

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 23 november 2011

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

Datum: woensdag 23 november 2011
Aanvang: 16:00 tot 19:00 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mw. A. Postma
Griffier: Mw. E.M. Wechgelaer, (050) 3677724 maaike.wechgelaer@groningen.nl

A. Algemeen deel

A.1. Opening en mededelingen

A.2. Vaststelling agenda

A.3. Conformstukken

- a. Projectofferte Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad (raadsvoorstel 21 okt 2011)
Raadsvoorstel inzake Projectofferte actualisering bestemmingsplan Binnenstad (pdf)
Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad (pdf)

A.4. Rondvraag

B. Inhoudelijk deel

B.1. Monitor Jongerenhuisvesting

(collegebrief 14 okt 2011)

Papieren stukken reeds verstuurd bij vorige R&W vergadering 2 november jl

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting (pdf)

Bijlage - ERRATUM raadsbrief monitor JHV (pdf)

B.2. Afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst VVGB Wabo t.b.v. vestiging Tels- tar aan het Sontplein

**Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB
Wabo tbv Telstar** (pdf)

B.3. Balansventilatie

N.a.v. schriftelijke vragen en antwoorden Balansventilatie juni 2011

Papieren stukken reeds verstuurd bij vorige R&W vergadering 2 november jl

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011 (pdf)

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Balansventilatie (pdf)

B.4. Glaudépanden

N.a.v. collegebrief 5 juli 2011

Papieren stukken reeds verstuurd bij vorige R&W vergadering 2 november jl

Bijlage - Toezeggingen raadscommissie 8 juni 2011 Glaude -panden Oosterham-rikzone.gr11.2669320 (pdf)

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Glaude panden (pdf)

B.5. Collegebrief Stand van zaken De Held 3

Collegebrief - Stand van zaken De Held 3 (pdf)

Bijlage - Bespreekpunten VVD en CU bij agendapunt Stand van zaken De Held 3 (pdf)

C. Huishoudelijk deel

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Lijst ingekomen stukken R&W (pdf)

C.2. Vaststelling verslag 2 november 2011

Verslag R&W 2 november (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 inzake Projectofferte actualisering bestemmingsplan Binnenstad

Bestuursdienst



RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2745565

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op :

Onderwerp: Projectofferte Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad

Groningen, 20 OKT 2011

Aan de raad,

Aanleiding actualisering.

In 2008 heeft uw raad besloten om gebruik te maken van de mogelijkheid die de oude WRO bood om GS van de provincie Groningen te verzoeken om voor ten hoogste 10 jaar vrijstelling te verlenen van de verplichting om het bestemmingsplan Binnenstad binnen tien jaar te herzien. Dit verzoek is gehonoreerd. Uw raad moet daarom vóór 2018 een nieuw Bestemmingsplan Binnenstad vaststellen.

Hierdoor is er voldoende tijd om op een zorgvuldige wijze het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad te vervaardigen. Hoewel 2018 nog ver weg lijkt is het van belang om het project in 2011 te starten.

Geen standaard actualisering.

Het bestemmingsplan voor de binnenstad verdient ook bijzondere aandacht. De binnenstad is "van iedereen" en is het visitekaartje van de stad. Dit dankt zij in het bijzonder door haar historische karakter, haar multifunctionele karakter en de veelheid aan ontwikkelingen die van invloed zijn op en zich afspelen in de binnenstad. De binnenstad is daarnaast qua structuur veel minder seriematig van opbouw en kent veel meer reuring. Een bestemmingsplan voor de binnenstad wijkt daardoor in hoge mate af van de standaard. Voor het vervaardigen van het Bestemmingsplan Binnenstad is momenteel € 330.000,- beschikbaar.

Actualisering van bestemmingsplannen is bedoeld om een vigerend bestemmingsplan te conformeren aan de nieuwe wetgeving. In het geval van het Bestemmingsplan Binnenstad is er nu meer aan de hand. Inzet is het nieuwe plan een ander karakter te geven dan het huidige omdat er meer nadruk zal komen te liggen op beheer en bescherming van cultuurhistorische waarden. Daarmee wordt in feite een totaal nieuw plan ontwikkeld. De doorlooptijd zal vanwege de complexiteit en de participatie/-inspraak ook aanzienlijk langer zijn dan die van een standaard-actualiseringsplan, dat gemiddeld twee jaar doorlooptijd heeft voor het onherroepelijk is.

Raadsvoorstel inzake Projectofferte actualisering bestemmingsplan Binnenstad

2

De actualisering van het Bestemmingsplan Binnenstad valt onder het project Actualisering bestemmingsplannen. De totstandkoming van die plannen wordt normaliter gecoördineerd door een planjurist. Vanwege de complexiteit is voor dit plan een projectmanager van afdeling Projectmanagement aangewezen als trekker. Het verleden (Bestemmingsplan Binnenstad 1978 en 1995) heeft laten zien dat gezien de complexiteit en de vele partijen die hiermee annex zijn, veel zorg moet worden besteed aan de uitwerking. De geraamde kosten blijken daarmee onvoldoende te zijn.

Aandachtspunten.

- Het nieuwe plan is een op beheer gericht bestemmingsplan. Het is niet letterlijk een conserverend plan, maar ook geen bestemmingsplan waarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden. Voor concrete projecten die niet passen binnen het Bestemmingsplan Binnenstad worden aparte bestemmingsplannen gemaakt, zoals dat het geval is voor de nieuwe Oostwand, het Forum en de RegioTram.
- De binnenstad wordt gekenmerkt door grote dynamiek, vooral in functiewisseling. We streven naar een flexibel en globaal bestemmingsplan, zonder sturingsmogelijkheden te verliezen.
- De functiesystematiek die in het huidige plan wordt gehanteerd is te complex en te weinig klantgericht. Het nieuwe plan moet voldoen aan leesbaar, inzichtelijk en klantvriendelijk.
- De risicoanalyse voor planschade bij wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan zal in een vroeg stadium plaatsvinden.

Financiën.

Vanwege de grote complexiteit van het project is het in het verleden gereserveerde bedrag niet toereikend. In bijgevoegde projectofferte is een bedrag van € 683.000,-- geraamd voor de realisering van het project. Beschikbaar en gedekt is een bedrag van € 330.000,--. Dit betekent dat nog € 353.000,-- aanvullende dekking nodig is. Voorstel is dit deel te dekken uit algemene reserve bedrijfsvoering RO/EZ. We stellen voor het daarvoor benodigde budget beschikbaar te stellen.

We gaan er vanuit dat het structureel beschikbaar gestelde budget, op termijn, voldoende ruimte biedt om het huidige (incidentele) tekort te dekken. In de eerste jaren zijn de kosten echter hoger, daarna nemen de kosten naar verwachting af. Om de hogere kosten in de eerste jaren op te kunnen vangen, stellen we voor het bedrag van € 353.000,-- uit de reserve bedrijfsvoering voor te financieren. In latere jaren kan deze reserve weer worden aangevuld uit het beschikbare budget voor actualiseren bestemmingsplannen.

In de Voortgangsrapportage III komen we met een nadere onderbouwing van de toekomstige uitgaven rondom de bestemmingsplannen.

Raadsvoorstel inzake Projectofferte actualisering bestemmingsplan Binnenstad

3

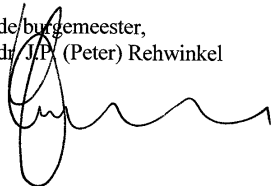
Begrotingswijziging 2011						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Actualisering bestemmingsplan Binnenstad					
Incidenteel / Structureel	incidenteel					
Soort wijziging	Exploitatie					
Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
2.2 Binnenstad	353		353-		353	-
Totalen begrotingswijziging	353	-	353-	-	353	-

Gelet op het vorenstaande stellen we u voor te besluiten:

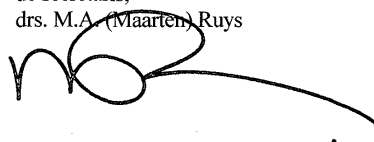
- I. kennis te nemen van de projectofferte "Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad";
- II. een aanvullend exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 353.000,--, waarbij het totale budget uitkomt op € 683.000,--;
- III. dit aanvullend budget te dekken uit de algemene reserve bedrijfsvoering RO/EZ;
- 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



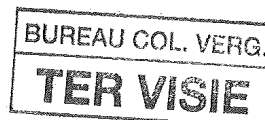
Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Project-offerte *VISIETROMMEL* (voorheen: 'Projectplan')



Programma actualisering bestemmingsplannen

Programmaleider : Lies Jasper de Kan
Projectmanager en steller : Theo Zaal
Opgesteld/gewijzigd : 26-09-2011



Bestemd voor behandeling in

(voor zover van toepassing)

Programma-overleg :
DB : 20 september 2011
PO(s) : 26 september 2011
College : 4 oktober 2011
RC : 2 november 2011
Raad : 30 november 2011

Naam project

Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad

Vooraf

Bij het kopje 'Naam project' is 'Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad' ingevuld. Het is de formele benaming; de term dekt echter niet de lading. Actualisering is bedoeld om een vigerend bestemmingsplan te conformeren aan de nieuwe wetgeving. In het geval van het bestemmingsplan Binnenstad is er meer aan de hand. In de startaanvraag is expliciet aangegeven dat het nieuwe plan anders van karakter dient te zijn dan het nu vigerende: het nieuwe plan is vooral gericht op beheer met een nadruk op bescherming van cultuurhistorische waarden. (Mogelijkheden voor) nieuwe ontwikkelingen worden niet opgenomen¹. Daar waar in de binnenstad nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn, zal een apart bestemmingsplan worden gemaakt.

Omdat het nieuwe bestemmingplan meer dan alleen geactualiseerd moet worden, is een projectgroep uit de verschillende afdelingen en diensten samengesteld. Deze gaat inhoud geven aan de nieuwe koers met de daar bijbehorende systematiek. Deze nieuwe opzet wordt al in een vroeg stadium met alle betrokkenen gecommuniceerd; een breed participatieproces vindt plaats.

