangende nieuwbouw van de gymzaal, op de Morgensterlocatie in Paddepoel Zuid-West, komen eveneens ten laste van de exploitatiebegroting. De nieuwe gymzaal is in 2011 opgeleverd.

De begroting van inbreng en uitname heeft tot 2010 deel uitgemaakt van een groep van vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak te weten Vinkhuizen, Paddepoel Zuid-West en Lewenborg. Van genoemde gebieden heeft uw raad in 2010 de slotcalculatie vastgesteld.

In 2007 heeft uw raad ingestemd met de beëindiging van de rekenmethodiek die van 2001 tot 2007 door corporaties en gemeente is toegepast. Waar tot 2007 drie corporaties en de gemeente gezamenlijk de exploitatiebegroting voerden, is sinds 2007 de gemeente Groningen de enige exploitant.

Kosten.

De kosten, exclusief rente, worden geraamd op € 4.786.000,-- en zijn daarmee ten opzichte van de begroting van 2007 onveranderd.

Omdat het complex Paddepoel Zuid-Oost tot 2010 deel uitmaakte van één begroting met daarbinnen vier deelbegrotingen, waarbij de rente binnen de vier deelbegrotingen in één saldo tot uitdrukking kwam, wordt de rentecomponent apart belicht. Voor de rente heeft de raad in 2007 bij de laatst vastgestelde herziening binnen het totale krediet een kredietdeel van € 931.000,-- beschikbaar gesteld. Herberekening van de rente over de in 2010 slotgecalculeerde complexen en Paddepoel Zuid-Oost leidt tot een geraamde rentelast van € 1.040.000,--.

Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting cooperatieve herstructurering .

3

Daartoe is het gewenst de beschikking te hebben over een aanvullend krediet van € 109.000,--. Totale kosten komen daarom, inclusief rente, voor Paddepoel Zuid-Oost op € 4.895.000,--.

Opbrengsten.

De opbrengsten uit grondverkoop (uitname) worden geraamd op € 7.345.000,--.

Exploitatieresultaat.

Bij de bepaling van het exploitatieresultaat wordt rekening gehouden met het resultaat van de in 2010 slotgecalculeerde herstructureringsgebieden. Het resultaat van die gebieden is bij de slotcalculatie berekend op een negatief resultaat van € 1.643.000,--. Voor Paddepoel Zuid-Oost wordt een positief eindresultaat geraamd van € 2.657.000,-- aan het einde van de exploitatieperiode op 31-12-2015.

Contant gemaakt naar 1 juli 2011 wordt het exploitatieresultaat geraamd op € 2.251.000,--.

Het gezamenlijk exploitatieresultaat van de vier herstructureringsgebieden met een hoog niveau aanpak wordt per 1 juli 2011 geraamd op € 608.000,--.

Kredieten.

Het op 19 december 2007 voor Paddepoel Zuid-Oost beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet is ontoereikend. Een aanvullend krediet van € 109.000,-- is nodig om het plan uit te kunnen voeren. Het aanvullend krediet kan worden gedekt met opbrengsten uit grondverkoop.

Een exemplaar van de vertrouwelijke exploitatiebegroting met toelichting ligt in de visietrommel ter inzage.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging voor investeringskrediet			
Herziening grondexploitatie Paddepoel-Zuid-Oost Inbreng en uitname			
Betrokken dienst(en)	RO/EZ		
Soort wijziging	aanvullend uitvoeringskrediet Paddepoel Zuid-Oost (inbreng en uitname)		
Tijdsplanning krediet	2011-2013		
Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
Bestaande woningvoorraad	109.000	109.000	0
			0
Totalen begrotingswijziging	109.000	109.000	0

Raadsvoorstel - Herziening exploitatiebegroting coöperatieve herstructurering .

4

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene exploitatiebegroting Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de coöperatieve herstructurering vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 4.895.000,-;
- II. de kosten te dekken uit de grondopbrengsten voor een bedrag van € 4.895.000,-;
- III. voor het project Paddepoel Zuid-Oost, inbreng en uitname van gronden in het kader van de coöperatieve herstructurering een vervolgkrediet beschikbaar te stellen van € 109.000,- voor de jaren 2011 t/m 2013. Het totaal beschikbaar gestelde uitvoeringskrediet komt daarmee op € 4.895.000,-;
- IV. de gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Raadsvoorstel - rv Vaststelling bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275

Bestuursdienst



RAADSVoorSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2691400

Registratienummer : GR 11. 2420862

Ingekomen op : 19 AUG 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275

Groningen, 19 AUG 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor een tweetal percelen aan het Damsterdiep met als doel de juridisch-planologische basis te bieden voor de huisvesting van jongeren. Sinds 2005 staan op beide percelen woonstudio's. Hiervoor is destijds een tijdelijke bouwvergunning, voor de duur van vijf jaar, afgegeven. Met de vrijstelling als bedoeld in artikel 17 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was dit mogelijk. Omdat deze vrijstelling niet kan worden verlengd en de behoefte aan jongerenhuisvesting onverminderd hoog is, is het gewenst deze locaties voorlopig te behouden voor jongerenhuisvesting. Hiervoor is het noodzakelijk dat de bestemming van beide percelen wordt gewijzigd naar wonen. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

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.

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 11 februari tot en met 24 maart 2011. U bent hiervan per brief (RO 11.2502232) op de hoogte gesteld.

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

- de fase waarin het bestemmingsplan momenteel verkeert;
- de ontvankelijkheidstoets;
- inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen, voorzien van ons voorstel om de zienswijze al dan niet over te nemen;
- grondexploitatie.

Bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 10 februari 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 zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. 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.

Voor dit bestemmingsplan hebben wij een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door een bewoner aan het Damsterdiep. De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. De zienswijze is vóór 25 maart 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. De ingediende zienswijze is als **bijlage** bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.

Gesteld wordt dat het tekort aan studentenhuisvesting niet wordt opgelost door nu met de Nota Jongerenhuisvesting te komen. Een groot deel van de containers wordt nu al verhuurd aan jongeren.

Reactie: De constatering is correct. Waar enige jaren geleden gesproken werd over studentenhuisvesting is in 2008 in het kader van het Akkoord van Groningen met de akkoordpartners en de corporaties afgesproken om niet langer te praten over studentenhuisvesting maar over jongerenhuisvesting. Reden hiervoor is geweest dat het beleid ook altijd al van toepassing was op niet-studerende jongeren. Jongeren, wel of niet studerend, hebben vaak dezelfde woonwensen en vallen in dezelfde doelgroep als het om wonen gaat.

Ten behoeve van de Nota Jongerenhuisvesting is grondig onderzocht wat de behoefte aan woonruimte is. Voor de langere termijn, tot het jaar 2014 is deze behoefte zo'n 4500 nieuwe wooneenheden. Voordat de nieuw- en of verbouw van dit aantal is gerealiseerd, zijn de tijdelijke eenheden onmisbaar om het tekort aan huisvesting voor de doelgroep jongeren te faciliteren. De twee locaties aan het Damsterdiep lenen zich hier uitstekend voor. Ongebruikte delen van het bedrijventerrein krijgen, in afwachting van de herontwikkeling van de Eemskanaalzone, een tijdelijke functie die passend is in de omgeving.

De indiener van de zienswijze stelt dat uit het feit dat er niet geklaagd wordt niet kan worden afgeleid dat er geen overlast is. Er is bovendien wel degelijk geklaagd over uit het raam gegooid spul. De Milieudienst moet regelmatig rotzooi ophalen dat naast de afvalcontainers wordt gedumpt.

Reactie: In de gemeentelijke reactie op de in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan ingediende inspraakbrief is aangegeven dat uit gesprekken tijdens de inloopmiddag naar voren is gekomen dat er geen sprake is van overlast. Wel zijn bij het Meldpunt Overlast van de gemeente enkele meldingen van overlast binnen gekomen. Deze meldingen hadden betrekking op zwerfvuil, geluidsoverlast en vandalisme. De meldingen zijn overigens afkomstig van de bewoners van de studio's. De meldingen zijn afgehandeld en/of opgelost op de wijze zoals dit in de hele gemeente wordt gedaan. Door op deze wijze te werken wordt ons inziens op elke melding van overlast adequaat gereageerd.
Dat er maar weinig meldingen van overlast geweest zijn wil uiteraard niet zeggen dat er niet meer mensen zijn die overlast ervaren.

De indiener van de zienswijze stelt door de tijdelijke bebouwing gedupeerd te zijn als bewoner van een woning tegenover de studentencontainers. Vijf jaar geleden is hier ook al bezwaar tegen gemaakt. Een nieuwe bestemming is definitief en vereist een visie voor de toekomstige bestemming en zicht op definitieve invulling. Deze is in de reactie op de inspraak niet terug te vinden. Verder wordt nog gewezen op de bezwaren van vijf jaar geleden en wordt gehoopt op een fatsoenlijk plan voor de hele zone, zoals toen is voorgespiegeld. Het rustige bedrijventerrein van weleer levert nu verlies van uitzicht en privacy.

Reactie: De indiener van de zienswijze stelt gedupeerd te zijn door de verlenging van de tijdelijke wooneenheden. In planologische zin is dit echter niet het geval. De bestemming ter plaatse van de woonstudio's verandert van industrieterrein naar wonen. In planologisch en milieutechnische zin is dit geen verslechtering, zeker gezien het feit dat er ter plaatse bedrijfsgebouwen met een hoogte van 15 meter opgericht zouden mogen worden. Bedrijven verhouden zich over het algemeen minder goed met de woonfunctie dan verschillende woonvormen, zoals dat ook elders in de stad voorkomt. In dit kader is het belangrijk nog eens te benadrukken dat het om een tijdelijke invulling gaat, die planologisch op dit moment niet anders te regelen is dan met een bestemmingswijziging. Zoals ook al in het kader van de inspraak is aangegeven achten wij deze werkwijze verantwoord. De uitwerking van de Visie Eemskanaalzone zal immers niet op korte termijn aan de orde zijn, vanwege de stagnerende economie. In het huidige bedrijventerrein wordt evenmin geïnvesteerd, waardoor de ongebruikte plekken ook niet op korte termijn zullen worden ingevuld. Twee van deze ongebruikte plekken worden nu op efficiënte wijze gebruikt door de tijdelijke woonstudio's.
Als tot herinrichting van de Eemskanaalzone wordt overgegaan zullen ook de beide locaties opnieuw in de afwegingen worden betrokken. Dit is ook de reden dat de woonstudio's in het bestemmingsplan een strak bouwvlak hebben gekregen. Andere bouwvormen zijn hier moeilijk in te passen, waarmee tot

uitdrukking komt dat de bestemming ten tijde van andere initiatieven moet worden gewijzigd. De woonstudio's zullen dan moeten wijken. Met Nijestee is overeengekomen dat woonstudio's vooralsnog 5 jaar worden verlengd. Na afloop van deze 5 jaar bestaat de mogelijkheid tot verlenging per jaar. Te zijner tijd zal worden bekeken of dit gewenst is. Mocht de zone eerder tot ontwikkeling komen dan draagt Nijestee zorg voor eerdere beëindiging van de huurovereenkomsten met de bewoners en het opruimen van de studio's binnen een half jaar.

Ons inziens worden de belangen van omwonenden niet geschaad met dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van de Eenskanaalzone zal, ook zonder een verlenging van de aanwezigheid van de woonstudio's, op zich laten wachten tot economisch betere tijden aanbreken.

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

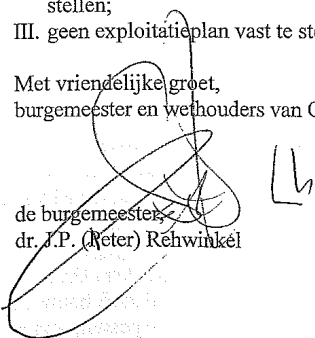
Grondexploitatie.

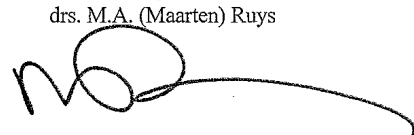
Nagegaan is of het op basis van de in de Wro opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt samen met het bestemmingsplan door uw raad vastgesteld en bevat een verantwoording van de wijze, waarop de kosten 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 of als er sprake is van een antieure overeenkomst over kostenverhaal. Dit laatste is het geval bij dit bestemmingsplan voor de woonstudio's. Het is daarom niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de zienswijzen van de bewoner aan het Damsterdiep niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP493Dmstd269en275-vg.gml, ongewijzigd 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.P. (Peter) Rehwinkel


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

Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost2011.

Bestuursdienst



RAADSVoorSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2691418

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost 2011

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

Op 17 november 2010 heeft u de eerste herziene grondexploitatie Montessorischool - Beijum-Oost vastgesteld. Deze herziening gaf inzicht in de laatste stand van zaken op dat moment. Dit ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van de herinrichting en het bouw- en woonrijpmaken van het gebied rondom de nieuwe Montessorischool in de wijk Beijum-Oost. Hierbij werd eveneens een vergelijking gemaakt met de uitgangspunten van de oorspronkelijke grondexploitatie.