Op basis van de te verwachten werkzaamheden voor het nieuwe bestemmingsplan en op basis van het te volgen participatieproces hebben de betrokken afdelingen hun uren/kostenramingen gemaakt.

De geraamde kosten gaan ver heen over de € 3 ton beschikte middelen.

Onder het kopje 'Kosten project en dekking' hierover meer.

Aanleiding

In de startaanvraag *Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad* wordt een aantal redenen gegeven voor het starten met een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad.

. *Formeel*. Het vigerende bestemmingsplan dient vóór 2018 te zijn herzien. Op tijd starten met het nieuwe plan biedt de mogelijkheid grondig en met alle betrokkenen het proces te doorlopen.

. *De tijdgeest*. De vervaardiging van het vigerende bestemmingsplan geschiedde in een tijd waarin de stad zich nadrukkelijk manifesteerde door spraakmakende projecten met onderscheidende architectuur. In de huidige tijd wordt duidelijk aandacht gevraagd voor behoud van de cultuurhistorische waarden.

¹ In het collegeprogramma 2010 – 2014 is dit verwoord.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte

Pagina 2

PO

. *Bestemmingsplansystematiek*. De systematiek van het vigerende bestemmingsplan blijkt op onderdelen te ingewikkeld. In de praktijk betekent het dat vragen van klanten niet snel en duidelijk kunnen worden beantwoord. Het nieuwe plan moet dan ook voldoen aan 'leesbaar en inzichtelijk'.

Het zoeken naar een optimum

De keuze voor meer nadruk op de cultuurhistorische waarden betekent minder mogelijkheden voor vernieuwing. Daarbij zijn wij ons ervan bewust dat 'de kaasstolp over de binnenstad' geen recht doet aan een dynamische stad die we willen en moeten zijn om aan behoeften van burgers en bedrijven te kunnen voldoen. Permanente ontwikkeling is een voorwaarde voor een levende stad. Tussen de twee polen van 'alles conserveren' en 'volledige ruimte voor vernieuwing' zit een groot gebied met grijsstinten. In de projectgroep vindt hierover discussie plaats. Met het kompas op meer aandacht voor de 'historische stad' wordt getracht een zo verantwoord mogelijk optimum tussen beide te bereiken. In de wegging speelt ook het financiële aspect mee. Het beperken van bouw mogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan kan leiden tot schadeclaims. Hierover wordt extern advies ingewonnen.

Omschrijving uit te werken project

Het overleg van de projectgroep heeft globale uitgangspunten opgeleverd voor het nieuwe bestemmingsplan:

Systematiek

Sinds 2010 geldt een wettelijke verplichting voor wat betreft de vormgeving van bestemmingsplannen. Binnen deze wettelijke verplichtingen heeft de gemeente Groningen een eigen standaard ontwikkeld die wordt toegepast bij het maken van (nieuwe) bestemmingsplannen. Deze regeling gaat uit van een kaartbeeld met bestemmingen en bouwvlakken. Per bouwvlak² wordt de maatvoering geregeld waaraan bebouwing moet voldoen. Afhankelijk van het type gebied is deze maatvoering globaal of gedetailleerd. In de meer globale plannen wordt meestal alleen gekozen voor het vastleggen van bouwvlakken, een maximum-bouwhoogte en een maximum-bebouwingspercentage. In gedetailleerde plannen wordt dit aangevuld met o.a. maatvoeringsvlakken (delen binnen een bouwvlak, waarvoor gedifferentieerde bebouwingseisen gelden), een minimum-bouwhoogte, een maximale goothoogte, dakhelling en de verplichting tot afdekking met een kap. Beide systemen kunnen ook binnen één plangebied voorkomen.

Het *huidige* bestemmingsplan Binnenstad kent een globale opzet, waarbij vaak voor een hele straatwand en soms voor een heel bouwblok dezelfde maatvoeringseisen van toepassing zijn. Ook als de bouwblokken aan straten grenzen, die van verschillende orde zijn (zie voor de betekenis van dit begrip hierna onder het kopje 'Stedenbouwkundige ordes'). Deze bebouwingseisen zijn per bouwvlak in een bebouwingmatrix op de plankkaart aangegeven: het maximum-bebouwingspercentage, het maximum-aantal bouwlagen, de maximum-vloerindex en de maximale korrelgrootte³.

Het instrument van de bebouwingmatrix heeft zijn waarde bewezen voor ontwikkelingen in de binnenstad. In een aantal gevallen is echter gebleken dat de globaliteit van het plan, ondanks de mogelijkheden om bij te sturen met behulp van de matrices en de flexibiliteitsbepalingen in het plan, tot ongewenste uitkomsten kan leiden.

² Bouwvlak: een op de kaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop bebouwing is toegelaten

³ De korrelgrootte is afgeleid uit de, in een gebied aanwezige, pandbreedten. Daarbij zijn de extreme waarden (verstoringen) buiten beschouwing gelaten. Ter voorkoming van misverstanden: korrelgrootte en pandbreedte zijn niet synoniem. Een pand kan uit meer dan éénmaal de korrelgrootte zijn opgebouwd. Het is een hulpmiddel om de gevelwand te structureren en de kleinschaligheid te beschermen.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Dit gaf aanleiding om voor het A-kwartier tussentijds met een planherziening te komen. Daarnaast roept het systeem veel vragen op bij de praktische toepassing en leidt dit vaak tot discussie (zowel intern als met klanten). Het betreft o.a. onduidelijkheid over aan het systeem gekoppelde definities⁴.

Is het geldende bestemmingsplan een combinatie van een ontwikkelings- en beheersregeling, in het nieuwe bestemmingsplan zal het accent op beheer liggen. Eén van de opgaven daarbij is een betere bescherming van cultuurhistorische waarden. Voor grootschalige ruimtelijke ingrepen, zoals een nieuwe oostwand of noordwand van de Grote Markt, zal het bestemmingsplan geen ruimte bieden. Wanneer deze ontwikkelingen zich voordoen, moet daarvoor een aparte afweging worden gemaakt binnen het kader van een daarvoor op te stellen projectbestemmingsplan. Wel zal het nieuwe bestemmingsplan voldoende flexibel moeten zijn om de immer voortgaande stedelijke dynamiek op te vangen. Hiertussen moet worden gezocht naar een evenwicht. In dat licht is het de vraag of het flexibele systeem van vloerindex in combinatie met een bebouwingspercentage nog voldoet voor het gehele plangebied.

Bij het opstellen van de plankaart zal per gebied / straat worden bekeken wat de juiste systematiek is om de ontwikkelingen in de gewenste richting te kunnen sturen.

De *korrel* is belangrijk voor een verantwoorde inpassing van (individuele) panden in een (historische) straatwand. Onderzocht moet worden in hoeverre de korrel alleen betrekking heeft op de gevel of ook op de achterliggende ('monumentale') muren.

Het hierboven beschreven instrumentarium vormt het werkbare kader. Hiermee wordt voor ontwikkelende partijen en bewoners helderheid geboden over de rechten, die zij aan het bestemmingsplan kunnen ontleen. Wel moeten burgemeester en wethouders over voldoende armslag beschikken om waar nodig te kunnen bijsturen en om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingen die om een nadere afweging vragen). Dat vraagt om een voldoende mate van flexibiliteit in de vorm van (binnenplanse) afwijkingsbevoegdheden en de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen.

Stedenbouwkundige ordes

Met het principe van de 'stedenbouwkundige ordes' bij het bestemmingsplan wordt in de binnenstad een hiërarchie aangegeven in hoogte en volumes van gebouwen in de onderscheiden gebieden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het principe verfijnd waardoor de kleinschalige structuren (ook) worden vastgelegd. Het voorstel is een vierde orde te introduceren en mogelijk zelfs een vijfde (voor gangen en binnengebiedsbebouwing). In onderstaande matrix is het (voorlopige) principe weergegeven. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan wordt op basis van een stedenbouwkundige analyse per straat bekeken of de orde-indeling juist is en of bij de vertaling naar bouwhoogtes en volumes een verfijning binnen het systeem moet worden aangebracht. Hierbij kan gedacht worden aan specifieke argumenten vanuit de historische context of verbetering van de woonkwaliteit.

<i>Ordes</i>	<i>Bebouwings- hoogte</i>	<i>Vloerindex (max.)</i>	<i>Korrel</i>	<i>Bebouwingsperc.</i>
1 ^e orde (Grootstedelijke ruimte; zoals Grote Markt, Vismarkt en de Diepenring)	ntb	ntb	Irt historische en bestaande	100
2 ^e orde (Hoofdstructuur; zoals	ntb	ntb	Irt historische en bestaande	Afhankelijk van type bouwblok

⁴ Voorbeeld: het bestemmingsplan werkt met een zogenaamd 'bouwperceel', een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; in praktijk blijkt de rechter uit te gaan van een kadastraal perceel. Beide zijn niet altijd gelijk.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte

Pagina 4

PO

Herenstraat, de Singels en Oude Ebbingestraat)				
3 ^e orde (Secundaire structuur: zoals Visserstraat, Haddingestraat en Coehoornsingel)	ntb	ntb	Irt historische en bestaande	Afhankelijk van type bouwblok
4 ^e orde (Tertiaire structuur zoals Muurstraat, Kleine molenstraat en Achter de Muur)	ntb	ntb	Irt historische en bestaande	Afhankelijk van type bouwblok
evt. 5 ^e orde (gangen en stegen)				

Bebouwing

Ook hierin stellen we aanpassingen voor ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Het doel is de bebouwingmogelijkheden in binnenterreinen aan te scherpen, om daarmee de woonkwaliteit beter te waarborgen. Met de mogelijkheden van een digitale bestemmingsplankaart kan de differentiatiegrens⁵ worden vervangen door een specifiekere (meer nauwkeurige) grens. Of dat wenselijk is moet in de uitwerking blijken. Aan de hand van de matrix willen we met grofweg 3 typen bouwblokken werken:

1. bouwblok met volledig bebouwd binnenterrein: 100%, meerdere lagen
2. bouwblok met mogelijkheid tot bebouwen van het binnenterrein in 1 laag
3. bouwblok met open binnenterrein

Daarnaast komen er nog aanvullende aanduidingen voor (waardevol) groen in het binnenterrein.