Kort na deze vaststelling eind 2010 is echter geconstateerd dat de grondtransactie tussen de diensten RO/EZ en OCSW niet hoorde te lopen via het complex "verhuurde terreinen", maar dat deze moest worden verantwoord via de net herziene grondexploitatie. Het betrof hier de grondtransactie van de schoollocatie Montessorischool.

Uitsluitend om de bovengenoemde reden is deze herziening opgesteld, waarbij de binnengemeentelijke grondtransactie dus aan de grondexploitatie wordt toegevoegd. Omdat deze aanvullende herziening een beperkte strekking heeft, is deze ook qua omvang beperkt. De gronden zijn door de dienst RO/EZ intern doorverkocht aan de dienst OCSW. Binnen het complex "verhuurde terreinen" diende hiervoor een verwervingsbedrag te worden betaald. Doordat de grondopbrengsten hoger zijn dan de verwervingskosten kan de bijdrage uit ISV worden verlaagd met € 93.000,-. De aanvullende herziene exploitatiebegroting inclusief een toelichting is een vertrouwelijk stuk dat voor u ter inzage ligt in de visietrommel. Voor een inhoudelijke toelichting verwijzen we kortheidshalve naar deze bijlage.

Via het raadsbesluit van 26 september 2007, nummer 9, was een uitvoeringskrediet ter beschikking gesteld van € 2.339.000,-. Dit krediet bleef in het raadsbesluit van 17 november 2010 ongewijzigd. Aan de hand van deze aanvullende herziening wordt u gevraagd het krediet op te hogen met € 233.000,- naar een totaal krediet van € 2.572.000,-.

Weliswaar wordt er een hoger uitvoeringskrediet aangevraagd, per saldo betreft dit een puur technische, administratieve herziening. Behalve de extra grondopbrengst uit de interne doorverkoop, wordt er geen nieuwe of andere dekkingsmiddelen aangevraagd.

Raadsvoorstel - Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost2011.

2

Begrotingswijziging voor investeringskrediet Herziening grondexploitatie Montessorischool Beijum-Oost 2011

Betrokken dienst(en)	RO/EZ
Soort wijziging	aanvullend uitvoeringskrediet
Tijdsplanning krediet	2011-2013

Financiële begrotingswijziging	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
2.5 Overig economie en werkgelegenheid	233.000	233.000	0
Totalen begrotingswijziging	233.000	233.000	0

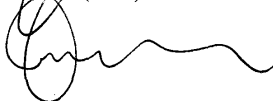
Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de herziene grondexploitatie 2011 van project Montessorischool Beijum-Oost vast te stellen;
- II. het uitvoeringskrediet te verhogen met € 233.000,--. Het totale krediet komt daarmee uit op € 2.572.000,--;
- III. de dekking – met een omvang van € 2.572.000,-- – is opgebouwd uit de volgende middelen:
 - a. ISV-vrijval 2008 → € 688.000,--;
dit bedrag is inclusief € 70.000,-- lagere bijdrage als gevolg van het tot nul reduceren van deze oorspronkelijk verwachte bijdrage aan het BCF-compensatiefonds;
 - b. ISV-wijkvernieuwing → € 613.000,--;
 - c. ISV-II herstructurering (Vinkhuizen raamwerk) conform raadsbesluit "Omgeving Montessorischool Beijum" van 25 november 2009, nr. 6g → € 400.000,--;
 - d. BLS-budget → € 250.000,--;
conform raadsbesluit "uitvoering motie Blauwe Dorp" van 28 januari 2009, nr. 6a;
 - e. grondopbrengsten → € 493.000,--;
 - f. BDU-2008 → € 84.034,--;
 - g. bijdrage dienst OCSW → € 43.500,--;

Totaal (afgerond op duizendtallen) € 2.572.000,--;
- IV. de gemeentebegroting 2011 te wijzigen;

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2693419

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort

Groningen, **19 AUG 2011**

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de woonwijk Oosterpoort. Het bestemmingsplan is te karakteriseren als een beheerplan waarin de bestaande situatie met enige flexibiliteit wordt vastgelegd. Onder de bestaande situatie vallen eveneens de in de afgelopen jaren, door middel van artikel 19 procedures tot stand gekomen ontwikkelingen. Daarnaast is sprake van één locatie waar ontwikkelingen kunnen gaan plaatsvinden, namelijk het perceel Oosterweg 83. 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.

Oosterweg 83.

Op 23 juni 2010 heeft uw raad het **voorbereidingsbesluit Oosterweg 83** genomen.

Echter, de eigenaar van het perceel heeft vóór de datum van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (2 juli 2010) een serie bouwaanvragen ingediend waarvan er één bij recht paste in het geldende bestemmingsplan Oosterpoort en dus is vergund (op 13 september 2010). De andere aanvragen zijn geweigerd. Tegen de verleende bouwvergunning is door de omwonenden bezwaar aangetekend. Tegen één van de weigeringen is door de eigenaar zelf bezwaar aangetekend. Op 31 maart 2011 heeft de algemene bezwaarschriftencommissie het college geadviseerd het bezwaar van de omwonenden tegen de verleende vergunning ongegrond te verklaren. Daarnaast heeft de bezwaarschriftencommissie het college geadviseerd het bezwaar van de eigenaar gegrond te verklaren en het besluit tot weigering van één van de andere bouwvergunningen in te trekken. Gevolg is dat op 26 mei 2011 alsnog een tweede bouwvergunning is verleend. De eigenaar van het perceel Oosterweg 83 heeft op dit moment dus twee bouwvergunningen (beide voor het oprichten van vijf woningen met respectievelijk een dakterras en een kapverdieping). Verwacht wordt dat de omwonenden door zullen gaan met procederen tot aan de hoogste instantie (na bezwaar volgt nu beroep bij de rechtbank en daarna hoger beroep bij de Raad van State). Wij zijn echter van mening dat niet gewacht kan worden totdat in alle instanties is beslist.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort.

2

Wij willen het actualiseringsplan voor de hele Oosterpoort graag door uw raad laten vaststellen gezien het belang ervan voor de wijk. Er is voor gekozen om de twee bouwvergunningen over te nemen op de plankaart. De vergunningen zijn na bezwaar in stand gebleven en het lijkt er niet op dat dit in (hoger) beroep anders zal zijn. Het intekenen van de mogelijkheden van de vergunningen is daarmee op dit moment eigenlijk de enige optie voor het perceel, ook gezien de kans op schadeclaims van de kant van de eigenaar als wij de bouwvergunningen niet overnemen (we bestemmen dan zijn mogelijkheden weer weg). Mochten de vergunningen in de toekomst onverwacht toch stranden bij de rechter, dan zal een nieuw voorbereidingsbesluit op het voorliggende bestemmingsplan Oosterpoort uitkomst kunnen bieden.

Vaststelling.

Ter voorbereiding op de vaststelling door uw raad hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd van 11 maart 2011 tot en met 21 april 2011. U bent hiervan per brief RO 11.2522242 (25 februari 2011) op de hoogte gesteld. In dit raadsvoorstel maken we ons voorstel inzake de 8 ingekomen zienswijzen aan u bekend. Onderstaand komen de volgende onderwerpen aan de orde:

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

Bestemmingsplan.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 10 maart 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 hier 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.

Ontvankelijkheid zienswijzen.

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door een achttal personen en organisaties. De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Alle zienswijzen zijn vóór 22 april 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Voor de volledige inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de bijlage.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort.

3

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

Wijzigingen als gevolg van zienswijzen:

- de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming Sport is iets zuidelijker gelegd;
- het speelterrein direct achter de woningen aan de westzijde van de Kwintlaan heeft de bestemming Groen in plaats van de bestemming Sport gekregen;
- in de toelichting is in paragraaf 2.4 Verkeer aangegeven dat de spoorwegovergang bij de Esperantostraat een erftoegangsweg met buurtontsluitende functie is;
- binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd is de maximale oppervlakte voor detailhandel opgehoogd naar 650m².

Ambtshalve wijzigingen:

- op het perceel Oosterweg 83 zijn de bouwmogelijkheden uit de op 13 september 2010 en de op 26 mei 2011 verleende bouwvergunningen ingetekend.

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 bestemmingplan 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 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. Omdat de bouwmogelijkheden van het perceel Oosterweg 83 zijn overgenomen uit het oude bestemmingsplan Oosterpoort is geen exploitatieplan of overeenkomst nodig c.q. mogelijk. Voor het overige is geen sprake niet ontwikkelingen in de zin van de Wro (Grondexploitatie).

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterpoort.

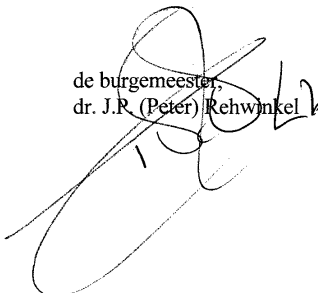
4

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:


- I. de zienswijzen van een bewoner van de Kwintlaan, het Koopcentrum Oosterpoort (KCO) en het Buurtoverleg Oosterpoort deels over te nemen wat betreft de bestemmingsgrens van de bestemming Sport, de bestemming van het speelterrein direct achter de woningen aan de westzijde van de Kwintlaan, de afbeelding met gebiedsontsluitingswegen in de toelichting en de maximale oppervlakte voor detailhandel binnen de bestemmingen Centrum en Gemengd, de zienswijzen voor het overige niet over te nemen;
- II. de verantwoording inzake de externe veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan Oosterpoort vast te stellen;
- III. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterpoort, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg.gml, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- IV. 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 - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2695195

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel

Groningen, 19 AUG 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Het bestemmingsplan Trefkoel heeft betrekking op de locatie van het voormalig sociaal-cultureel centrum De Trefkoel, tussen de Antaresstraat en de Zonnelaan. Dit complex zal worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw met daarin woningen, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening en horeca. In het nu voorliggende bestemmingsplan hebben deze onderwerpen een juridische vertaling gekregen. De wijk Paddepoel is gebouwd vanaf 1965. In de directe nabijheid van een winkelcentrum werd destijds vaak een gebouw voor sociaal-cultureel werk gebouwd, in Paddepoel was dat de Trefkoel. De Trefkoel is een typisch, introvert, jaren zestig gebouw. De sociaal-culturele functie van de Trefkoel is al jaren geleden overgegaan naar de Vensterschool Selwerd, Paddepoel, Tuinwijk. Het gebouw is de laatste jaren bewoond geweest via Carex.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat op de Trefkoellocatie, naast wonen, ook ruimte is voor nieuwe functies in sociaal-maatschappelijke en commerciële dienstverlening en horeca. Het geheel moet een stedelijke uitstraling krijgen.

Ligging in de stad.

De Trefkoellocatie ligt in de wijk Paddepoel in de directe nabijheid van de drie belangrijkste wegen van Paddepoel, namelijk Zonnelaan, Eikenlaan en Pleiadenlaan. De Zonnelaan legt de relatie met de binnenstad, de Eikenlaan en Pleiadenlaan met de omringende wijken op stadsdeelniveau.

Ontwikkeling centrumgebied Paddepoel.

In het centrumgebied van Paddepoel lopen naast de herontwikkeling van de Trefkoellocatie, verschillende ontwikkelingen zoals de revitalisering van het winkelcentrum, de aanleg van een trambaan en de herontwikkeling van twee kantoorpanden naar jongerenhuisvesting. De verschillende ontwikkelingen moeten met elkaar in lijn zijn om in de toekomst de samenhang in het centrum van Paddepoel te handhaven.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

2

De ontwikkeling van de Trefkoellocatie draagt bij aan de versterking van de fysieke en sociale structuur van het centrumgebied en aan de ingezette wijkvernieuwing van Paddepoel.

Het gebied van het winkelcentrum en de Trefkoel is het belangrijkste, meest stedelijke gebied in het noordwesten van de stad. Verdere verdichting op deze plek en in de wijk is mogelijk, zelfs wenselijk. De Trefkoelontwikkeling moet de belangrijkheid van de plek onderstrepen. De ontwikkelingen moeten een versterking betekenen van de ontwikkelingszone Eikenlaan-Zonnelaan-Pleiadelaan en de HOV-as CS-Zernike.

De ontwikkeling past in de vastgestelde visies, analyses en plannen zoals Masterplan Paddepoel Zuid, Stadsdeelvisie Noord West en de Structuurvisie.

Hoofdzaken.

Het project dat door dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt omvat in hoofdzaak:

1. Op de kruising van Zonnelaan en Eikenlaan een hoogteaccent van ca 75 meter om de stedenbouwkundige betekenis van dit subcentrum van de stad ook op stadsdeelniveau zichtbaar te maken. De nota Hoogbouw geeft aan dat hoogteaccenten op het niveau van de wijk altijd mogelijk zijn, mits geplaatst op de stedenbouwkundig betekenisvolle plaatsen (knooppunten) van de wijk. Het plan maakt onderdeel uit van een ruimtelijk-functionele totaalvisie waarbij de hele zone langs de Zonnelaan tegenover het winkelcentrum Paddepoel uiteindelijk kan worden herontwikkeld. Het hoogteaccent in dit plan is van belang op het niveau van de wijk zelf en past daarmee in de nota Hoogbouw.
2. Langs de Zonnelaan wordt een gebouw van maximaal 8 etages voorgesteld. Om het nieuwe gebouw niet te zwaar over te laten komen is gekozen om de drie hoger gelegen appartementen naar achteren te laten verspringen. Aan de Antaresstraatzijde is gekozen voor diepe inspringingen. Op deze manier komt het gebouw veel minder 'zwaar' over en is het mogelijk de appartementen "opener" te maken.
3. In totaal worden 275 woningen gerealiseerd waarvan 44 begeleidwonen woningen en 231 appartementen.
4. De ontsluitingsstructuur sluit aan en is afgestemd op de huidige structuur; de parkeergarages zijn ontsloten aan de Antaresstraat.
5. In de plint zijn maatschappelijke en zakelijke dienstverlening plus horeca mogelijk.

Wonen.

De wijk Paddepoel is in de nota Zorgen voor Morgen 2 aangewezen als servicewijk voor wonen, welzijn en zorg. In een dergelijk servicewijk wonen rond het steunpunt van zorg verhoudingsgewijs meer ouderen en mensen met een beperking. Door woningen geschikt te maken voor extramurale zorg kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen. Van belang is om ruimte te creëren voor ontwikkelingen op dit gebied. Van de appartementen is ruim 10% een sociale huurwoning.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

3

Het GWK (Groninger Woonkwaliteit) basispakket is voor alle woningen van toepassing, voor de woningen in de categorie "verzorgd wonen" wordt dit aangevuld met het zorgpakket. Met het basispakket wordt beoogd dat de woningen van een hoge kwaliteit zullen zijn: veilig, toegankelijk, comfortabel, met een gezond binnenmilieu, energiezuinig en duurzaam in bouw en in gebruik. In de komende tien jaar zal Groningen, in overeenstemming met het landelijke beleid, streven naar een omslag naar energieneutrale nieuwbouw. Het is daarom van belang dat de te ontwikkelen woningen een hoge mate van energie-efficiency bezitten.

Voorzieningen.

In de nieuwe ontwikkeling zijn kansen om een dienstencentrum (1e lijnscentrum nieuwe stijl) te realiseren met huisartsen, fysiotherapeuten, apotheek, psychologische hulp, thuiszorg e.d. Ook kan worden gedacht aan ruimten voor buurtactiviteiten. Daarnaast is zakelijke dienstverlening toegestaan. Zowel de zakelijke als de maatschappelijke dienstverlening worden gepositioneerd op de begane grond aan de Zonnelaan. De ontwikkeling van detailhandel wordt nadrukkelijk geconcentreerd op de winkelcentrumlocatie en mogelijk ook op een deel van de UWV-locatie aan de Pleiadenlaan. Concurrerende detailhandel op de Trefkoellocatie is dan ook niet toegestaan. Wel is er plaats voor horeca aan de Zonnelaan.

In blok B (middendeel) zou een organisatie gericht op de combinatie 'wonen en zorg' een belangrijke plek kunnen vinden. In de plint aan de Zonnelaan kan dan kantoorruimte komen en een 'wonen en zorg'-gerelateerd restaurant.

Samengevat: op deze locatie is medische en maatschappelijke dienstverlening, commerciële en niet commerciële dienstverlening en horeca mogelijk.

Groen/ecologie.

Boom Effect Analyse.

In de Boom Effect Analyse¹ zijn de gevolgen aangegeven van het voorgestelde ontwerp van Köther/Salman/Koedijk Architecten d.d. 21-10-2010. Om het project te kunnen bouwen moeten 11 bomen, dunner dan 20 cm stamdoorsnede (niet omgevingsvergunningplichtig) en 13 bomen met een stam dikker dan 20 cm (wel omgevingsvergunningplichtig) worden gekapt. Eén van de te kappen bomen is een waardevolle, grote kastanjeboom met een doorsnede van 55 cm (nr. 30).

Vijf bomen kunnen blijven staan tot gestart wordt met de bouw van de 2^e fase (blok b en blok C, de toren)

Voorgesteld wordt om in het plangebied alle gekapte bomen te compenseren.

Ecologie .

In de oostgevel van de toren (blok C) worden 34 nestkasten geplaatst, 17 voor zwaluwen en 17 voor mussen.

Verkeer.

Openbaar vervoer/tram.

De komst van de tram (lijn 1 Groningen CS-Zernike) heeft gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Op dit moment kan deze nog niet concreet worden aangegeven.

¹ Trefkoel Paddepoel, Boom Effect Analyse. Gemeente Groningen, 03-01-2011, vastgesteld door College van B & w

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

4

Ontsluiting/oversteekbaarheid Zonnelaan.

De ontsluiting voor de Trefkoellocatie kan niet plaatsvinden op de Zonnelaan maar moet plaatsvinden aan de Antaresstraat. De oversteekbaarheid van met name de Zonnelaan moet op daarvoor aangegeven plaatsen goed zijn geregeld.

Autoparkeren.

Voor nieuwbouwprojecten moeten de door de raad vastgestelde parkeernormen worden gehanteerd. Deze normen zijn vastgelegd in de parkeernormennota 2008. Uit een gehouden parkeeronderzoek (5 en 6 april 2006) blijkt dat in de openbare ruimte rond de Trefkoel weinig of geen restruimte aanwezig is om de parkeervraag van de Trefkoel op te vangen. Het parkeren moet op eigen terrein worden opgelost. De ontsluiting voor verkeer ligt aan de Antaresstraat.

Fietsparkeren.

Het fietsparkeren wordt in de woning dan wel in de bij de woning behorende berging opgelost. De stalling bij de voorzieningen moet direct gesitueerd worden bij een hoofdingang. De hoofdingang moet eenvoudig toegankelijk zijn. In de hallen en parkeergarages komen oplaadpunten voor scootmobiel.

Hogere grenswaarden geluid.

Tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit "hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï" ter inzage gelegen. Dit besluit is nodig vanwege de toekomstige geluidbelasting van auto- en tramverkeer op de gevels van de nieuwbouw. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ontvangen. Wij hebben inmiddels de hogere grenswaarden vastgesteld.

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan.

Gedurende het proces van planontwikkeling is een aantal keren met de wijkraad Paddepoel overlegd. Op verzoek van de wijkraad is aan zowel de ledenvergadering als bij andere overleggen uitgebreid aandacht gegeven aan de planontwikkeling van de Trefkoellocatie.

Vanaf 10 juni 2011 tot en met 21 juli 2011, in totaal zes weken, heeft het ontwerp-bestemmingsplan Trefkoel ter inzage gelegen. Geïnteresseerden konden het plan op verschillende locaties schriftelijk en via de website bestemmingsplannen.groningen.nl ook digitaal bekijken.

In die periode kon eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerp naar voren brengen bij de gemeenteraad, p/a dienst RO/EZ.

Op donderdag 7 juli, van 16.30 tot 20.00 uur is over dit ontwerp-bestemmingsplan een inloopavond in de Vensterschool aan de Eikenlaan 288 te Groningen gehouden. Op de informatieavond waren allerlei tekeningen, een grote maquette, uitgebreide bezonningsstudies en dergelijke te zien. De avond is bezocht door ongeveer 20 mensen.

Medewerkers van de gemeente en de projectontwikkelaar, woningcorporatie Nijestee hebben informatie verstrekt. De vragen hadden vooral betrekking op het aantal appartementen, de planning van de sloop en bouw en de mogelijke huur of koop van de appartementen. De avond verliep in positieve sfeer.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

5

Zienswijze.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, en daarop is één zienswijze ontvangen. Deze is afkomstig van een bewoner van de Zonnelaan die tegenover de Trefkoel (boven het winkelcentrum) woont en gaat over verlies van bezonning, groen en uitzicht en over de vraag of vleermuisonderzoek is gedaan. De ingediende zienswijze is getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Zij is vóór 22 juli 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend. Verlies van bezonning zal als gevolg van de voorziene ontwikkeling inderdaad optreden op het betreffende pand. De bebouwing komt dichterbij te staan en wordt hoger. De woontoren zal, blijktens het uitgevoerde bezonningsonderzoek, echter uitsluitend in de avonden in de zomerperiode eerder schaduw op het betreffende pand veroorzaken dan in de huidige situatie. Het uitzicht zal inderdaad afnemen door de hogere bebouwing en groen vermindert doordat de bebouwing dicht op de Zonnelaan wordt gesitueerd dan nu het geval is. Onze belangenafweging is de volgende. Het gaat hier om een stedelijke omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. De voorgestelde ontwikkeling past uitstekend in het karakter van het centrumgebied van Paddepoel, met zijn winkelcentrum met regionale betekenis. De nieuwe bebouwing blijft op redelijke afstand (ca. 38 meter) van de woningen boven het winkelcentrum. Wij achten de woonomstandigheden tegenover de nieuwbouwlocatie ook na de realisatie van de nieuwbouw nog altijd alleszins redelijk en de opgevoerde bezwaren niet van dusdanige aard dat deze tot planwijziging zou moeten leiden. Blijkens gehouden onderzoek² bevinden zich geen vleermuizen in het bestaande gebouw van de Trefkoel. Dit staat dan ook niet in de weg aan de sloop van het complex. Wij stellen u voor de zienswijze niet over te nemen.

Eén wijziging.

In het vast te stellen plan stellen wij u één wijziging voor ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betreft de openbare ruimte ten noorden van de nieuwe bebouwing. In het stedenbouwkundig plan is ten noorden van de woontoren een nieuw plein met een openbare functie voorzien. Momenteel bevindt zich hier nog een parkeerplaats van het aangrenzende Huize Bernlef, met de bestemming Maatschappelijk. Ontwikkelaar Nijestee is in gesprek met de eigenaar van de parkeerplaats, Woningstichting De Huismeesters, over wijziging van de bestemming van het parkeerterrein. De huidige parkeerplaatsen krijgen dan een plek achter de bestaande flat aan de Antaresstraat. Vooruitlopend hierop nemen wij in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeer op om de nieuwe functie van het terrein mogelijk te maken. De plankaart wordt met deze bestemming uitgebreid.

² Toetsing Flora- en faunawet in verband met de voorgenomen sloop van de Trefkoel te Groningen. Rapport 2011-042, Koeman en Bijkerk bv, ecologisch onderzoek en advies.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel.

6

Grondexploitatie.

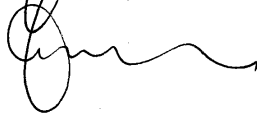
Met de ontwikkelaar, Nijestee is een anterieure overeenkomst gesloten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. de ingediende zienswijze niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig het raadsvoorstel over te nemen en het bestemmingsplan Trefkoel, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP501Trefkoel-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van augustus 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig het raadsvoorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoornse Meer Hoornse Park en ...

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2010-2011

Ons kenmerk: RO 11.2679151

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof

Groningen, 19 AUG 2011

Aan de raad,

Inleiding.

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld voor de woonwijken Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof, alsmede de (bebouwing langs de) Veenweg met als doel de bestaande situatie vast te leggen en te beschermen. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen geprojecteerd. De groengebieden Hoornse Schans en Onlandse Dijk en de volkstuintencomplexen Bruilweering en Piccardthof vallen buiten het plangebied. Een beschrijving van de voorbereidende fase van het bestemmingsplan is als hoofdstuk 6 in de bestemmingsplantoelichting opgenomen. Hier is ook het verslag van de inspraak weergegeven.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door de raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling is het plan zes weken ter inzage gelegd van 20 mei tot en met 30 juni 2011. U bent hiervan per brief d.d. 29 maart 2011 (RO 11.2573728) op de hoogte gesteld. Er zijn 8 schriftelijke zienswijzen ingediend (zie hierna). Het plan is nu gereed voor vaststelling.

Planprocedure.

De terinzagelegging van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in de Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 19 mei 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.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn uitsluitend schriftelijke zienswijzen ingediend, namelijk door:

1. de bewonersvereniging Piccardthofplas;
2. bewoners van de Hoornse Meer (zes zienswijzen);
3. een bewoner van de Hoornse Park.

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

Zienswijze van de bewonersvereniging Piccardthofplas.

De bewonersvereniging is van mening dat de bouwmogelijkheden op de kavel op de hoek Aalscholver-Ter Borchlaan moeten worden ingeperkt, vanwege de schaal van de bebouwing en de verkeersveiligheid. Er is voorts bezwaar tegen de in het plan opgenomen parkeernormen. Tot slot wijst de bewonersvereniging op de geluidsoverlast van verkeer in het noordelijke deel van de wijk; ook buiten deze procedure zal deze problematiek worden aangekaart.