Waardevolle architectuur / cultuurhistorisch erfgoed

Ten aanzien van waardevolle architectuur (of beeldbepalende of karakteristieke panden) stellen wij een tweesporige benadering voor:

1. Via het bestemmingsplan

Voor bebouwing die ruimtelijk van betekenis is, zoals grootschalige waardevolle ensembles, worden specifieke regels opgenomen in het bestemmingsplan; de bebouwingmogelijkheden worden beperkt. Dit komt tegemoet aan de wens om de bescherming van het beschermd stadsgezicht beter in het bestemmingsplan te verankeren.

2. Via de monumentenwetgeving

Met die specifieke regels wordt het object (het individuele pand) niet beschermd. Wanneer daarvoor aanleiding bestaat, vanwege de cultuurhistorische waarde van het gebouw, is (aanvullende) bescherming op pandniveau mogelijk door inzet van het instrumentarium van de Monumentenwet 1988. Deze wet geeft het college de bevoegdheid om gemeentelijke monumenten aan te wijzen. Voor dat doel onderzoeken we of er mogelijkheden zijn voor het introduceren van een tussencategorie, waarbij niet een heel pand een beschermde status krijgt, maar alleen de waardevolle delen, zoals een voorgevel of een eeuwenoude binnenmuur: het 'monument-light'. Er zal politiek moeten worden verkend voor hoeveel nieuwe lichte monumenten draagvlak is. De kosten die hierop betrekking hebben worden nog inzichtelijk gemaakt.

Verder wordt er, in relatie tot cultuurhistorie, gezocht naar een betere sturingsmogelijkheid door specifiek welstandsbeleid.

⁵ Differentiatiegrens: een grenslijn in een bouwvlak waarbij aan de ene kant van de grens andere bebouwingmogelijkheden gelden dan aan de andere kant.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Het tweede spoor valt niet onder het project actualisering bestemmingsplan binnenstad maar onder de (toekomstige) afdeling Stadsontwerp. Wel lopen beide sporen lopen gezamenlijk op en worden deze zoveel mogelijk in samenhang voorgelegd aan de raad.

Functie

Het huidige bestemmingsplan kent een functiesystematiek, waarbij aan de omvang van een functie (detailhandel, horeca, sociaal-culturele voorzieningen, dienstverlening, wonen, enz.) grenzen zijn gesteld door middel van minimum- en maximumpercentages per straatwand. Per straat is een hiërarchie tussen verschillende functies aangegeven. Deze functiesystematiek is in de praktijk moeilijk hanteerbaar gebleken, omdat bij iedere aanvraag opnieuw moet worden onderzocht of de feitelijke situatie overeenstemt met de ooit vastgestelde percentages. Mutaties zijn lastig bij te houden omdat functiewijzigingen, die niet gepaard gaan met bouwactiviteiten, en vergunningsvrije bouwwerken de sturing doorkruisen. In de binnenstad gaat het primair om publieksgerichte functies, wonen en horeca. Ons voorstel is de functiesystematiek los te laten en grofweg te werken met drie type gebieden/straten. Zie onderstaande matrix.

Type gebied	
Kernwinkelgebied	accent op detailhandel met winkelondersteunende functies wonen (en werken) op verdieping
Menggebieden	divers stedelijk gebied wonen op begane grond alleen bij afwijkingsbevoegdheid
Woongebieden	Accent op wonen

De planning

In de startaanvraag worden data genoemd voor de start en het einde van het project: de voorliggende projectofferte wordt in 2011 goedgekeurd; het nieuwe bestemmingsplan is in 2017 onherroepelijk. Wij gaan ervan uit dat de planning ingekort kan worden zonder aan de zorgvuldigheid van het proces af te doen. De doorlooptijd is van 7 jaar teruggebracht naar 4 jaar. Hierbij ligt de nadruk van de tijdsinvestering aan de voorkant van het proces vanuit de filosofie dat het maken van een goed fundament het bouwproces daarna verkort en vergemakkelijkt. De globale planning is bijgevoegd. Deze gaat uit van een standaard procesverloop met standaard besluittermijnen. De vraag is of bij een complex bestemmingsplan als dat van de binnenstad, met veel (ook tegengestelde) belangen de standaard-planning overeind gehouden kan worden. Bij 'kinken in de kabel' informeren wij u.

Rol RO/EZ

- Inventariseren knelpunten huidig bestemmingsplan
- Vertaling daarvan naar een nieuw (beter) leesbaar, begrijpelijk en bruikbaar plan conform de landelijke eisen
- doorlopen planologische procedure (van versie voorontwerp tot en met vaststelling raad)
- organiseren participatie en inspraak
- afstemming met andere diensten, in het bijzonder OCSW en MD

Participatie

Een belangrijk onderdeel in het proces is het creëren van een breed draagvlak. We zetten dan ook nadrukkelijk in op participatie aan de voorkant. Een dergelijke brede betrokkenheid in de beginfase zal naar verwachting ten goede komen aan de kwaliteit van het plan. Een plan dat voor iedereen te begrijpen is.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Buiten dit project om vindt in oktober 2011 een werkconferentie met als thema 'cultuurhistorie en welstandsbeleid' plaats. Voor deze conferentie o.l.v. Paul Meurs, hoogleraar Restauratie aan de TU Delft, zijn raadsleden, belangenorganisaties en de welstandscommissie uitgenodigd. De voorgestelde systematiek in het bestemmingsplan zal ook daar aan de orde komen. De conferentie kan nieuwe inzichten opleveren en wijzingen in de uitgangspunten.

Begin 2012 volgt daarop een brede informatiebijeenkomst voor bewoners, belanghebbenden en belangengroepen in de stad (zie bijlage 1 voor een overzicht). Op deze avond staan aanleiding, doel, uitgangspunten en het proces van actualisering centraal. Aanwezigen kunnen zich aanmelden voor deelname aan een klankbordgroep.

Op gezette tijden wordt de klankbordgroep geraadpleegd in het actualiseringsproces. In de klankbordgroep worden de discussies, keuzes en dilemma's inzichtelijk gemaakt en testen we ook of het plan begrijpelijk is. Het actualiseringstraject doorloopt daarnaast natuurlijk het standaard traject van inspraak. Op het voorontwerp bestemmingsplan is inspraak mogelijk en men kan zienswijzen indienen op het ontwerp bestemmingsplan. Het benutten van nieuwe (social) media in het proces om betrokkenheid, discussie en draagvlak te creëren wordt nader onderzocht.

Projectorganisatie en capaciteit

In het project wordt gewerkt met een Kerngroep en een Projectgroep. De Kerngroep bestaat uit personen die qua tijd en inhoud de grootste bijdrage leveren in het actualiseringsproces. Zij voeren o.a. discussies over de methodiek en opzet van het bestemmingsplan en bouwen feitelijk het plan op. Het gaat hier om de afdelingen JZ, RP, W&M en PRO, maar ook EZ en het Loket B&W vervullen een belangrijke rol. De rol van het Loket B&W is met name gericht op toetsing van de bruikbaarheid van het plan. In de aanloopfase wordt gewerkt met een aantal groepen die op thema's bij elkaar komen. De Kerngroep komt gemiddeld eens per vijf weken bijeen.

De projectgroep, waartoe ook de kerngroep behoort, komt ieder kwartaal bijeen. De kerngroep houdt de projectgroep op de hoogte van haar activiteiten. De Milieudienst levert haar bijdrage aan het bestemmingsplan met behulp van een eigen werkgroep. Onderstaande tabel geeft een inschatting (raming) van het aantal uren dat nodig is voor het maken van het plan.

Afdeling / Dienst	K/P*	Raming uren	Kosten (€)
Juridische Zaken	K	1500	147.255
	K	500	49.085
Ruimtelijke Plannen	K	1454	173.600
Wonen en Monumenten	K	80	8.996
		40	4.498
		300	33.735
		300	33.735
		120	13.494
Projectmanagement	K	800	80.000
	K	800	80.000
Economische Zaken	K	nvt	
Loket B&W	K	nvt	
Milieudienst	P	80	7.840
Communicatie	P	nvt	
Verkeer en Vervoer	P	nvt	
VGO	P	80	8.000

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte

Pagina 7

PO

IGG	P	80	8.000
SDC	P	nvt	
Stadsbeheer	P	nvt	
OCSW	P	nvt	
<i>Subtotaal</i>			<i>648.238</i>
Kosten participatie			5.000
Advieskosten (planschade)			25.000
Onvoorzien			5.000
<i>Totaal</i>			<i>683.238</i>

* K/P = Kerngroep/Projectgroep

De ramingen zijn gebaseerd op ervaringen met andere bestemmingsplannen die ook niet per definitie konden terugvallen op de ontwikkelde standaarden, zoals Bestemmingsplan Buitengebied. Verder is een vergelijk getrokken met de kosten die gemaakt worden voor actualisering van bestemmingsplan Binnenstad Oost. Ook een historisch gebied, iets minder complex met een kwart van de oppervlakte. In beide plannen vroeg de systematiek bovengemiddelde aandacht. Verder is een bovengemiddelde inzet nodig van de afdeling Wonen en Monumenten vanwege de expliciete aandacht voor cultuurhistorie en monumentale waarden. Tot slot vraagt de brede participatie om veel zorgvuldigheid en tijd en extra middelen.

Kosten project en dekking

Dit project heeft als inkomstenbron:

Compartiment 2, C2 (concerngeld).

In het kader van de financiële knelpunten meerjarenbeeld heeft het concern incidenteel 150 duizend euro (C2 gelden) voor de jaren 2012 t/m 2015 beschikbaar gesteld.