Gemeentelijke reactie.

- Het doel is als eindmotief van de oost-westlopende groene scheg in het zuidelijk deel van het plangebied een laag, maar markant gebouw met een publieksgerichte functie mogelijk te maken. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld dienstverlening, een restaurant en/of detailhandel. Op voorhand is het ongewenst om de bouwmogelijkheden in te perken, te meer daar deze al zeer beperkt zijn (bij recht maximaal 8 meter hoog, bebouwingspercentage 40), overeenkomstig het voorgaande bestemmingsplan Piccardthofplas. Ruimtelijk en functioneel zijn er geen relevante afwijkingen in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Zoals ook de bewonersvereniging aanhaalt, is eerder op de bezwaren tegen de bouwmogelijkheden op de kavel op de hoek Aalscholver-Ter Borchlaan door de gemeente gereageerd. Er is gesteld dat, totdat over de uitvoering van het nieuwe initiatief voldoende duidelijkheid is, de locatie de bestaande bestemmingsregeling behoudt. Helaas is op dit moment die duidelijkheid er niet. Zodra er een passend initiatief is, zal hierover met de buurt gecommuniceerd worden.
- Wat betreft de verkeersveiligheid: als ter plaatse bebouwing heeft plaatsgevonden, zal het in zeer beperkte mate wat drukker worden, maar gevaarlijke situaties levert dit niet op. De maximumsnelheid ter plaatse is 30 km/u en de bouwmogelijkheden zijn relatief niet ruim en vragen dus ook niet overmatig veel parkeerruimte. Bovendien moet het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Tenslotte is het in de toekomst mogelijk - afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de kavel - de ontsluiting voor auto's vanaf de Ter Borchlaan te laten plaatsvinden.
- De parkeernormen zijn overeenkomstig de huidige Groninger parkeernota en zijn niet ruimer dan in het vigerend plan. Ten aanzien van de bezwaren tegen de in het plan gehanteerde parkeernormen is de gemeente niet tot een gewijzigd inzicht gekomen. Eerder is hierover het volgende gesteld. Niet kan worden gesteld dat deze normen ruimer zijn dan de voorheen geldende ASVV-normen. De ASVV-normen kenden een zekere bandbreedte, waarbij steeds voor een gekozen parkeernorm een motivering was vereist. De huidige, na inspraak door de gemeenteraad vastgestelde, parkeernota kent deze bandbreedte niet. De norm ligt globaal vast in het midden van de genoemde bandbreedte, met - ten opzichte van het midden - geringe aanpassingen op basis van ervaringsgegevens voor de Groningse situatie. Er kan dan ook niet gesproken worden van een verruiming van de parkeernormen. Omdat er geen sprake meer is van een bandbreedte, is de rechtszekerheid in de huidige situatie beter gewaarborgd.

- Wat betreft het verkeerslawaaï van de A7: de Wet geluidhinder heeft geen gevolgen voor bestaande situaties. Ook zal hierop geen actie worden ondernomen, omdat het hier uitsluitend gaat om een actualisering van het bestemmingsplan.

Voorstel: deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zes zienswijzen van bewoners van de Hoornse Meer.

De bewoners willen dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat maximaal 1 woning per perceel is toegestaan, zodat woningsplitsing en daarmee bijvoorbeeld de mogelijkheid om eengezinswoningen om te bouwen tot appartementen, tegen wordt gegaan. Redenen van bezwaar zijn: de stedenbouwkundige opzet waarbij is uitgegaan van eengezinswoningen wijzigt en de bevolkingssamenstelling verandert van een rustige, kinderrijke buurt naar meer (jonge) alleenstaanden, c.q. studenten, die vaak een andere leefstijl hebben. Bovendien zal dit leiden tot een toename van het aantal parkeerplaatsen en verkeersbewegingen, tot een vollere wijk en tot een situatie waarin de gemeente niet meer kan sturen op de stedenbouwkundige opzet en diversiteit in woningtypes in de wijk.

Gemeentelijke reactie.

Op de woningmarkt streeft de gemeente naar evenwichtige wijken, maar dat sluit diversiteit op buurt- en straatniveau niet uit. Voor woningsplitsing moet, los van het bestemmingsplan, een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Over het algemeen komt woningsplitsing in Groningen vrij incidenteel voor. Het komt vaak tegemoet aan individuele woonwensen van bewoners en aan woonwensen die bij de totstandkoming van een buurt nog niet bestonden. Eén mogelijke toepassing van de splitsing van een woning is bijvoorbeeld dat die woning als kangoeroewoning kan worden gebruikt, dat wil zeggen dat iemand als mantelzorger kan optreden en direct in de buurt kan wonen, zonder dat men tot één huishouden moet behoren. Door incidentele aanpassingen toe te staan wordt het ook mogelijk om demografische ontwikkelingen, zoals de gestage groei van het aantal middelbare alleenstaanden (die zich mogelijk een in een woonbuurtje willen settelen) beter op te vangen dan met alleen maar (vrij ruime en vrij dure) nieuwbouw. Er is geen reden om eengezinswoningen in een wijk als Hoornse Meer (ligging in Groningen-zuid, kwalitatief goede woningen, oorspronkelijk al sterk op diversiteit van woningtypen en typen huishoudens gericht) niet in die woningmarkt te laten meebewegen. Bovendien is het in het kader van de actualisering van dit bestemmingsplan in principe onwenselijk een wijziging ten aanzien van de mogelijkheden aan te brengen. Wel dient de stedenbouwkundige hoofdstructuur te worden gehandhaafd; het bestemmingsplan waarborgt dat.

Overigens gaat het bij jongerenhuisvesting vaak eerder om woningonttrekking. Ook hiervoor moet een afzonderlijke procedure worden gevolgd. Hierbij speelt het gemeentelijk beleid een belangrijke rol.

Voor een toename van de verkeersbewegingen of voor parkeerproblemen, een vollere wijk of meer fietsen/containers op straat hoeft niet te worden gevreesd, gezien het incidentele karakter van woningsplitsing en de conserverende bestemmingsregeling en, voor wat betreft de gevreesde parkeerproblemen, gezien de gemeentelijke parkeernormen.

Voorstel: deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Zienswijze van een bewoner van de Hoornse Park.

Bewonersvereniging Hoornse Park leidt een slapend karakter. Op basis waarvan heeft de gemeente deze vereniging het recht toegekend op te treden namens de bewoners van de Hoornse Park?

Gemeentelijke reactie.

In de fase van voorbereiding verzamelt de gemeente zoveel mogelijk informatie over het plangebied. Daarbij is de bijdrage van eenieder welkom (inspraak). De informatie van de Bewonersvereniging Hoornse Park is waardevol gebleken. Voorts heeft de Stichting Meer Hoornse Meer, die (ook) het Hoornse Park vertegenwoordigt, laten weten geen opmerkingen over het plan te hebben.

Voorstel: de zienswijze leidt niet tot een wijziging in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen.

Op grond van voortschrijdend inzicht zijn de volgende wijzigingen aangebracht. Overeenkomstig vigerend bestemmingsplan Veenweg is het bouwvlak aan de zuidwestzijde van de Veenweg verlengd en is aan de Veenweg maximaal één woning per bouwperceel toegestaan (plankaart juncto lid 11.2.2 onder b). Voorts is aan de Veenweg en aan de M.L.Kingstraat een overbodig bebouwingspercentage van 100% van de plankaart geschrapt.

Grondexploitatie.

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof heeft echter grotendeels betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten.

Nagegaan is of het op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen regeling omtrent grondexploitatie noodzakelijk is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan toe te voegen. Een dergelijk plan wordt tezamen met het bestemmingplan 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 danwel die reeds zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Het is op grond van het vorenstaande niet nodig dat de raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Hoornse Meer Hoornse Park en . . .

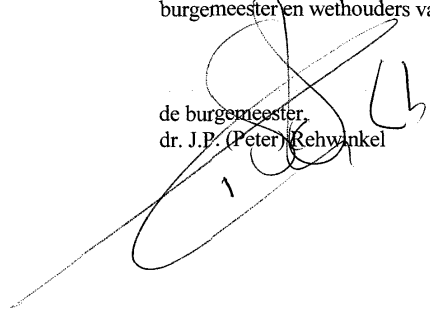
5

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

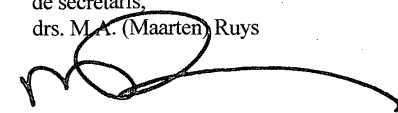
- I. de ingediende zienswijzen niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014. BP485HoornseMeerHo-vg01.gml, gewijzigd ten opzichte van 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.P. (Peter) Rehwinkel



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



Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Bestuursdienst
Telefoon (050) 367 8228/ C.J. van Haften
Onderwerp Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW



Bezoekadres
Waagstraat 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 **3 0 JUN 2011**

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO11.2632295

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Najaar 2010 heeft de Erfgoedinspectie de gemeente Groningen onderzocht. De Erfgoedinspectie is onderdeel van het Ministerie van OCW en valt direct onder de Minister. De Erfgoedinspectie heeft ondermeer controle op de naleving van de Monumentenwet 1988 en verwante regelgeving tot taak. Dit betreft controle van de gemeenten, maar bijvoorbeeld ook van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Maart 2011 heeft de Erfgoedinspectie haar bevindingen met aanbevelingen in de vorm van een rapport aan de gemeente gestuurd. Dit rapport is zonder herkenning van namen en panden tevens gepubliceerd op de site van de Erfgoedinspectie www.erfgoedinspectie.nl.

De Erfgoedinspectie heeft ons om een bestuurlijke reactie gevraagd met betrekking tot de aanbevelingen. Deze zal tevens op hun website worden geplaatst. Over ongeveer een jaar neemt de Erfgoedinspectie opnieuw contact met ons op om te horen wat er met de aanbevelingen is gedaan.

De gemeentelijke taken die de Erfgoedinspectie heeft onderzocht betreffen het omgaan met enerzijds de bijna 650 beschermde (gebouwde) rijksmonumenten in de gemeente en anderzijds de 8 van rijkswege beschermde stadsgezichten. In het verlengde hiervan heeft het onderzoek zich gericht op het gemeentelijke monumentenbeleid, de monumentencommissie, bouwhistorisch onderzoek, de inbreng cultuurhistorie in RO, voorlichting, etc. In verband daarmee is de Erfgoedinspectie op haar verzoek vooraf diverse beleidsnota's, bestemmingsplannen, panddossiers, etc. toegezonden. Tijdens het bezoek aan Groningen op 29 en 30 september 2010 zijn diverse panden en gezichten steekproefsgewijs onderzocht en zijn gesprekken gevoerd met diverse instanties.

Groningen was niet de eerste gemeente die is onderzocht. Veel kleinere gemeenten, maar ook ondermeer Haarlem gingen ons voor.

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Volgvel 1



Onze reactie op het rapport van de Erfgoedinspectie is als volgt.

Wij zijn blij met uw constatering dat de zorg voor de *rijksmonumenten* in de gemeente Groningen adequaat georganiseerd is en dat wij gedegen deskundigheid op het gebied van bouwhistorie, architectuurgeschiedenis, restauratietechniek, bredere cultuurhistorie en monumentenbeleid in huis hebben. Ook bent u tevreden over de processen om tot vergunningverlening bij rijksmonumenten te komen en over de recente wijzigingen bij onze Commissie voor Welstand en Monumenten. U vat dit samen met de zin 'in de zorg voor rijksmonumenten binnen de gemeente Groningen is dus veel goed geregeld'.

Wij menen ook dat wij wat betreft onze wettelijke taken op het gebied van de instandhouding van rijksmonumenten ons werk naar behoren doen. Des te groter is onze verbazing over het voorstel van staatssecretaris Zijlstra om bepaalde werkzaamheden bij rijksmonumenten vergunningvrij te maken.

Onze opstelling als gemeente m.b.t. bouwhistorie, de bescherming van naoorlogse architectuur en stedenbouw, de recente aanwijzing van honderden gemeentelijke monumenten (merendeels gelegen binnen de Beschermd Gezichten), onze digitale Cultuur Waarden Kaart e.d., worden door u eveneens positief beoordeeld. Daar zijn we blij mee, want net als u vinden we dit één voor één belangrijke items. In de rijksregelgeving zien wij hiervoor echter nauwelijks aanknopingspunten, laat staan wettelijke regels. Wij vragen ons daarom wel af op welke gronden u dit in uw toetsing heeft meegenomen? Een betere verankering van dit soort zaken in rijksregelgeving zou voor ons een grote stimulans zijn om deze werkzaamheden te continueren. Met de visie Erfgoed en Ruimte lijkt het rijk echter een geheel andere weg in te slaan.

Met betrekking tot de *beschermd stadsgezichten* merkt u op dat de zorg hiervoor in kwaliteit verschilt van die voor de beschermd monumenten, met name voor het oudste deel van de stad, het gebied binnen de diepenring. Het bestemmingsplan Binnenstad 1995 dat hiervoor geldt, vindt u 'globaal en geeft ruime mogelijkheden om niet passend te bouwen'.

Wij zien de binnenstad als het functionele kloppend hart van de stad. Binnen de grenzen die het Beschermd Stadsgezicht daaraan stelt, willen we het verder ontwikkelen van de binnenstad nadrukkelijk mogelijk maken en de stad niet op slot zetten. De samenleving is de motor achter deze ontwikkeling, de ontstane bebouwing de neerslag daarvan. Daar zijn we zuinig op, maar dat is niet ons enige doel. Wij vinden dat het mogelijk moet zijn de stad ook te verrijken met bijdragen uit onze tijd. Echter, de samenleving is veranderd. De stedelijke dynamiek is toegenomen en het krachtenveld van de (markt)partijen die daarin opereren. Ons vigerende bestemmingsplan dateert uit 1995 en is nog rechtsgeldig tot 2015. Het bestemmingsplan moet aan de veranderende omstandigheden en ontwikkelingen worden aangepast. Wij hebben daarom al eerder besloten het bestemmingsplan Binnenstad te actualiseren. Daar wordt inmiddels volop aan gewerkt. Onder meer de RCE wordt daarbij intensief betrokken.

Veel van uw aanbevelingen gaan over de relatie tussen cultuurhistorie en Ruimtelijke Ordening. U vindt dat de cultuurhistorie meer verankerd moet worden in het RO-

Collegieberief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Volgvel 2



beleid en de uitvoering daarvan. Met u hechten wij aan een afgewogen en integraal ruimtelijk beleid. De cultuurhistorische waarden van onze stad vormen daarin een belangrijke drager, die wij waar nodig meer in beeld zullen brengen.

Reactie op uw aanbevelingen uit het rapport:

Onderzoek:

- Vraag bij ruimtelijke ontwikkelingen in beschermde gezichten om een nader cultuurhistorisch onderzoek en stel criteria op om te bepalen in welke gevallen een dergelijk onderzoek verplicht is en hoe diepgaand dat moet zijn.
- Zorg ervoor dat de uitkomsten van dergelijke onderzoeken worden geïmplementeerd in de plannen.

Reactie: cultuurhistorisch onderzoek geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van een locatie in het verleden, maar biedt een beperkte handreiking voor toekomstige, nieuwe ontwikkelingen. Ons inziens is het belangrijk de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende stadsdeel als geheel goed 'in de vingers' te hebben en in die geest ruimte te bieden om de stad zich geleidelijk aan als gevolg van functionele mensen wensen te laten vernieuwen. Schaal, korrel en bouwhoogte kunnen daarbij kaderstellend zijn. Bouwhistorisch onderzoek vormt een belangrijke bouwsteen om dit transformatieproces inhoudelijk te voeden.

Bestemmingsplannen:

Waarborg bij de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad uit 1995 de inbreng vanuit de gemeentelijke cultuurhistorici.

Reactie: bij de actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad worden alle daarvoor relevante deskundigen betrokken, zowel intern gemeentelijk als daarbuiten.

Planvorming en -behandeling:

Stel de cultuurhistorische waarden bij aanvragen voor plannen in de beschermde gezichten als kaderstellend.

Reactie: wij overwegen om ingrijpende bouw aanvragen binnen beschermde stadsgezichten te voorzien van een specifiek monumentenadvies.

Advisering:

Blijf zorg dragen voor een goed functionerende Kleine Commissie Monumenten zodat een zorgvuldige advisering over cultureel erfgoed gewaarborgd blijft en betrek bij de evaluatie van de werkwijze van de Kleine Commissie de vraag welke termijn nodig is voor zorgvuldige beoordeling.

Reactie: wij waarderen het dat u onze keuze voor het instellen van de Kleine Commissie Monumenten ondersteunt. De periodieke evaluaties doen wij om vanuit de opgedane ervaringen waar nodig de werkwijze verder te verbeteren.

Besluit:

Zorg ervoor dat besluiten voor één uitleg vatbaar zijn geformuleerd en dat ze goed zijn onderbouwd.

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Volgvel 3

Reactie: de bedoelde besluiten zijn eenduidig juridisch geformuleerd en voor onderbouwing wordt verwezen naar het advies van de Commissie. Bij de evaluatie van de werkwijze van de Kleine Commissie Monumenten zal de formulering van het advies worden betrokken.

Beleid:

- Zorg voor Welstandsbeleid dat nader ingaat op en rekening houdt met de verschillende karakteristieken van de binnenstad.
- Zorg voor een betere beleidsmatige integratie van monumentenzorg en ruimtelijke ordening.

Reactie: in relatie tot de actualisatie van het Bestemmingsplan Binnenstad zullen ook de mogelijkheden om zaken via Welstandsbeleid te regelen opnieuw worden bekeken. Integraal beleid is nodig om de gewenste samenhang tussen de verschillende beleidsvelden te garanderen. Wij besteden hier de nodige aandacht aan.

Toezicht en handhaving:

Handhaaf consequent bij alle initiatiefnemers

Reactie: elke omgevingsvergunning wordt door de afdeling bouw- en woningtoezicht geïnspecteerd en gehandhaafd volgens vastgesteld beleid.

Informatieoverdracht:

Zorg voor projecten in beschermde gezichten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, voor een structurele interne afstemming tussen stedenbouw en ruimtelijke ordening enerzijds en cultuurhistorie en monumenten anderzijds.

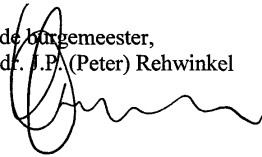
Reactie: ons beleid is dat bij het al dan niet verlenen van vrijstellingen alle relevante aspecten en regelgeving bij de afweging wordt betrokken. Waar nodig zullen werkprocessen daartoe worden verbeterd. Ook hebben wij het voornemen om monumentenzorg en stedenbouw in één afdeling samen te voegen.

Tot zover onze reactie op het rapport van de Erfgoedinspectie.

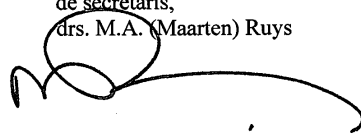
Als bijlage zenden wij u de samenvatting van het rapport van de Erfgoedinspectie d.d. maart 2011. Het complete rapport van de Erfgoedinspectie vindt u in de visietrommel.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Samenvatting

Naar aanleiding van de bevindingen komt de Inspectie over de stand van zaken van monumentenzorg in de gemeente Groningen tot conclusies die hieronder zijn samengevat.

De Erfgoedinspectie heeft de monumentenzorg binnen de gemeente Groningen getoetst op basis van het *Waarderingskader Instandhouding rijksmonumenten* en het *Waarderingskader beschermde stads- en dorpsgezichten* (zie bijlage 3).

In het kader van een gecombineerde inspectie naar de Instandhouding van rijksmonumenten en beschermde gezichten zijn gesprekken gevoerd met verschillende actoren die zich bezig houden met de monumentenzorg en is een rondgang door de gemeente gemaakt waarbij enkele beschermde gezichten van Groningen werden bekeken. Tevens zijn in het kader van de reality check zes rijksmonumenten en vier projecten verspreid over drie beschermde stadsgezichten van Groningen bezocht; hiervan zijn ook de bijbehorende dossiers bekeken. Tijdens de inspectie bleek dat bij een aanvraag voor één van de zes bezochte objecten, na samenvoeging met een rijksmonument, onterecht gedacht is dat dit pand dezelfde status had.

Wat betreft de vier ontwikkelingen in de drie beschermde gezichten zijn twee binnen de vigerende bestemmingsplannen Partielle Herziening Bestemmingsplan Korrewegwijk/ De Hoogte (beschermd stadsgezicht) (april 2007) en Oosterparkwijk (2000) gerealiseerd. Twee andere ontwikkelingen zijn gerealiseerd met een binnenplanse vrijstelling/ ontheffing van respectievelijk bestemmingsplan Binnenstad Oost (2000) en bestemmingsplan Binnenstad 1995.

Ten slotte zijn alle relevante beleidsdocumenten van de gemeente opgevraagd en bestudeerd.

Geconstateerd is dat de zorg voor de rijksmonumenten in Groningen op een groot aantal onderdelen adequaat is georganiseerd en dat de gemeente de meerwaarde van de rijksmonumenten binnen de gemeentegrenzen nadrukkelijk inzet. De gemeente beschikt over gedegen deskundigheid op het gebied van bouwhistorie, architectuurgeschiedenis, restauratietechniek, bredere cultuurhistorie en monumentenbeleid. Wat betreft bouwhistorisch onderzoek is gebleken dat de gemeente Groningen structureel onderzoek doet naar objecten in de binnenstad en boerderijen binnen de gemeente. Ook wordt regelmatig in het kader van een vergunningaanvraag om dergelijk onderzoek gevraagd. En de gemeente heeft zich proactief opgesteld bij de inventarisatie van de na-oorlogse bebouwing. Daardoor is bij de gemeente groot inzicht

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Instandhouding rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten
Gemeente Groningen. Inspectierapport

ontstaan in de aanwezige waarden en is ze goed in staat veel van de vergunningsaanvragen te beoordelen en af te wegen op basis van de aanwezige waarden. Enkele jaren geleden zijn de inzichten tevens vastgelegd in een Cultuur Waarden Kaart (CWK).

Bij de planvorming voor ingrepen aan rijksmonumenten is de gemeente meestal via vooroverleg betrokken en de planvorming is vaak gericht op het herstel van de aanwezige waarden. De consultants van de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) worden, waar het rijksmonumenten betreft, op de juiste momenten bij zowel planvorming als uitvoering betrokken. Zij laten op hun beurt, vanwege de aanwezige lokale deskundigheid, veel over aan de gemeentelijke monumentenzorg.

Wat betreft de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie, waar de Kleine Commissie Monumenten onderdeel van uitmaakt, merkt de Erfgoedinspectie het volgende op. De grote commissie werkte tot circa 2010 niet transparant omdat onder andere de adviezen niet werden gemotiveerd en deze ook verder onduidelijk waren. De gemeente heeft in de beperking van de adviesplicht van de RCE op 1 januari 2009 aanleiding gezien deze werkwijze te verbeteren en heeft dit ook vastgelegd in de *Werkwijze Kleine Commissie Monumenten*. Die werkwijze zal eind 2010 worden geëvalueerd, waarbij tevens de Wabo wordt betrokken en daarna zal de werkwijze worden verwerkt in het reglement op de commissie van 2007. De Erfgoedinspectie heeft geconstateerd dat de nieuwe werkwijze en de nieuwe samenstelling van de commissie tot grote verbeteringen heeft geleid in de advisering op dit gebied.

In de zorg voor rijksmonumenten binnen de gemeente Groningen is dus veel goed geregeld, maar er zijn nog verbeteringen mogelijk. Zo wordt het monumentenbeleid uit 1995 weliswaar elk jaar geactualiseerd, maar na vijftien jaar is er geen sprake meer van één duidelijke en transparante beleidsvisie op het gebied van cultuurhistorie en monumentenzorg.

Het toezicht en de handhaving tijdens de uitvoering verloopt in het algemeen goed. Het toezicht wordt vanuit de gemeente door deskundige medewerkers uitgeoefend en bij de handhaving worden zij tijdig betrokken. De meeste initiatiefnemers geven aan deze medewerkers als deskundig en toegankelijk te zien. Binnen de binnenstad van Groningen is echter sprake van enkele partijen die regelmatig met de uitvoering van hun plannen beginnen voordat er een vergunning of zelfs maar een advies van de welstands- en monumentencommissie ligt. Deze partijen zeggen dat ze korte lijnen binnen de gemeentelijke organisatie hebben en dat dit ze regelmatig alsnog een vergunning oplevert. Ook zouden ze naar eigen zeggen juridische procedures tegen de gemeente zo goed als altijd winnen. De gemeente daarentegen zegt veel werk te hebben aan het in toom houden van deze ontwikkelaars, die zich

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Instandhouding rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten
Gemeente Groningen. Inspectierapport

slecht aan regels en afspraken houden. Volgens de gemeente geldt een duidelijke afspraak dat bij afwijking van de verleende vergunning contact met de bouwinspecteur opgenomen moet worden. Omdat betreffende ontwikkelaars zich vaak niet aan deze afspraak houden, worden de bouwwerkzaamheden regelmatig stilgelegd en wordt hierover met betrokken partijen vervolgens overleg gevoerd. De ongewenste sloopwerkzaamheden zijn dan vaak al uitgevoerd. De gesprekken hebben tot op heden niet tot de gewenste gedragsverbeteringen geleid.

Ten slotte is gebleken dat de kamerverhuur voor de monumentale waarden grote gevolgen kan hebben. Alertheid vanuit de gemeente op dit punt is op zijn plaats.