2012: 65 duizend euro

2014: 40 duizend euro

2015: 45 duizend euro

In 2011 is in de begroting actualisering bestemmingsplannen een bedrag van 40 duizend euro voor het bestemmingsplan binnenstad opgenomen. Voor 2013 is 80 duizend euro gereserveerd binnen de begroting actualisering bestemmingsplannen. En de resterende 60 duizend euro voor 2016 zal - overeenkomstig de zinsnede in het meerjarenbeeld 2015- volgend jaar in het meerjarenbeeld worden verwerkt. In totaal is er dus 330 duizend euro beschikbaar.

De raming sluit op ca. € 683.000. Met name de eerste fase van het project, het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan vergt de meeste inzet van tijd en geld. Aan de voorkant van het traject ligt óók de nadruk op participatie. Daardoor zijn aan de voorkant van het proces extra middelen nodig. Voorstel is het aanvullend benodigd budget van € 353.000 te dekken uit de algemene reserve bedrijfsvoering RO/EZ.

Risico-analyse

In de kerngroep is een risicoanalyse gemaakt waarbij gebruikt is gemaakt van het standaardmodel van afdeling Projectmanagement. Vaak wordt een risicoanalyse eenmalig aan het begin van het proces gemaakt. Wij zijn voornemens de analyse periodiek te actualiseren. Een van de volgende wordt opgesteld na inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan en wordt onder andere met de klankbordgroep besproken.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte

Pagina 8

PO

Soort risico	Toelichting	Effect	Kans	Responstijd
Financiën				
Onvoldoende budget voor benodigde ureninzet (hogere plankosten)	Complex plan; atypisch actualiseringstraject	8	8	2
Geen dekking voor planschadekosten	Beperking ontwikkelmogelijkheden als gevolg van inzet op beheerplan (beperking bouwhoogtes; beperking in functies)	8	8	2
Planning en procedure(s)				
Meer tijd nodig; planning wordt niet gehaald	Veel inspraakreacties/zienswijzen Veel discussie (intern/ extern; klankbordgroep, politiek)	2	4	4
Wens om nieuwe ontwikkelingen toch nog mee te nemen		1	2	8
Vertraging door beroep bij RvS		1	4	2
Tussentijdse wijzigingen in landelijke wet- en regelgeving		1	2	1
Capaciteit				
Personele bezetting	Gebrek aan capaciteit op cruciale momenten Ziekte in projectgroep	2	2	8
Politiek en participatie				
Weinig of geen politiek draagvlak		8	2	2
Weinig of geen overeenstemming in klankbordgroep		8	2	2
Onenigheid intern		4	2	2
Geen overeenstemming voorgestelde systematiek	Indeling in bijv. ordes of kwalificatie type gebied wordt niet breed gesteund	16	2	2
Inhoudelijk				
Vanwege beheersmatig karakter bestemmingsplan noodzaak voor iedere nieuwe ontwikkeling om nieuw bestemmingsplan te maken		2	1	0,1
Gebruik van meerdere systemen in één plan zorgt voor verwarring		4	2	1
Teveel geregeld in het plan waardoor het onoverzichtelijk en bruikbaarheid tegenvalt		4	2	2

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte

Pagina 9

PO

Kans	(vrijwel) nul	0,1	Effect	(zeer) onbelangrijk	0,1
	onwaarschijnlijk	1		vervelend	1
	reëel	2		serieus	2
	waarschijnlijk	4		ernstig	4
	groot	8		zeer ernstig	8
	(vrijwel) zeker	16		funest	16
Responstijd	zeer ruim	0,1			
	ruim	1			
	redelijk	2			
	klein	4			
	zeer klein	8			
	geen (0)	16			

Uit de tabel komt naar voren dat het grootste risico, onvoldoende budget voor zowel plankosten als planschadekosten is. Daarnaast is het verkrijgen van overeenstemming over de systematiek van het plan en het verkrijgen van draagvlak in het algemeen met een relatief hoge risicowaarde gewaardeerd. Vooral op die risico's zal in het verdere proces dus gestuurd worden.

Voorstel

Het college besluit:

1. De raad voor te stellen:
 - I. Kennis te nemen van de projectofferte "Actualisering Bestemmingsplan Binnenstad".
 - II. Een aanvullend exploitatiebudget beschikbaar te stellen van €353.000,-, waarbij het totale budget uitkomt op € 683.000,-
 - III. Dit aanvullend budget te dekken uit de algemene reserve bedrijfsvoering RO/EZ
 - IV. De gemeentebegroting 2011 dienovereenkomstig te wijzigen.
2. Het desbetreffende raadsvoorstel daartoe vast te stellen en voor te leggen aan de raad.
3. De dienstbegroting 2011 van RO/EZ dienovereenkomstig te wijzigen.

Projectevaluatie

De projectevaluatie zal zich richten op:

* Zijn de werkzaamheden verlopen conform het geformuleerde in dit projectplan

* Hoe is het proces met de betrokken partijen verlopen; wat kan daar van geleerd worden

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte
Pagina 10

PO

Kaart met projectgrens



voorstel

- + heldere grens, de kade: diepening + westerhaven/ sledemenerbuurt
- + huidige terrasontwikkelingen SPi sluisen en Oosterkade worden in BP Hortus en Binnenstad-oost meegenomen
- + BP openbaar vaarwater blijft van kracht

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Bijlage 1: genodigden brede informatiebijeenkomst (niet uitputtend)

- Bewonersorganisaties en buurtverenigingen Binnenstad (A-kwartier, Martinikerkhof, St. Jan, Zuid-oost)
- Groningen City Club
- Instellingen (denk aan RuG, Provincie, Rechtbank)
- Koninklijke Horeca Nederland
- Adviesraad Verkeer en Vervoer / OV-bureau
- Gehandicaptenraad
- Adviesraad Ouderen
- Fietsersbond Groningen
- Bond Heemschut Groningen
- Woningcorporaties
- Wonen boven winkels
- Winkelstraatmanagers
- Winkeliersverenigingen (o.a. Folkingestraat, Oude kijk in 't Jatstraat, Oude Ebbingestraat, Zwanestraat)
- Groninger schippers en woonschepencomité
- Taxioverleg Groningen
- Marketing Groningen
- Vereniging voor Ambulante Handel
- Milieufederatie Groningen
- Hotelsector
- Q-park
- Interparking
- Vrienden van de Stad
- Kermisbond

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Vervolg Project-offerte
Pagina 12

PO

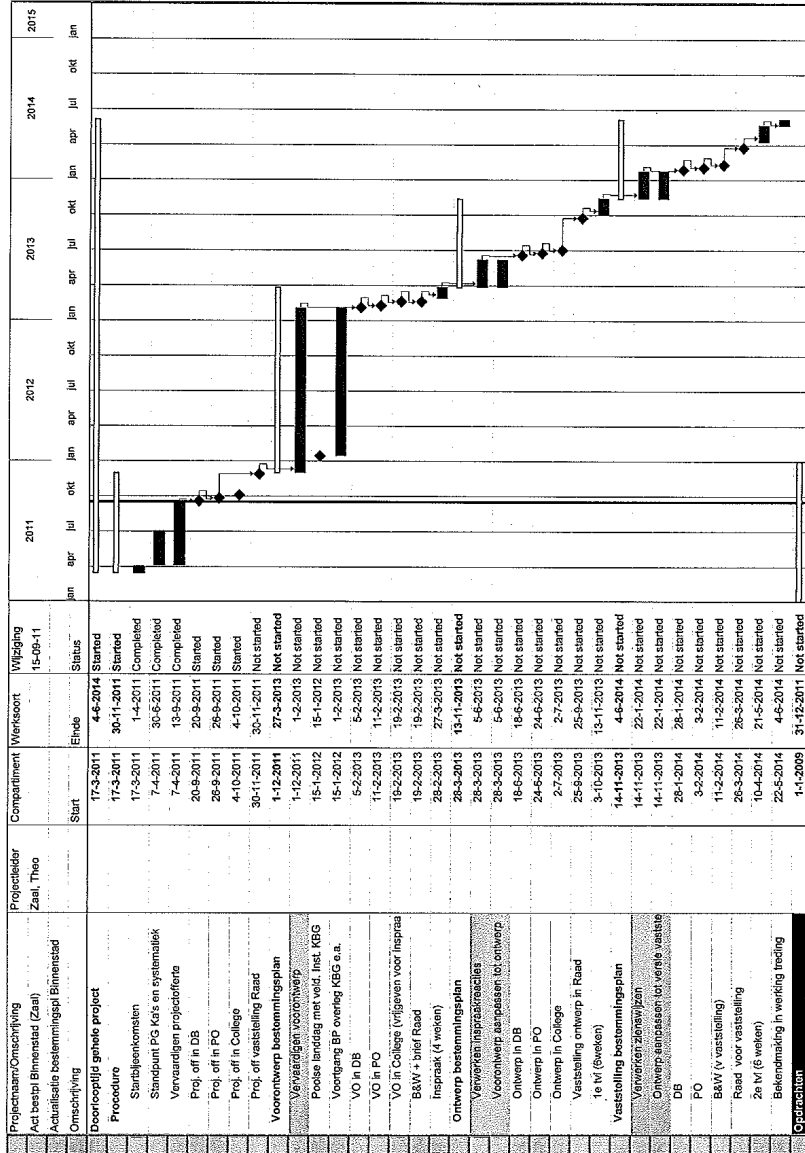
Bijlage 2: Projectplanning en -fasering actualisering bestemmingsplan Binnenstad.