De Erfgoedinspectie heeft binnen de gemeente Groningen wat betreft de zorg voor de beschermde gezichten en dan vooral dat van de Groningse binnenstad, een verschil in kwaliteit ten opzichte van die voor rijksmonumenten geconstateerd. Dat heeft een aantal oorzaken.

Van de drie bezochte gezichten zijn er twee adequaat beschermd door een beschermend bestemmingsplan en dat geldt ook voor een deel van de binnenstad. Dat is echter niet het geval voor een groot deel van het beschermde gezicht binnenstad, het oudste deel van de stad. Het bestemmingsplan Binnenstad 1995 is globaal en geeft ruime mogelijkheden om te bouwen waarbij geen rekening wordt gehouden met de schaal en de maat van het gebied. De gemeente Groningen heeft dit recent onderkend en is gestart met de herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het welstandsbeleid van de gemeente kent goede wijkbeschrijvingen waarin de cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats hebben en de karakteristieken duidelijk zijn beschreven. Voor de binnenstad geldt dit echter niet omdat het te moeilijk zou zijn voor een dergelijk divers gebied met deze complexe ruimtelijke verhoudingen een algemene beschrijving met karakteristieken aan te geven. Het overige ruimtelijke beleid van de gemeente besteedt evenmin aandacht aan cultuurhistorische waarden.

Voorafgaand aan ingrepen in het beschermde gezicht wordt, in tegenstelling tot bij ingrepen in gebouwen, niet structureel cultuurhistorisch onderzoek verricht. De Erfgoedinspectie heeft ook een belangrijk verschil geconstateerd tussen de contacten met de RCE over de rijksmonumenten en die over de ingrepen in de beschermde gezichten. Wat betreft de objecten vindt regelmatig overleg plaats, maar bij de ingrepen in vooral het beschermde stadsgezicht binnenstad wordt de RCE door de gemeente vaak niet betrokken. Mede daarom selecteren de stedenbouwkundig consultants van de RCE op basis van de lijsten met

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Instandhouding rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten
Gemeente Groningen, Inspectierapport

voortwerpen die door de VROM-inspectie (nu Inspectie Infrastructuur en Milieu) worden toegestuurd, niet-passende plannen. Daardoor zijn zij in staat zelf in te schatten wanneer contact met de gemeente moet worden opgenomen over bepaalde voorgenomen ingrepen en dat doen ze voor het beschermde gezicht binnenstad Groningen regelmatig. In vervolg hierop worden soms ook zienswijzen door de dienst Ingediend.

Ten slotte heeft de Erfgoedinspectie geconstateerd dat wanneer de cultuurhistorische en de daarmee samenhangende toeristische belangen worden afgewogen ten opzichte van andere economische belangen van grootschalige ontwikkelingen in beschermde gezichten, de laatste vrijwel altijd zwaarder wegen. De projecten die vervolgens worden gerealiseerd houden te weinig rekening met de uitgangspunten wat betreft de schaal en maat van het beschermde gezicht.

De gemeentelijke stedenbouwkundigen wegen de verschillende belangen af. Door het gebrek aan structurele betrokkenheid van de monumentenzorgers en cultuurhistorici wordt het erfgoedbelang eerder onvoldoende mee gewogen. Die betrokkenheid kan bijdragen aan een grotere instandhouding van de bestaande historische karakteristiek en zou daarmee kunnen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Overzicht van de belangrijkste aanbevelingen aan de gemeente:

Aanbevelingen:

Onderzoek

- Vraag bij ruimtelijke ontwikkelingen in de beschermde gezichten om een nader cultuurhistorisch onderzoek en stel criteria op om te bepalen in welke gevallen een dergelijk onderzoek verplicht is en hoe diepgaand dat moet zijn.
- Zorg ervoor dat de uitkomsten van dergelijke onderzoeken worden verwerkt in de plannen.

Bestemmingsplannen

- Waarborg bij de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan Binnenstad 1995 de inbreng vanuit de gemeentelijke cultuurhistorici.

Planvorming en -behandeling

- Stel de cultuurhistorische waarden bij aanvragen voor plannen in de beschermde stadsgezichten als kaderstellend.

Collegedebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW.

Instandhouding rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten
Gemeente Groningen. Inspectierapport

Planbehandeling

- Stuur de stukken, in de gevallen waarbij dat wettelijk verplicht is, snel door naar de RCE zodat deze tijdig kan adviseren.
- Stel de cultuurhistorische waarden bij aanvragen voor plannen in de beschermde stadsgezichten als kaderstellend.

Advisering

Monumentencommissie

- Blijf zorg dragen voor een goed functionerende Kleine Commissie Monumenten zodat een zorgvuldige advisering over cultureel erfgoed gewaarborgd blijft en betrek bij de evaluatie van de werkwijze van de Kleine Commissie Monumenten de vraag welke termijn nodig is voor een zorgvuldige beoordeling.

RCE

- Betrek de RCE in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen in beschermde gezichten

Besluit

- Zorg ervoor dat besluiten goed zijn onderbouwd.

Uitvoering

- Breng het voornemen in de praktijk om zorgvuldig te kijken naar het gebruik van monumenten in relatie tot kamerverhuur.

Beleid

- Zorg voor een welstandsnota die nader ingaat op en rekening houdt met de verschillende karakteristieken van de binnenstad.
- Zorg voor een betere beleidsmatige integratie van monumentenzorg en ruimtelijke ordening.

Toezicht en handhaving

- Streef naar een optimale handhaving.

Maatschappelijke meerwaarde

- Betrek de toeristische waarden (als belangrijke economische waarde) van monumenten en de historische structuren van de beschermde gezichten nadrukkelijk bij afwegingen.

Collegiebrief - Reactie op rapport Erfgoedinspectie OCW .

Instandhouding rijksmonumenten en beschermde stadsgezichten
Gemeente Groningen. Inspectierapport

Informatieoverdracht

- Zorg bij projecten in de beschermde gezichten waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, voor een structurele interne afstemming tussen stedenbouw en ruimtelijke ordening enerzijds en cultuurhistorie en monumentenzorg anderzijds.

Collegebrief - Actualiteiten erfpacht.

Bestuursdienst
Telefoon (050) 367 84 25/ Dhr. B. Engelsman
Onderwerp Actualiteiten Erfpacht



Bezoekadres
Waagstraat 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 **19 AUG 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2683159

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In 2009 heeft de Rekenkamercommissie onderzoek gedaan naar het gemeentelijke erfpachtbeleid. Naar aanleiding van dit onderzoek is het erfpachtbeleid in uw raad uitgebreid besproken en heeft uw raad vervolgens besloten erfpacht te handhaven. Tevens heeft de raad een motie aangenomen waarin een aantal veranderingen ten aanzien van het erfpachtbeleid zijn geformuleerd.

Deze veranderingen en verbeteringen heeft het College opgepakt en uitgevoerd, zoals het College in haar brief, d.d. 18 februari 2011 aan uw raad heeft aangegeven.

Hieronder worden in het kort de veranderde aspecten nogmaals genoemd:

- De informatievoorziening over het erfpachtbeleid is verbeterd en de inhoudelijke aspecten van de methodiek voor de taxaties en de berekening van de canon meer inzichtelijk worden gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden. Een en ander is zichtbaar gemaakt op de gemeentelijke website;
- De kosten van hertaxatie zijn nu gelijkelijk verdeeld tussen erfpachter en gemeente, in plaats van dat deze in zijn geheel voor de erfpachter zijn.
- In de Nota Grondbeleid 2010-2014 zijn kaders opgenomen waaruit blijkt in welke gevallen kan worden afgeweken van het basisbeginsel dat gronden gelegen in de binnenstad, uitsluitend in erfpacht worden uitgegeven.

Bij de behandeling van voormelde brief in de Raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 april 2011, kwamen enkele nieuwe onderwerpen ten aanzien van erfpacht aan de orde, waar wij met deze brief bij u op terugkomen.

Hypotheek en Erfpacht

De raad heeft haar zorg uitgesproken over berichtgeving in de media met betrekking tot hypotheekverstrekking in relatie tot erfpacht. Uit deze berichtgeving zou blijken dat hypotheekverstrekkers moeilijker hypotheekverstrekken aan erfpachters. Het College heeft het erfpachtbeleid met betrekking tot dit aspect onderzocht.

Collegebrief - Actualiteiten erfpacht.

Volgvel 1

Volgens de berichtgeving hebben diverse Nederlandse banken medio 2010 aangegeven geen hypotheek meer te willen verstrekken aan erfpachters op basis van particuliere erfpacht. Toepassing van Erfpacht is niet voorbehouden aan gemeenten, maar kan in beginsel door elke grondeigenaar worden toegepast. Ook door particulieren. De berichten/artikelen over de problemen bij het verkrijgen van hypotheek voor erfpachtsituaties, hebben betrekking op specifieke particuliere erfpacht (door corporaties, bedrijven en particulieren). Hiermee is geen gemeentelijke erfpacht bedoeld. De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft benadrukt dat het om een klein gedeelte van de erfpachtovereenkomsten in Nederland ging (persbericht 14 maart 2011). De erfpachtvoorwaarden van deze particulieren bieden blijkbaar volgens de banken onvoldoende zekerheid.

Hypotheekverstrekking aan Erfpachters op basis van gemeentelijk erfpacht in gemeenten zoals Groningen en Amsterdam staat niet ter discussie. Banken verstrekken nog steeds hypotheek (ook onder Nationale Hypotheekgarantie) aan gemeentelijke erfpachters. De gemeentelijke erfpacht geeft de Hypotheekverstrekkers voldoende zekerheid en wordt voldoende betrouwbaar geacht. Bij de gemeente Groningen zijn tot op heden door erfpachters geen meldingen gedaan van, of vragen gesteld over, problemen met hypotheekverstrekkers.

Inmiddels heeft de NVB aangegeven naar een oplossing te zoeken en genoemde specifieke groep particuliere erfpachters niet aan hun lot over te laten. De NVB is o.a. in gesprek gegaan met de Vereniging eigen huis over invoering van een keurmerk. Het College zal deze ontwikkelingen in de gaten houden en zal indien daartoe aanleiding is, de raad hierover informeren.

Recente Erfpachtontwikkelingen

Het College heeft op 6 april 2011 aangegeven dat erfpacht een toegevoegde betekenis heeft in de huidige marktontwikkelingen. Het wordt door corporaties en ontwikkelaars gebruikt om daardoor woningen extra gunstig geprijsd in de markt te kunnen plaatsen. Deze erfpachtuitgiftes blijken aan te slaan en voldoen in een behoefte bij kopers. Daarnaast wordt erfpacht ook in combinatie met de zogenaamde Koopgarantregeling toegepast.

Recente gemeentelijke uitgiften in erfpacht

In de binnenstad (erfpachtgebied) is het aantal nieuwe uitgiften in erfpacht doorgaans niet zo groot. De mate waarin de gemeente in de dit deel van de stad uitgifbare grond ter beschikking heeft is immers vrij beperkt.

In de binnenstad zijn de meest recente uitgiften in erfpacht:

- Natuurmuseum
- Boteringestraat 56 (voormalig OCSW pand, opstal verkocht, grond in erfpacht uitgegeven in 2007)
- Martinikerkhof 23 (Prinsenhof).
- Infoversum (er is het voornemen om in erfpacht in te geven)

Collegedebrief - Actualiteiten erfpacht.

Volgvel 2

Daarnaast kan de gemeente ook buiten de binnenstad het instrument erfpacht incidenteel inzetten. In de Nota Grondbeleid 2010-2014 zijn daartoe de volgende kaders vastgesteld:

- a. bij verkoop van bijzondere objecten of locaties, waarvoor de gemeente Specifieke redenen heeft om tot uitgifte in erfpacht over te gaan, of
- b. voor tijdelijke uitgiftes, waarvoor verhuur of ingebruikgeving geen optie is, of
- c. op verzoek van de wederpartij:
 - voor woningbouwprojecten in de sociale huursector als gedefinieerd in de Nota Grondprijzenbeleid;
 - voor woningbouwprojecten in de koopsector, die in aanmerking komen voor een gemeentelijke starterslening;
 - voor andere bijzondere/specifieke projecten.

Met inachtneming van deze kaders hebben recentelijk de volgende uitgiften in erfpacht buiten de binnenstad plaatsgevonden:

- De jachthaven in het gebied Reitdiephaven (2009)
- Parkmanagement Westpoort (een zelfde constructie wordt toegepast voor bedrijventerrein Eemspoort, 2009)
- Park Kardingse aan Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten (2010)
- Rigaweg (perceel Industrieterrein, 2008)

Vorenstaande toont aan dat het instrument erfpacht nog altijd springlevend is.

Conclusie

In de afgelopen jaren is de discussie met uw raad over het onderwerp erfpacht veelvuldig gevoerd. Naar aanleiding van het onderzoek van de rekenkamercommissie is er op uw verzoek een aantal veranderepunten doorgevoerd. De Nota Grondbeleid 2010-2014, waarin het instrument erfpacht opnieuw is bekrachtigd, is op 17 november 2010 door uw raad vastgesteld.

Wij denken dat, gelet op bovenstaande, er geen aanleiding is de discussie hierover opnieuw aan te gaan.

Wij vertrouwen er op dat wij met de in deze brief behandelde aspecten tegemoet zijn gekomen aan de wensen van uw raad.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



Lijst ingekomen stukken R&W

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 14 september 2011

Collegebrieven

23 juni 2011	Voortgang Jongerenhuisvesting
23 juni 2011	Ontwerp-bestemmingsplan Vishoek e.a.
05 juli 2011	Toezeggingen raadsie. R&W 8 juni 2011: Glaudepanden, Oosterhamrikzone en Helper Westsingel
08 juli 2011	Jongerenhuisvesting Helpermaar
25 juli 2011	Gronden Peizermade
26 juli 2011	Groningen economisch bekeken 2010
29 juli 2011	Vervolg op 'de Campagne'
29 juli 2011	Externe beschouwingen wijkaanpak
19 aug 2011	Ontwerp-bestemmingsplan Ebbingekwartier
26 aug 2011	Ontwerp-bestemmingsplan Semmelweisstraat
26 aug 2011	Ontwerp-bestemmingsplan Oosterpark
26 aug 2011	vertrouwelijke collegebrief

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Overige brieven

14 juli 2011	Brief van Lefier betreffende 'Jaarverslag Lefier 2010'
30 juli 2011	Email van burger; dhr. D.E. Huizinga, betreffende zorgen over 'Forum en anderen ontwikkelingen'

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Verslag R&W

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 juli 2011
Plaats: nieuwe raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.20 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), L.I. van der Vegt (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD), B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stads partij), E. Copinga (Stads partij), E. Eikenaar (SP), H.J.M. Akkermans (D66), P.S. de Rook (D66)

Namens de griffie: mevrouw M. Wechgelaer (commissiegriffier)

Namens het college: de heer F. de Vries (PvdA)

Insprekers: de heer Van der Veen (inspreker op persoonlijke titel)

Afwezig m.k.: de heren B. Baldew (PvdA), T. Schroor (wethouder)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.05 uur.
- Wijst op een rondgelegde motie van ChristenUnie en CDA over gezinnen, informatie van het college hierover en een LTA-brief.
- Herinnert aan een studiemiddag op 15 juli over de gemeenterekening en grondexploitatie tussen 13.00-17.00 uur. Aanmelden kan bij de heer Leemhuis (GroenLinks).
- Kondigt een besloten deel aan van een half uur over de rapportage grondbedrijf en de staat P.

Wethouder De Vries:

- Beantwoordt een vraag van Partij voor de Dieren over gevaarlijke stoffen op het spoor. In 2009 reden de volgende aantallen ketelwagens: brandbaar gas 0; giftig gas 350; zeer giftig gas 0; zeer brandbare vloeistof 1450; (zeer) giftige vloeistof 0.
- Omarmt het initiatief van De Huismeesters en VolkerWessels om voor 1 september 2011 203 kamers voor internationale studenten gereed te maken in het oude Martiniziekenhuis.
- Meldt de strategische aankoop van Eikenlaan 232 in verband met de tram.
- Besloot vanochtend met het college een aanvullende lening toe te zeggen aan het Groninger Monumentenfonds voor de ombouw van het Prinsenhof tot hotel, klaar rond 1 januari 2012.
- Biedt in september de landelijke evaluatie krachtwijkenaanpak aan ter bespreking met reacties van het college en de Rekenkamer.
- Wijst op een congres over collectief particulier opdrachtgeverschap op 22 september om successen te belichten, nieuwe groepen aan te boren en potentiële locaties voor te bereiden.
- Meldt dat de gemeente op 9 juli 2011 zestien waterkavels in Meerstad presenteert. In augustus krijgt Meerstad de eerste inwoner. De verkoop gaat gewoon door.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Dankt het college voor informatie over gezinnen en spreekt er graag later nader over.

A.2 Vaststelling agenda

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Kreeg met mevrouw Van der Vegt (GroenLinks) voorlichting over bedrijventerrein Kranenburg (B.2) en trekt het agendapunt in. Bezoekt graag met de commissie Financiën en

Verslag R&W

Veiligheid en de commissie Ruimte en Wonen de afdeling Economische Zaken voor een brede voorlichting en discussie over technische en toekomstige aspecten van beleid.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3 Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen

De commissie stemt in met de schriftelijk voorgestelde wijzigingen. In september is een geheel opgeschoond exemplaar gereed.

De lijsten worden conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.4 Conformstukken

Er zijn geen conformstukken geagendeerd.

A.5 Rondvraag

Geen woordmeldingen.

B.1 Voorkeursalternatief Stationsgebied (raadsvoorstel 22 juni 2011)

De heer Van der Veen (inspreker op persoonlijke titel):

- Stelt voor Europapark te betrekken in het onderzoek, er lijkt een *hub* te ontstaan. De Griffiebrug biedt plaats voor extra rijstroken. Aan het kruispunt Meeuwerderweg moeten verkeerslichten komen. Het verbindingskanaal met rechte wal levert terreinwinst op.
- Verwacht dat door een knip in de Stationsweg de Van Iddekingeweg en de Parkweg vast zullen lopen, net als de Sontweg en Driebondsweg nu al. Er zijn weinig oost-westverbindingen.
- Stelt voor de Stationsweg te verdiepen en de traverse te verhogen en aan te sluiten op de Werkmanbrug, die te klein is voor fiets- en wandelverkeer. De brug en de Poelestraat moeten een voetgangersgebied worden. Fietsers kunnen over een extra brug naar de Phebensstraat.
- Pleit ervoor het Forum aan het Hereplein te houden.

Dhr. Akkermans (D66):

- Dankt het college voor het extra informatieaanbod.
- Bepleit een gebied van schoonheid en allure te creëren met spannende architectuur.
- Is positief over het verblijfsplein; de overstap (al is 250 meter nog lang); gebiedsontwikkeling in de hoogte, maar ook kleinschalig en wijkgericht; de verdeling in een noordelijk (voetgangers/centrum) en zuidelijk deel (bus/auto/regio); en ontlasting van de Hereweg.
- Oppert een tunnelbak aan de noordkant aan te leggen om de Diepenring in stand te houden. Een geborgen plein en verbinding van de stadsdelen zijn belangrijk.
- Steunt om geen fietsverbinding door het gebouw aan te leggen. Het is duur en onnodig.
- Staat achter de totale ontwikkeling van het gebied, inclusief de Zuidelijke Ringweg.
- Ziet veel in een congresruimte met Martiniplaza om het knooppunt te accentueren.
- Onderschrijft de oproep druk te zetten om kaartverkoop aan de zuidzijde mogelijk te maken.
- Vraagt aandacht voor toegankelijk groen en een prettige stadse uitstraling.

Dhr. Blom (VVD):

- Kan zich in grote lijnen vinden in het voorkeursalternatief. Planvorming aan de achterkant en betere inrichting van het gebied liggen voor de hand.
- Is bezorgd over de knip, waar blijven die duizenden auto's?
- Dringt aan snel duidelijkheid te verschaffen over eventuele sloop op de hoek van de Parkweg.

Verslag R&W

- Vraagt hoe gewaarborgd wordt dat de route van bus naar tram niet een nieuwe barrière wordt, met name voor minder valide OV-gebruikers.
- Informeert naar een oplossing voor toenemende druk op de nu al te kleine Werkmanbrug.
- Wil weten wat de HOV-as West gaat betekenen in de nieuwe situatie.
- Vraagt of planvorming opnieuw moet als de tram niet doorgaat.
- Stelt voor verlaging van het Parkwegviaduct tot het maaiveld gewoon sloop te noemen.

Mw. Jongman-Mollema (ChristenUnie):

- Snapt de keuze voor het Emmaviaduct, zeker na de goede toelichting.
- Wil duidelijkheid over sloop aan de Parkweg pas als duidelijk blijkt wat echt nodig is.
- Is niet voor een knip in de Stationsweg, tenzij er overtuigende argumenten zijn.
- Is bezorgd over de lange overstap van tram naar bus. Voegt dit station wel genoeg toe?
- Roept op de Rivierenbuurt blijvend te betrekken bij de grote projecten.
- Mist de schakel tussen visie en de strategie van dit najaar.

Mw. Kuik (CDA):

- Vindt het goed een richtinggevende langetermijnvisie op te stellen.
- Constateert dat in deze stap op weg naar een visie wel keuzes gemaakt worden.
- Betreurt dat de traverse niet begaanbaar is voor fietsen. Hoe zit het met minder validen?
- Heeft onvoldoende zicht op het busnetwerk na 2020. De tram is weer in het stuk geschreven, wat als die er niet komt?
- Pleit voor snelle directe communicatie als sloop aan de Parkweg nodig blijkt.
- Vindt het belangrijk dat de monumentale voorkant goed zichtbaar wordt.
- Hecht belang aan overleg met de Rivierenbuurt en een omvattende verkeersvisie.
- Is niet overtuigd van de knip en benieuwd naar uitkomsten van eventueel onderzoek.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Looft de verduidelijkende informatieve bijeenkomst bij de dienst RO/EZ.
- Wil duidelijk hebben wat dit alternatief wel en niet uitsluit.
- Hecht waarde aan de tram; een volwaardige interwijkverbinding ook voor fietsers; fietsenstallingen; groenstructuur; het verblijfsplein; de monumentale waarde en de rol van het stationsgebouw in de omgeving.
- Verwacht dat sloop op de hoek van de Parkweg onvermijdelijk is door de smalle doorgang.
- Vraagt hoe een relatie met het Noord-Willemskanaal mogelijk is als er een viaduct voor staat.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Dankt de spreker voor het aanstippen van veel mogelijke verkeersmaatregelen.
- Waardeert het initiatief van een visie, zodat de gemeente niet achter ontwikkelingen aanloopt.
- Pleit ervoor de stad duidelijk te maken welke onomkeerbare keuzes gemaakt worden.
- Ziet als voordelen het verblijfsplein, de kleinere barrièrewerking en het betrekken van de buurt. Hopelijk blijft communicatie met de buurt goed.
- Noemt als nadelen overstappen voor minder validen en verlaging van het Emmaviaduct, die slecht valt in de buurt.
- Vraagt wat toenemende verkeersintensiteit gaat betekenen en of zichtlijnen naar het Stadspark goed zijn, gezien het viaduct.
- Pleit voor een goed en veilig verkeersplan, ook voor fietsers en voetgangers.
- Is benieuwd wat voor keuzes dit najaar van de raad verwacht worden voor de strategie.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Vindt het logisch dit braakliggende stuk te ontwikkelen en wijken te verbinden.
- Vraagt of de visieontwikkeling niet net iets te vroeg komt. De tram ligt er nog niet en de ontwikkeling van openbaar vervoer is lastig in te schatten.
- Spreekt zich bij voorbaat niet uit over de knip en wacht verkeerskundig onderzoek af.

Verslag R&W

- Vindt met GroenLinks dat het oude station een rol moet krijgen.
- Hecht ook waarde aan overleg met de wijk.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Vindt het een duidelijk plan.
- Ziet liever een aantrekkelijk autoalternatief in plaats van het gebied onaantrekkelijk te maken.
- Is bezorgd over de afstand van overstappen. Het idee van de tram is juist snel en makkelijk openbaar vervoer zonder overstappen.
- Staat achter ontwikkeling van de zuidzijde en bepleit dit gebied ook voor fietsers toegankelijk en aantrekkelijk te maken.
- Begrijpt dat een tunnel of doorsteek van zuid naar noord voor fietsers duur is.
- Vraagt hoe het college doorstroming van de Museumbrug ziet, gezien de toenemende druk.
- Wijst erop dat Groningen veel grote projecten draait en moet bezuinigen. Bepleit daarom niet te veel energie in de visie te steken, als later blijkt dat andere keuzes nodig zijn.
- Noemt de optie het verblijfsplein toe te voegen als evenementenlocatie.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Noemt het een ambtelijke stap. Zijn er wel burgers en klankbordgroepen bij betrokken?
- Stelt dat het college RSP-geld voor het stationsgebied zelf heeft weggegeven.
- Vraagt wanneer de visieontwikkeling is begonnen.
- Pleit steeds te spreken over een mogelijke tram. Discussies over de Zuidelijke Ringweg en het Herewegviaduct zijn ook nog niet afgerond. Het OV-bureau heeft onvoldoende zicht op ontwikkelingen na 2020. Is het wel zinvol nu een visie te ontwikkelen?
- Kan niet leven met de onduidelijkheid over eventuele sloop aan de Parkweg.
- Gaat opnieuw een motie indienen om een integraal verkeer- en vervoeronderzoek te houden.
- Vraagt zich af of een doorgaande fietsverbinding echt niet mogelijk is.
- Is voor een verdiepte Stationsweg.
- Ziet de tram als de reden deze visie erdoor te drukken.
- Oppert de optie het station boven het spoor aan te leggen zoals in Den Haag.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Noemt het verstandig in een beginstadium al prioriteiten neer te leggen.
- Steunt het alternatief, maar ziet graag een oplossing voor een befietsbare traverse.
- Vraagt of een nieuw spoortracé tussen het busstation en de Hereweg zorgt voor wat lagere exploitatielasten voor bus- en streeklijnen.
- Stelt voor in het plan een econduct op te nemen, later aanleggen is duurder.
- Vraagt waarom de oude structuur door het Emmaviaduct beter tot zijn recht komt.
- Kan zich vinden in de groenblauwe inrichting en aandacht voor een veilig station.
- Ziet Groningen Energieneutraal graag betrokken bij dit onderwerp.
- Sluit zich aan bij vragen over de nu al overbelaste Werkmanbrug.