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad



Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

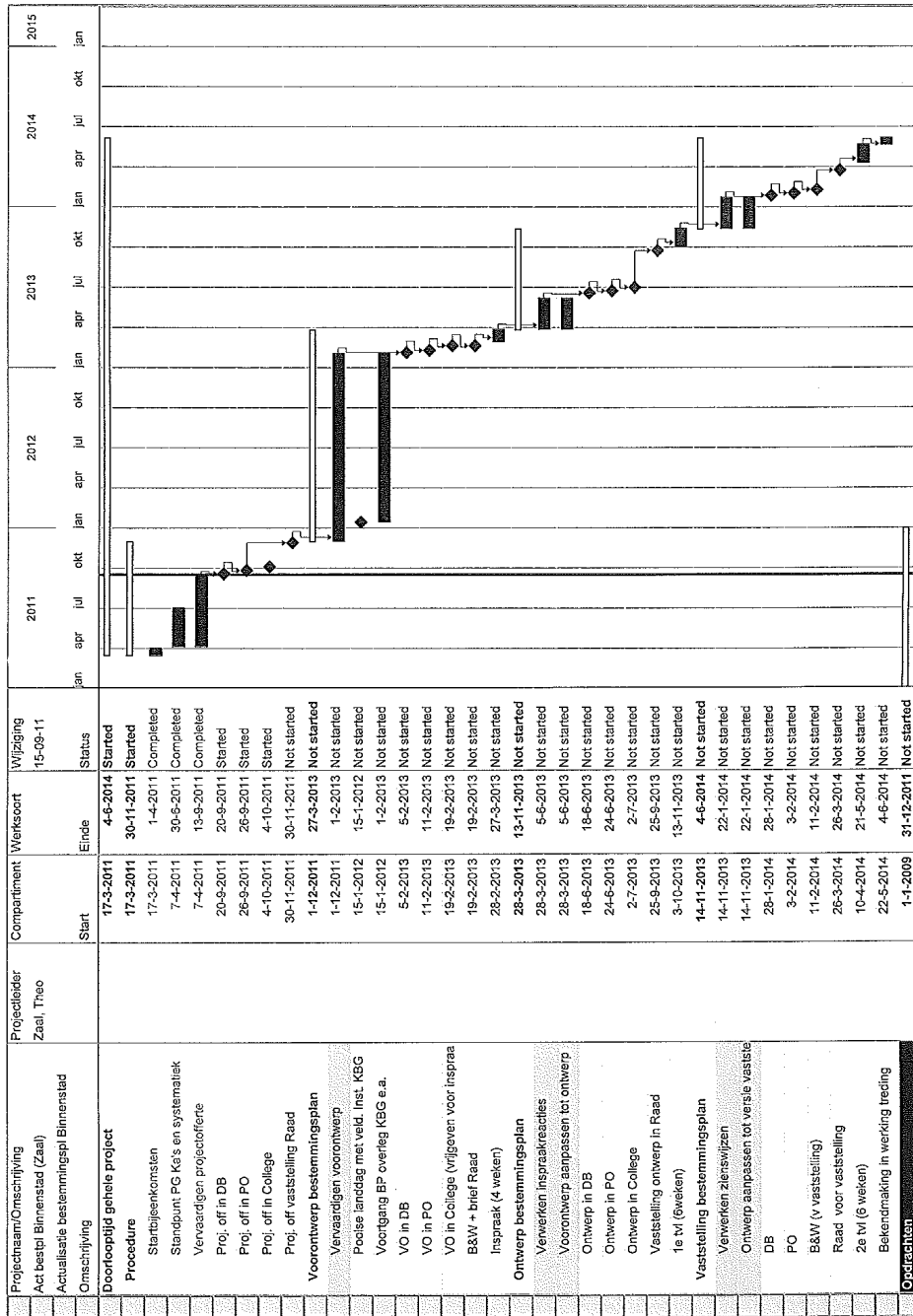
Act bestpl Binnenstad (Zaal) - Projectplanning op hoofdlijnen



Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Act bestpl Binnenstad (Zaal) - Projectplanning op hoofdlijnen

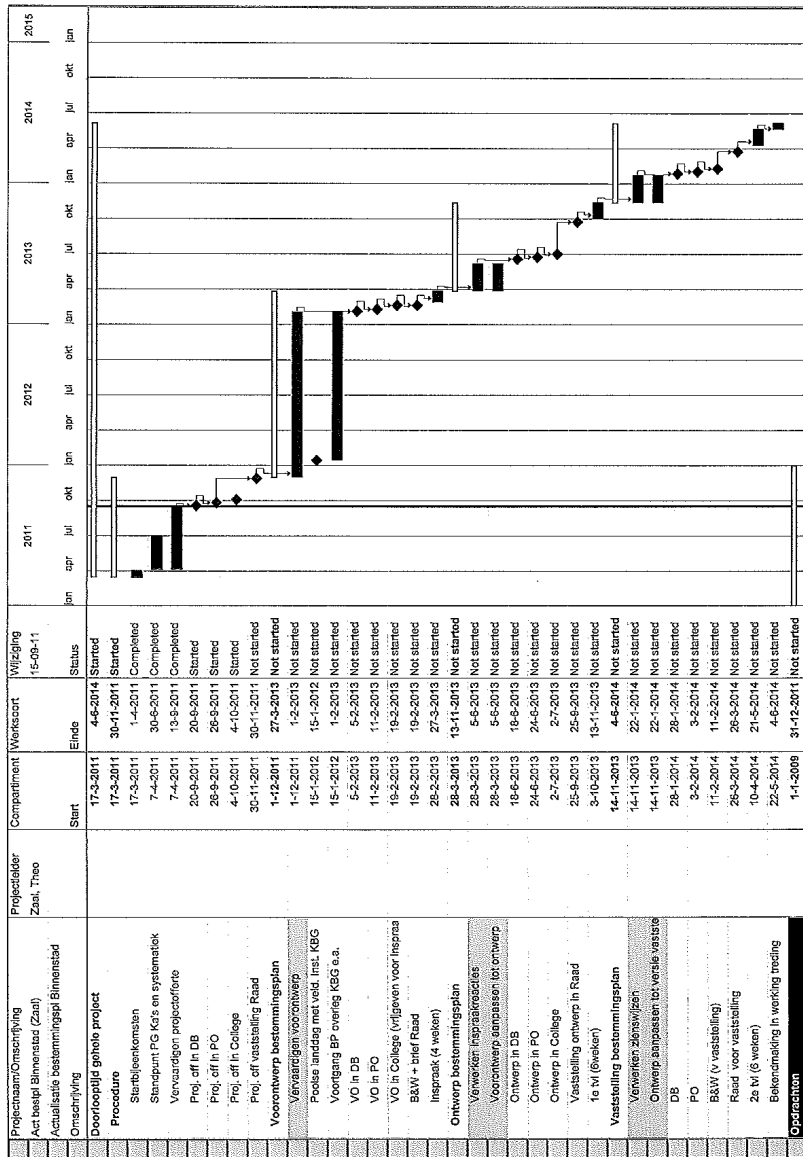


15-09-11

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Bijlage - Project-offerte Actualisering bestemmingsplan binnenstad

Act bestpl Binnenstad (Zaal) - Projectplanning op hoofdlijnen



Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Bestuursdienst
Telefoon (050) 367 86 35/ René Asschert
Onderwerp Monitor Jongerenhuisvesting



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 14 OKT 2011

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2753210

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Bij de bespreking van de Notitie BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur in uw raadsvergadering in februari 2011 is afgesproken dat de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig zullen worden gemonitord. Ook bij de bespreking van de sleutelrapportage en in de beantwoording van vragen van Student en Stad hebben wij aangegeven in het najaar van 2011 een Monitor Jongerenhuisvesting op te stellen. In deze brief treft u deze monitor aan.

Achtereenvolgens gaan we in op de volgende onderdelen:

1. ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
2. voortgang BOUWJONG!
3. handhaving illegale kamerverhuurpanden
4. geluidreducerende maatregelen
5. campagne Leven in Stad

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Steeds meer jongeren wonen in Groningen

Groningen is een jonge stad en de stad blijft zich verjongen. Als de groep jongeren gemakshalve wordt gedefinieerd als personen tussen 18 en 27 jaar, blijkt dat deze groep harder groeit dan de totale bevolking. De laatste vijf jaar is het aantal jongeren met 14,3% gegroeid. De stad als geheel groeide met 4,7%. Op 1 januari 2011 woonden er 39.900 jongeren in de stad en zij vormden daarmee één-vijfde van alle stadigers.

De meeste jongeren wonen in en rond het centrum, zoals duidelijk blijkt uit onderstaande kaart. Hierop staat welk aandeel de 18 t/m 27 jarigen vormen op de totale bevolking in die buurt. Er zijn buurten waar bijna de helft van de bevolking jongere is. Dit geldt voor bijvoorbeeld voor de Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt en het centrum. In de afgelopen vijf jaren heeft de toename van het aantal jongeren zich ook vooral geconcentreerd in de buurten in en rond het centrum.

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 1



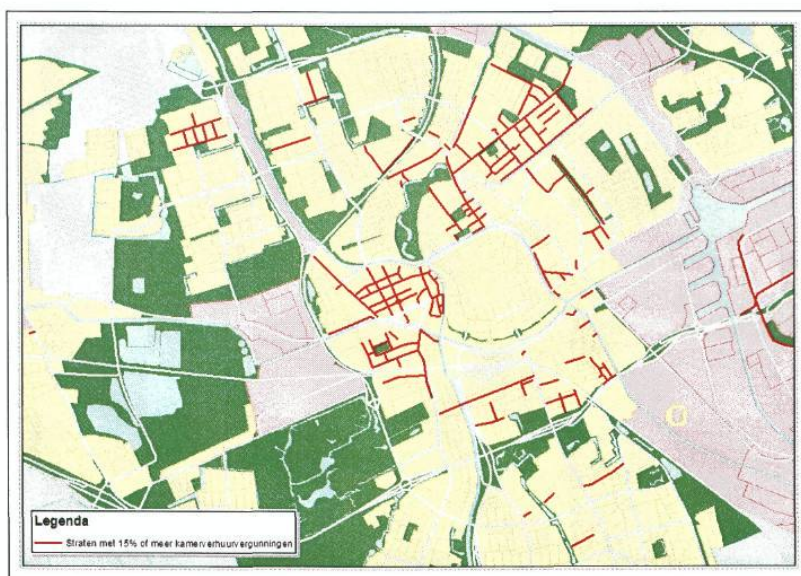
Groei aantal kamerverhuurvergunningen

Uit het onderzoek studentenhuusvesting dat in 2009 is uitgevoerd in opdracht van het Akkoord van Groningen bleek dat het merendeel van de studenten een woning huurt van een particuliere verhuurder. De particuliere kamerverhuurmarkt is en blijft voor jongeren/ studenten belangrijk. Als mensen wonen in een woning waar vier of meer personen kunnen wonen is een onttrekkingvergunning kamerverhuur noodzakelijk. Dit aantal vergunningen is de afgelopen jaren continu toegenomen. Begin 2007 waren er ruim 2.600 vergunningen. Dit aantal was begin 2009 gestegen naar bijna 3.000. Medio 2011 groeide het verder door naar bijna 3.500. Het gemiddeld aantal kamers per vergunning is ongeveer vijf. Dit betekent dat het aantal kamers dat er bij gekomen is in officiële kamerverhuurpanden sinds begin 2009 ongeveer 2.500 is. Onderstaande kaart geeft aan waar er in de loop van 2011 kamerverhuurpanden bij gekomen zijn.