Wethouder De Vries:

- Verwijt de Stadspartij met de rug naar de toekomst te staan, terwijl het goed is wanneer de raad vooraf prioriteiten aangeeft. Ook zonder tram komen er straks meer reizigers en investeringen in het openbaar vervoer in Noord-Nederland. Een visie is dus wenselijk.
- Schetst de volgorde na de keus van een voorkeursalternatief: strategie, visie, plankaart, samenwerkingsovereenkomst, grondexploitatie, stedenbouwkundige plannen en een investeringsprogramma.
- Benadrukt dat het geen nieuw groot project betreft, maar een voorbereiding op de toekomst en ontwikkelingen bij andere partijen. Er is een aantal uitgangspunten, zoals de traverse.
- Constateert over het algemeen begrip voor de voorkeursvariant.

Verslag R&W

- Spreekt met bewoners over het stationsgebied en de Zuidelijke Ringweg, na de vakantie schuift de Rijksbouwmeester aan. Dan komt ook aan de orde of aansluiting aan het water verkeerskundig mogelijk is.
- Hecht ook aan mooie architectuur. De traverse zal een prachtig zicht op de monumentale achterkant van het stationsgebouw mogelijk maken.
- Is in gesprek over het busstation aan de zuidzijde en de mogelijkheid sommige bussen toch aan de noordkant te laten stoppen. Er zitten wel nadelen in het model, de opgave is de overstapafstand zo kort mogelijk te houden.
- Is voor een knip in de Stationsweg om het verblijfsplein kwalitatief hoogwaardiger te maken, tenzij het verkeerskundig onverstandig blijkt.
- Past altijd een integraal verkeersmodel toe bij maatregelen.
- Heeft geen geld over voor een dure tunnelbak.
- Pakt eerst Europapark verder aan. De gebiedsvisie betekent niet dat er grootschalige plannen zijn op korte termijn voor het stationsgebied.
- Beamt dat terugbrengen tot het maaiveld gelijk staat aan sloop van het viaduct.
- Wil de traverse verder uittekenen en uitrekenen om een optimale stationsentree en interwijkverbinding te realiseren. Er is geen plek voor fietsen. Pleit bij NS voor een openbaar toegankelijke traverse zonder OV-poortjes.
- Antwoordt dat de Werkmanbrug buiten het gebied valt. De route van het station naar de Folkingerstraat is een ongekend succesnummer. Wethouder Dekker buigt zich hierover.
- Sprak met bewoners op de hoek van de Parkweg. Wil geen vooraankondiging doen van mogelijke sloop, maar wel zo snel mogelijk duidelijkheid geven bij concrete plannen.
- Stelt dat een visie en ontwikkelstrategie helpen in het overleg met partners en latere planmatige invulling.
- Heeft nog geen opvatting over een evenementenlocatie, maar sluit het niet uit.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de VVD als éénminuutinterventie of als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 20 juli 2011.

B.2 Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012 (raadsvoorstel 18 mei 2011)

Dhr. De Rook (D66):

- Ziet de nota Kamerverhuurbeleid en de 15 procentnorm in samenhang met de notitie Bouwjong. Handhaving en uitbreiding van woningaanbod moeten hand in hand gaan.
- Wijst erop dat in totaal 4300 woningen gebouwd zullen worden, terwijl het streven bij jongeren alleen al 4600 is.
- Heeft begrip voor slechte marktomstandigheden en de moeilijke posities van corporaties, maar vraagt het college naar de gevolgen van tegenvallende cijfers voor het jongerenhuisvestingsbeleid. Is een andere aanpak nodig bij het kamerverhuurbeleid?
- Bekruipt het gevoel dat ambities leidend zijn en realisme wat minder.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Heeft vaak gesproken over de crisis en de gevolgen voor de woningmarkt.
- Constateert dat het college ouderen wil verleiden naar andere woningen te verhuizen. Vraagt een (schriftelijke) reactie op een voorbeeld van een dove oudere vrouw, die wilde ruilen met haar onderbuurman met luidruchtige burens. Door het woonruimteverdeelsysteem ging het niet door. Bureaucratie lijkt verleiding in de weg te staan.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Complimenteert het vasthouden aan ambities, maar is het realistisch?
- Mist groen gas als vijfde speerpunt van het Masterplan Energieneutraal.
- Sluit aan bij de zorgen van D66 over jongerenhuisvesting.
- Is benieuwd naar het onderzoek naar nieuwe instroom en uitbreiding van wachtlijstgegevens.

Verslag R&W

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt de sfeer van het stuk laconiek en mist concrete voorstellen die recht doen aan de ontwikkelingen. Er moet meer gebeuren om sociale huur voor gezinnen en jongeren te verbeteren. Kan dat?
- Heeft het idee dat jongeren benadeelt worden door het woonruimteverdeelsysteem. Het systeem kijkt alleen naar punten en niet naar geschiktheid. Benadeelt dit de doorstroom?
- Vindt handhaving van illegale kamerverhuur ook samenhangen met nieuwbouw. Handhaving zonder nieuwbouw vergroot het tekort.
- Vraagt meer informatie over het aanvalsplan collectief particulier opdrachtgeverschap en het plan van aanpak energiebesparing.

Dhr. Rutte (VVD):

- Vraagt zich af of het inderdaad wat laconieke stuk nog wel aansluit op de woningmarkt.
- Vindt ook dat snel meer bouwen voor studenten nodig is en pleit voor serieus onderzoek naar mogelijkheden op het Suiker Unieterrein.
- Stelt dat ouderen liever in grondgebonden woningen met goede zorg dan in appartementen wonen. Ontstaat een nieuwe mismatch in het beleid?
- Blijft het gevoel hebben dat te veel gezinnen de stad verlaten. Grondgebonden woningen zijn mogelijk in Meerstad en De Held III. Schrikken lasten- en regeldruk soms af?

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Onderschrijft de nadruk op doelgroepen in het leesbare stuk.
- Sluit zich aan bij opmerkingen van D66 en de VVD over jongerenhuisvesting.
- Mist samenvoeging van woningen voor ouderen als mogelijkheid.
- Is tegen een gemeentelijk ontwikkelbedrijf.
- Vraagt zich af of gezinnen wel wat voelen voor Intense Laagbouw.

Dhr. Martens (PvdA):

- Verneemt goede en slechte signalen over de woningbouwopgave.
- Vertrouwt op maximale inzet en wil het college aan het eind van de periode beoordelen.
- Vindt de 15 procentnorm intrinsieke waarde hebben en handhaving altijd aan de orde.

Mw. Kuik (CDA):

- Stond bij de rekening al stil bij gezinnen en collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Verwacht dat de wethouder bijstelling van doelstellingen zal melden.
- Sluit zich aan bij de VVD wat betreft ouderen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Denkt niet dat ouderen hun woning met tuin willen verlaten. Hoe vindt de verleiding plaats?
- Is voor collectief particulier opdrachtgeverschap en denkt aan kangoerewoningen, ook gezien de afbraak van de verzorgingsmaatschappij. Is dat mogelijk?
- Vraagt of de 25 woningen aan de Helperwestsingel niet door Lefier geschrapt zijn.
- Is teleurgesteld dat concepten voor zonne-energie nog niet concreter zijn uitgewerkt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Komt na nadere bestudering van de college-informatie terug op het onderwerp gezinnen.
- Vraagt of er een spanning bestaat in regioverband door de trek naar de stad. Groningen moet die trek wel kunnen opvangen.
- Wil weten wanneer het college van strategie verandert als inderdaad blijkt dat ouderen weinig of geen vraag hebben naar appartementen.

Wethouder De Vries:

Verslag R&W

- Stelt dat het beschrijvende stuk eerdere uitgangspunten hanteert en herhaalt.
- Wil ondanks de crisis vasthouden aan doelstellingen en de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen.
- Vindt de woonvraag meevallen vergeleken met andere gebieden. Financieringsmogelijkheden van kopers zijn wel een probleem. Hopelijk helpt de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting. Is blij met de motie Startersleningen.
- Merkt op dat de gemeente op Meerstad na nauwelijks zelf bouwt. In De Held III is er onderlinge strijd tussen partijen.
- Antwoordt dat per saldo meer jonge gezinnen in de stad blijven wonen.
- Stelt dat er wel mensen zijn die behoefte hebben aan Intense Laagbouw.
- Ziet de woningmarkt van Groningen breder dan de stad alleen, ook Ter Borg en deel van Meerstad in Slochteren vallen eronder. Overal moet je aanbod creëren.
- Signaleert dat producten meer moeten aansluiten bij klanten, zoals bij collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Gaat na de zomer de indringende discussie aan over het contingent woningbouwopgaaf van 1150 van Groningen in regioverband. Het kan zijn dat Groningen als gebaar een locatie op moet geven, maar de trek naar de stad is er wel. Gelukkig is Meerstad onomstreden.
- Waarschuwt voor het zomaar optellen van getallen. In de aantallen van de Regiovisie zit jongerenhuisvesting niet besloten. Bovendien gaat het om 4350 woningen, terwijl het bij jongerenhuisvesting om 4600 eenheden gaat – al dan niet zelfstandig.
- Geeft toe dat de getallen van jongerenhuisvesting achterblijven, maar acht het noodzakelijk een stip aan de horizon te houden, ook als die wellicht niet helemaal gehaald wordt. Anders komen ontwikkelingen met projectontwikkelaars en corporaties niet van de grond. Niet alle locaties op de lijst zullen gebouwd worden, maar er zullen ook nieuwe bij komen.
- Wil een kwaliteitssprong maken in betaalbare jongerenhuisvesting.
- Waarschuwt niet met schoten hagel te schieten door op de Suiker Unie te blijven hameren. Jongerenhuisvesting is onrendabel, corporaties verkeren in zwaar weer en onderzoeken al veel terreinen en projecten. Het paadje van mogelijkheden is smal en de gemeente vraagt anderen te investeren.
- Stelt dat een andere normering in de nota Kamerverhuurbeleid niets helpt bij het oplossen van dit vraagstuk.
- Vindt dat de markt zijn werk moet doen, ook bij ouderenwoningen. Er moet altijd ruimte zijn om specifieke doelgroepen te bedienen. Toch wonen er bijna geen ouderen in de patiowoningen van Conveance. Uitgangspunt blijft levensbestendig wonen in de wijk.
- Komt met een aanvalsplan collectief particulier opdrachtgeverschap, dat in kan spelen op de actuele vraag en wellicht ook voor kleinschalige seniorenwoonvormen interessant kan zijn.
- Beantwoordt de vraag over woningruil van de SP schriftelijk.
- Constateert dat Woonstade gericht woningen aan gezinnen toewijst. Anderzijds zijn sommige gezinswoningen heel oud en geschikt voor een een- of tweepersoonshuishouden.
- Wil best een benen-op-tafelsessie over het woonruimteverdeelsysteem organiseren met ambtenaren en corporaties, al zijn hier in NLA 2.0 wel afspraken over gemaakt.
- Wijst erop dat energiebesparing aan bod komt in het Masterplan Energie. Ook in NLA 2.0 zijn afspraken gemaakt. Het plan van aanpak energiebesparing zal dit en zonne-energie nader uitwerken. Het komt binnenkort in de commissie aan de orde.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de VVD als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 20 juli 2011.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1 Ingekomen stukken

Mw. Krüders (Student en Stad):

Verslag R&W

- Herinnert aan de opmerking in het Masterplan Zernike dat er voor de zomer meer duidelijkheid zou komen.
- Agendeert de brief en intentieverklaring wanneer er niet meer duidelijkheid is.

Wethouder De Vries:

- Voerde vorige week gesprekken met een aantal partijen op de vastgoedmarkt.
- Herhaalt zijn voorstel na de zomer Zernike te bezoeken om met partijen te kijken wat er gebeurt en te praten.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Neemt het voorstel van harte aan.

C.2 Vaststelling verslag 8 juni 2011

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.20 uur onder dankzegging.