De toename van het aantal onttrekkingsvergunningen heeft er voor gezorgd dat er steeds meer straten boven de 15% norm zijn gekomen. Dit geldt met name voor de buurten waar traditioneel veel kamerverhuurpanden zijn: de Korrewegbuurt, Schildersbuurt en Zeeheldenbuurt. Aangezien het aantal vergunningen wel is gegroeid betekent dit dat de toename elders in de stad heeft plaatsgevonden. De laatste jaren zijn er relatief veel vergunningen bij gekomen in buurten als Vinkhuizen-noord en Paddepoel-noord, waardoor in deze buurten ook al straten op slot zijn gegaan.

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 2



Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 3

Vervolgonderzoek Huisvesting Studenten

Het in 2009 door Bureau Onderzoek en Statistiek uitgevoerde onderzoek naar de huisvestingsituatie en woonwensen van studenten is in 2011 herhaald. Op deze manier willen we zicht blijven houden op de ontwikkeling van de huisvestingsvraag en de gevolgen daarvan voor ons beleid voor jongerenhuisvesting. De resultaten van het net voor de zomer uitgevoerde onderzoek waren bij het opstellen van deze monitor helaas nog niet beschikbaar. We zullen u over de resultaten van het onderzoek informeren in het volgende Meerjarenprogramma Wonen die u in het voorjaar van 2012 zal worden toegezonden.

2. Voortgang BOUWJONG!

In de Notitie BOUWJONG! zoals besproken in uw raad in februari 2011 is een indicatief overzicht opgenomen met de uit te werken locaties. Sinds februari zijn in het kader van de manifestatie BOUWJONG voor het merendeel van deze locaties concrete plannen uitgewerkt door woningcorporaties en ontwikkelaars en zijn voor een aantal locaties meervoudige studies verricht naar de mogelijke invulling ervan. Een actueel overzicht van de locaties treft u in onderstaand overzicht aan.

Gerealiseerd / in uitvoering

Er zijn niet alleen plannen gemaakt, maar er is ook daadwerkelijk gebouwd. In 2011 zijn er in totaal 632 wooneenheden voor jongeren aan de woningvoorraad toegevoegd (exclusief de particuliere kamerverhuur en kleinschalige nieuwbouwiniciatieven). Dit aantal is conform de geplande hoeveelheid zoals aangegeven in de Notitie BOUWJONG! van februari 2011.

In het voorjaar zijn 345 zelfstandige wooneenheden op het Bodenterrein gerealiseerd door woningcorporatie Nijestee. Daarnaast heeft woningcorporatie De Huismeesters de voormalige zusterwoningen van het Martiniziekenhuis aan de Van Ketwich Verschuurlaan verbouwd tot 207 wooneenheden die via het Housing Office worden verhuurd aan buitenlandse studenten. Door dit project zijn we in staat geweest om de elk jaar groter wordende instroom van buitenlandse studenten en de huisvestingsvraag die dit in de piekperiode na de zomervakantie met zich meebrengt het hoofd te bieden. Woningcorporatie Lefier heeft in 2011 aan de Lissabonstraat 8 zelfstandige en 72 onzelfstandige wooneenheden gerealiseerd. Deze woningen zijn in de zomer opgeleverd.

Daarnaast zijn op dit moment twee projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting in aanbouw. Lefier realiseert aan de Eendrachtskade ZZ 63 eenheden en aan het Wielewaalplein verrest de Groenling bestaande uit 151 eenheden (ook van Lefier). Oplevering van deze complexen is gepland in 2012.

Collegiebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 4

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Bodenterrein							
1 Boden (gemeente)		345	345				
2 Boden (UMCG/RUG)	200					200	
Paddepoel							
3 GAK	350						350
4 Rabobank	80			80			
5 Zonnelaan	135			135			
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250					250	
Eendrachtskade e.o.							
7 Eendrachtskade ZZ	63			63			
8 KPN	97						
9 ENCEHA	500						500
10 Nelf	240	120					360
11 Niemeyer	450						450
12 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
13 ACM	250						250
14 Tuincentrum	393					393	
15 Oving	600-800						
16 Gembeton	studie	400					
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lissabonstraat	80		80				
19 Wielewaalplein	151			151			
20 Antillenstraat		348			348		
21 Cortingborg 2	160					160	
22 Belastingkantoor	150			150			
23 NEBO-flat	58			58			
24 Wolters-Noordhof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	90						90
27 Hunzerheem	235						
Totaal	4.472	1.920	632	562	798	753	2.450
Totaal (cumulatief)			632	1.194	1.992	2.745	5.285

2381 concreet plan, najaar 2011 investeringsbeslissing ontwikkelaar en planol. procedure

1815 studielocatie, besluitvorming ontwikkelaar en gemeente nog noodzakelijk

846 reeds gerealiseerd plan / in aanbouw

1950 wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 5

Uit de bovenstaande indicatieve planning blijkt dat ten opzichte van februari 2011 een aantal projecten naar achteren is verschoven in de tijd. Tevens zijn er nieuwe projecten bijgekomen die in een eerder stadium nog niet in beeld waren voor jongerenhuisvesting. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

- Zoals vermeld zijn aan de Van Ketwich Verschuurlaan 207 tijdelijke wooneenheden voor buitenlandse studenten gerealiseerd.
- Lefier heeft besloten de Oving-locatie voorlopig niet te gaan ontwikkelen. Hierover is uw raad reeds geïnformeerd als antwoord op de vragen van de fractie van Student en Stad.
- Voor het voormalig KPN-gebouw aan het Hoendiep heeft de eigenaar een alternatieve invulling gevonden (gezondheidscentrum). Het bestaande pand komt daarom niet meer in aanmerking voor jongerenhuisvesting. Er is wel een studie verricht naar de mogelijke (tijdelijke) invulling van het achterliggende binnenterrein.
- Lefier ontwikkelt aan de Kolenkade (Helperpark) een plan voor ongeveer 90 eenheden in combinatie met kantoren.
- Patrimonium heeft gevorderde plannen voor de herontwikkeling van de NEBO-flat aan de Paterswoldseweg voor huisvesting van (jongere) starters op de huurwoningmarkt.
- De eigenaar van het voormalig complex van Wolters-Noordhof aan de Damsport heeft een plan opgesteld voor de transformatie van dit leegstaande kantoorgebouw tot 140 wooneenheden voor jongeren.
- Zeer recentelijk is een nieuw initiatief voor de herontwikkeling van het Hunzerheem voor jongerenhuisvesting opgestart.
- Voor de locaties op het Bodenterrein/UMCG, Zernike, SoZaWe, ACM en Oving worden op dit moment geen plannen gemaakt.

Daarnaast geldt dat voor het Suikerunieterrein is afgesproken dat plannen voor jongerenhuisvesting kunnen worden ingediend in het kader van de prijsvraag die voor het Suikerunieterrein is uitgeschreven. Tot eind november 2011 kunnen ideeën hiervoor worden ingestuurd.

Tot slot kan nog worden vermeld dat er een initiatief is om in het voormalig Biologisch Instituut in Haren tijdelijke huisvesting voor jongeren te realiseren. Uiteraard is dit niet binnen de grenzen van de gemeente, maar deze ontwikkeling kan zeker bijdragen aan de opgave voor jongerenhuisvesting in Groningen.

Presentatie plannen en vervolg

De resultaten van de uitgewerkte plannen worden vanaf 10 november 2011 in de hal van de dienst RO/EZ gepresenteerd. Alle inwoners van de stad worden dan in de gelegenheid gesteld om te reageren op de plannen. Om ook zoveel mogelijk jongeren bij de planvorming te betrekken willen we de manifestatie ook op andere plekken in de stad (RUG, Hanzehogeschool) tentoonstellen. Hier wordt op dit moment aan gewerkt. Zoals afgesproken in de Notitie BOUW/JONG! willen we wijkorganisaties en bewoners vragen om zitting te nemen in klankbordgroepen bij de verdere concrete

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 6

uitwerking van de plannen. Vanwege het benodigde tempo hebben we voor een aantal projecten al oriënterende gesprekken met wijkorganisaties gevoerd.

Inschatting haalbaarheid projecten

Zekerheid over de uitvoering van een plan wordt pas verkregen als indien een ontwikkelaar een investeringsbeslissing heeft genomen en de gemeente, indien nodig, planologisch medewerking heeft verleend. Aan beide voorwaarden is voldaan bij het project aan de Zonnelaan (ontwikkeling Nijestee, 135 eenheden). Voor de overige van de in het overzicht genoemde concrete plannen werken de corporaties en ontwikkelaars in samenwerking met de gemeente toe aan investeringsbesluiten. De projecten vereisen een groot investeringsvermogen van de woningcorporaties en ontwikkelaars. En dit in een periode waarin het steeds moeilijker wordt om de benodigde financiering voor elkaar te krijgen. Desondanks verwachten we dat van een aantal projecten dat het investeringsbesluit binnen enkele maanden kan worden genomen.

3. Handhaving illegale kamerverhuurpanden

Op 23 juni 2011 hebben wij u geïnformeerd over de start van de aanpak van illegale kamerverhuurpanden. We hebben toen toegelicht dat we onderscheid maken tussen straten waar alle illegale panden gelegaliseerd kunnen worden, straten waar in verband met de 15% norm niets meer gelegaliseerd kan worden en straten waar nog een deel van de panden gelegaliseerd kan worden tot de 15% bereikt is.

Uit ons nader onderzoek is gebleken dat er meer straten zijn waar alle panden legaliseerbaar zijn dan wij in de eerste instantie hadden ingeschat. In het totaal zijn er 1800 mogelijk illegale panden. Bij de inventarisatie is gebleken dat hiervan ca. 300 panden staan in straten die volledig legaliseerbaar zijn. Dit is een positieve verrassing om diverse redenen.

- Het belangrijkste is dat dit betekent dat de verhuur bij deze panden niet hoeft worden teruggebracht naar maximaal 2 bewoners en dat de bewoners van deze panden dus niet op zoek hoeven naar andere woonruimte.
- Verder levert legalisatie financieel voordeel op: incidenteel levert het de leges voor de vergunningverlening (en omdat het gaat om legalisatie worden dubbele leges geheven), maar ook structureel leveren de extra geregistreerde onzelfstandige wooneenheden inkomsten op uit het Gemeentefonds.

Van de 300 panden in straten die volledig legaliseerbaar zijn, hebben we er tot half september ruim 200 bezocht. Een deel hiervan is niet illegaal, meestal omdat het pand kleiner is dan vier kamers en er dus geen vergunning nodig is. Ook zijn er panden bij waar in de GBA¹ meer mensen staan ingeschreven dan er wonen, vaak zijn dit

¹ GBA: Gemeentelijke BasisAdministratie

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 7

buitenlandse studenten die vergeten zijn zich uit te schrijven. Wij geven dit altijd door aan de DIA, zodat de GBA kan worden aangepast. De 90 panden waar wij geconstateerd hebben dat inderdaad een vergunning nodig is, zijn aangeschreven, ongeveer de helft hiervan heeft inmiddels een vergunning aangevraagd (en grotendeels ook al gekregen). We verwachten voor het eind van 2011 in ieder geval al deze 300 panden bezocht te hebben. Het doel is om voor het einde van het jaar ook een begin gemaakt te hebben met de straten waar slechts een deel van de panden legaliseerbaar is. Bij de handhaving van panden die niet kunnen worden gelegaliseerd, zullen we redelijke termijnen hanteren zodat de huidige bewoners tijdig andere huisvesting kunnen zoeken.

Overlast

U heeft bij de behandeling van het raadsvoorstel met unanieme stemmen een motie aangenomen dat de aanpak van illegale kamerverhuur moest starten met overlastpanden. Bij inventarisatie bleek echter dat er geen illegale kamerverhuurpanden waren waar sprake was van (structurele, geregistreerde) overlast. Dat neemt niet weg dat we overlast zeer serieus nemen. Zoals u bekend zijn we bezig met een handhavingszaak voor een kamerverhuurpand in de C.H. Peterstraat (zie ook de raadvragen van de Stadspartij: augustus 2011 – nr. 63). Waar nodig wordt overlast, bij zowel legale als illegale panden, altijd aangepakt via de daarvoor bedoelde handhavingsprocedure.

Fietsenklemmen

Over de voortgang en knelpunten rond het plaatsen van de fietsenklemmen wordt u in een separate notitie over het fietsparkeren in de stad geïnformeerd.

4. Geluidreducerende maatregelen

Op 16 februari 2011 heeft uw raad de beleidsregels geluidreducerende maatregelen vastgesteld. Ook heeft u een motie '0 dB beleid' aangenomen, waarin wordt verzocht na te denken over alternatieven voor de 0 dB ambitie. We hebben de geluidreducerende maatregelen uitgewerkt tot een concreet isolatiepakket. Op korte termijn gaan we starten met het aanschrijven van huiseigenaren om de maatregelen te implementeren in hun kamerverhuurpanden. Wanneer huiseigenaren voor het voorgeschreven pakket kiezen, voldoen zij aan onze eisen. Ze mogen ook een gelijkwaardig alternatief toepassen, in dat geval zullen wij beoordelen of dit inderdaad gelijkwaardig is.

Voor de invulling van de motie 0 dB beleid wordt zoals besproken tijdens de raadsvergadering gezocht naar een 'GWK²-achtig' model. We hebben contact gezocht met enkele grote kamerverhuurders om te bespreken welke mogelijkheden er zijn om vrijwillig een zwaarder isolatiepakket toe te passen, wanneer dat mogelijk is. Dit overleg staat op korte termijn gepland.

² GWK: Groninger WoonKwaliteit

Collegebrief - Monitor Jongerenhuisvesting

Volgvel 8

5. Campagne Leven in Stad

De afgelopen maanden, hebben wij, op basis van het door u vastgestelde raadsvoorstel over jongerenhuisvesting, de campagne Leven in Stad impuls gegeven. Hieronder treft u aan wat er tot nu toe is gebeurd in deze campagne.

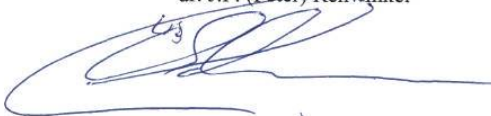
Nieuwe ontwikkelingen:

- De website www.leveninstad.nl is aangepast. De site is minder gericht op 'wat te doen bij overlast en meer gericht op 'het samenleven tussen student en stadgers'.
- Via @leveninstad wordt er getwitterd over onderwerpen verwant aan deze campagne. Op dit moment zijn er ruim 100 volgers.
- Tijdens de Keiweek is veel aandacht geweest voor campagne, mede ook op initiatief van de Kei-commissie zelf. Elke keiloper heeft een koffiemok gekregen, met aandacht voor de campagne. Ook tijdens de Grand Opening van de keiweek is er bij stil gestaan. Zowel Oogtv als het Radio1 journaal heeft hier aandacht aan besteed.
- Er is een brainstormsessie geweest met onder meer leden van de Groninger Talent Group, marketingdeskundigen (van onder andere Meerstad) en een oud-raadslid van Student en Stad, waarbij besproken is welke nieuwe impulsen voor Leven in Stad denkbaar zijn. Ook STUG TV (studentenuitzending van OOGtV) en Contractus willen hier graag betrokken bij blijven. Rode draad van het advies was dat Leven in Stad niet een eenzijdige campagne van de gemeente dient te zijn, maar verweven moet zijn met meer momenten waar het samenleven tussen student en stadje aan de orde is.
- De banden met Contractus zijn versterkt. Er wordt nagedacht over een gezamenlijke debatavond met als thema 'student en stadje'.
- Er is nog te weinig samenhang en samenwerking vanuit deze campagne met de onderwijsinstellingen. Daar wordt de komende tijd aan gewerkt.

Zoals afgesproken zullen we u bij het opstellen van het Meerjarenprogramma Wonen opnieuw informeren over de ontwikkelingen rond het thema jongerenhuisvesting. Hierbij zullen we weer ingaan op bovengenoemde onderwerpen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



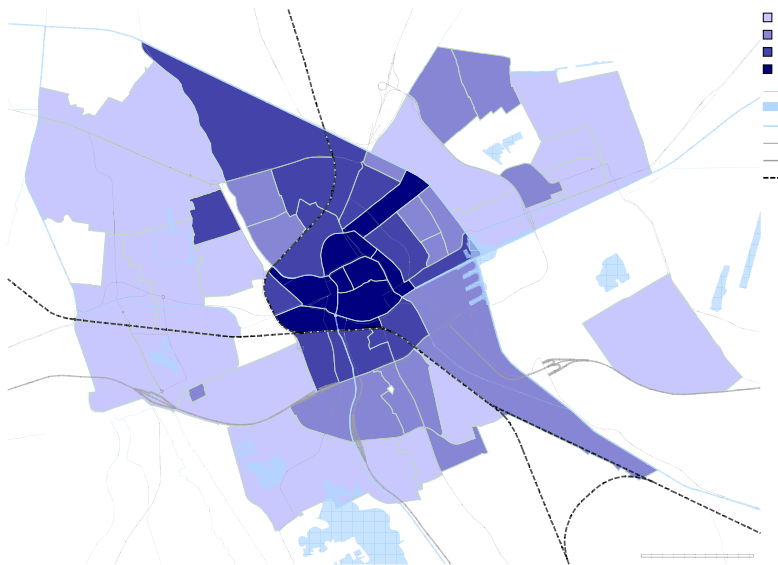
Bijlage - ERRATUM raadsbrief monitor JHV

ERRATUM

In de raadsbrief over de monitor Jongerenhuisvesting is een vervelende fout geslopen. De onder het kopje *Steeds meer jongeren wonen in Groningen* genoemde cijfers, hadden betrekking op de 18-24 jarigen, niet op 18-27 jarigen. De juiste tekst en aantallen zijn:

“Groningen is een jonge stad en de stad blijft zich verjongen. Als de groep jongeren gemakshalve wordt gedefinieerd als personen tussen 18 en 27 jaar, blijkt dat deze groep harder groeit dan de totale bevolking. Sinds 2006 is het aantal jongeren met 13,0% gegroeid. De stad als geheel groeide met 5,2%. Op 1 januari 2011 woonden er 52.7 duizend jongeren in de stad en zij vormden daarmee ruim één-kwart van alle stadgers.

De meeste jongeren wonen in en rond het centrum, zoals duidelijk blijkt uit onderstaande kaart. Hierop staat welk aandeel de 18 t/m 27 jarigen vormen op de totale bevolking in die buurt. Er zijn buurten waar meer dan de helft van de bevolking jongere is. Dit geldt voor bijvoorbeeld voor de Zeeheldenbuurt, Korrewegbuurt en het centrum. In de afgelopen vijf jaren heeft de toename van het aantal jongeren zich ook vooral geconcentreerd in de buurten in en rond het centrum.



Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo

aanvraagnummer:	OVA-201170947
adres of locatie:	Sontplein 1
behandelend medewerker, tel.nr.:	T. Hoekstra, tel. 8438
inhoud van de aanvraag:	Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag betreft de Sontplein 1 te Groningen en is aangevraagd door Telstar Holding BV
geldend bestemmingsplan:	Europaweg
aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3
van toepassing zijnde categorie(ën) uit de lijst:	A. (Het veranderen en wijzigen van het gebruik van andere gebouwen)
periode terinzagelegging ontwerpbesluit:	28 oktober 2011
eventuele nadere informatie:	-

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Telstar Holding BV
Juliananstraat 1
7701 GH DEDEMSVAART

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' met bijbehorende werkzaamheden. De aanvraag betreft de Sontplein 1 te Groningen en is aangevraagd door Telstar Holding BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10, 2.2.1a, 2.18 2.1.1c, 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 8.1.1 Groninger Bouwverordening 2010 de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1.1a Wabo)
2. Strijdig gebruik (art. 2.1.1c Wabo)
3. Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan na dat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Meer informatie hierover vindt u in de bijgesloten folder. Een gemotiveerd beroepschrift kunt u sturen aan de rechtbank Groningen, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Gezinsbode.

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 12 oktober 2011

Nummer: 201170947

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen,
de algemeen directeur dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
namens deze,

J. Venhuizen
Teamleider

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op [datum verlening invullen].

De aanvraag betreft het wijzigen van de functie 'autobedrijf' naar 'grootschalige detailhandel' met bijbehorende bouwwerkzaamheden en is aangevraagd door Telstar Holding BV.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170947.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. afwijking Groninger Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Europaweg', het Bouwbesluit, Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat het bouwplan niet past binnen de op de bijbehorende plankaart aangegeven doeleinden. De gronden zijn bestemd als 'autobedrijf' en in deze is sprake van 'grootschalige detailhandel'. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen. Wij hebben daarvoor de volgende motivering.

Relatie met het geldend bestemmingsplan

De aanvraag voorziet in het wijzigen van het bestaand gebruik (autodetailhandel) in detailhandel in sportartikelen en enige daarmee samenhangende bouwactiviteiten (met name gevelaanpassingen). Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Europaweg' de bestemming 'Autobedrijf'. Deze bestemming laat de beoogde detailhandel niet toe.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag is in strijd met het geldend bestemmingsplan, maar in overeenstemming met de de 'Structuurvisie Detailhandel 2011-2020', die door de gemeenteraad op 26 januari 2011 is vastgesteld. Volgens de structuurvisie kan het Sontplein en omliggend gebied verder worden ontwikkeld tot een GDV-locatie. Hiermee borduurt de structuurvisie voort op het reeds bestaande detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de nota 'Werk aan de Winkel'. Deze opende de weg om aan het Sontplein, naast traditionele PDV-branches, onder meer de branches auto/fiets en bruin- en witgoed (electro) te vestigen, met een minimaal

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

winkelvloeroppervlak van 1500 m². De nieuwe detailhandelsstructuurvisie verruimt de branches, die in de omgeving van het Sontplein zijn toegestaan. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan de woonbranche en grootschalige sportdetailhandel. Alleen bepaalde branches, zoals modische branches (kleding/schoeisel), algemene warenhuizen en de dagelijkse artikelensector, zouden vanwege effecten op de detailhandelsstructuur van de binnenstad moeten worden uitgesloten.

De keuze voor het Sontplein als GDV-locatie is gemaakt omdat hier reeds enige winkels met regionale en bovenregionale trekkracht aanwezig zijn en vanwege de ligging in de nabijheid van de binnenstad, wat gunstig is voor combinatiebezoek. De ervaringen uit de praktijk tonen aan dat een substantieel deel van de bezoekers van het Sontplein en omgeving ook een bezoek aan de binnenstad aflegt.

De vestiging van Telstar past volledig binnen de doelstellingen van de structuurvisie. Formules zoals Telstar vormen een aanvulling op het winkelbestand van Groningen en waarborgen de positie van Groningen als koopstad van het noorden. Fysiek is er in de binnenstad geen mogelijkheid dit soort grootschalige winkels te accommoderen. Een locatie zo dicht mogelijk bij en met goede verbindingen met de binnenstad, zoals het Sontplein, komt dan in aanmerking. Door een dergelijke winkelformule in dit entreegebied te vestigen, kan de binnenstad mee profiteren van het groeiende aantal bezoekers aan dit gebied.

De vestiging van Telstar moet gezien worden als een eerste, voorlopige stap naar de definitieve herontwikkeling van het gebied, met daarin ruimte voor een GDV-cluster en hoogwaardige stedelijke kwaliteit. Door daarmee een tijdelijke invulling te geven aan de bestaande autoshowroom wordt langdurige leegstand in dit gebied en achteruitgang voorkomen.

Niet in strijd met het Bouwbesluit en de Welstandsnota

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit. Hieraan wordt voldaan.

Geen provinciaal vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) dienen wij bij de voorbereiding van plannen en besluiten overleg te voeren met die diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In artikel 3.1.1, tweede lid, van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist.

Bij besluit van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10, RP, hebben Gedeputeerde Staten de (categorieën van) gevallen aangewezen waarin het overleg niet nodig is of kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg. In deze is sprake van een geval conform de lijst van gevallen waarin overleg met de provincie achterwege kan blijven.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toestaan.

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Bouwverordening

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 163 parkeerplaats bedraagt. Op eigen terrein kunnen 119 parkeerplaatsen gerealiseerd worden (reeds bestaande situatie). Hierdoor ontstaat een parkeertekort van 44 parkeerplaatsen. De aanvraag betreft een ontwikkeling aan het Sontplein. Het Sontplein bestaat uit een groot parkeerterrein. Rondom dit parkeerterrein zijn vele winkel- en horecafuncties gevestigd. Het is te verwachten dat bezoekers van de detailhandel uit deze aanvraag zullen gaan parkeren op het Sontplein. Het is echter wel aan te raden het aanwijzen van de parkeerplaats als alternatieve parkeergelegenheid voor de overige 44 parkeerplaatsen te bespreken met de eigenaar van het parkeerterrein. In de brief van Aprisco Retail Parks B.V. aan Telstar Holding B.V. (d.d. 18-07-2011) verklaart Aprisco Retail Parks B.V. dat het parkeerterrein Sontplein als alternatieve parkeergelegenheid gebruikt mag worden.

Omdat de resterende parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen hiermee op de naastgelegen alternatieve locatie wordt opgelost verlenen wij ontheffing op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening.

Ter visie

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 28 oktober 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn door (namen invullen) zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

-

Wij hebben de volgende reactie op de ingebrachte zienswijzen:

-

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Bijlage - Voorgenomen afwijking bestemmingsplan mbv categorieënlijst VVGB ...

Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit sloop bouwverordening (artikel 2.2 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen
2. voorwaarden

De activiteit slopen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in:

- het bestemmingsplan “Europaweg”
- de Groninger Bouwverordening

Activiteit gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

VRAGEN

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

2011 – Nr. 48.

VRAGEN van de Stadspartij van de heer A. Sijbolts betreffende balansventilatie in woningen.
(Binnengekomen: 1 juni 2011).

Uit een recent landelijk onderzoek in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, blijkt opnieuw dat ventilatiesystemen in nieuwbouwwoningen zorgen voor een ongezond binnenmilieu en aldus kunnen leiden tot gezondheidsklachten bij bewoners.

In KRO's Brandpunt van 15 mei jl. bevestigt staatssecretaris Atsma dat de problemen zich voordoen in meer dan één miljoen woningen en dat er duizenden zieke bewoners zijn.

Met name balansventilatie met warmteterugwinning staat in een kwaad daglicht vanwege haar mogelijke bijeffecten: herrie, tocht en gezondheidsklachten (o.a. longklachten, allergieën, astma, chronische moeheid). Van de 150 onderzochte woningen met balansventilatie bleek overigens geen enkele aan de wettelijke normen van het bouwbesluit te voldoen.

Balansventilatie is al 30 jaar op de markt en veroorzaakt al 30 jaar klachten. Al twee decennia verschijnen er alarmerende rapporten en artikelen waaruit blijkt dat het systeem niet uitontwikkeld is. Onduidelijk blijft wat de oorzaken zijn van de ziekmakende effecten van dit systeem. De roep om epidemiologisch en fundamenteel onderzoek is echter nog steeds niet gehonoreerd.

Staatssecretaris Atsma vraagt zich af of dit ventilatiesysteem voor de lange termijn wel toegepast kan blijven worden. Hij pleit voor (nog meer) nader onderzoek. Hoogleraar Gezondheid van Gebouwen prof.dr. J.E.M.H. van Bronswijk (TUE) is voor directe actie: 'In sommige woningen is de luchtsituatie dusdanig alarmerend, dat eigenlijk onmiddellijk zou moeten overgegaan tot evacuatie van de bewoners.'

Intussen worden klachten van gedupeerden door verhuurders en bouwers veelal afgedaan met 'aanpassingen' aan het bestaande systeem. Dit biedt geen oplossing zolang onduidelijk blijft waar het eindproduct aan zou moeten voldoen willen gebruikers er niet ziek van kunnen worden. Uit GGD-onderzoeken die in 2007 en 2009 plaatsvonden in de wijk Vathorst in Amersfoort bleek dat het voldoen aan het bouwbesluit geen garantie is dat gezondheidsschade uitblijft.

Gemeenten hebben een zorgplicht t.a.v. de volksgezondheid. De GGD is de instantie die deze zorgplicht uitvoert. Ondanks het feit dat het ministerie van I&M gedupeerden

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

2

van balansventilatie verwijst naar de GGD, negeren deze diensten over het algemeen, veelal om budgettaire redenen, de meldingen van gezondheidsklachten die aan dit systeem worden toegeschreven. Als er al adviezen worden gegeven reiken deze niet verder dan het doen van aanpassingen, d.w.z. het plaatsen van geluiddempers en nieuwe filters en het reinigen van het systeem.

In de stad Groningen zijn een aantal wooncomplexen bekend waar ventilatieproblemen spelen of hebben gespeeld: de Akkerstraat/Parallelweg, de Moesstraat/Studio (zowel de woningen als de bedrijfsruimten), de Sloep, de Kop van Oost, de Griffeflat en Tresoor.

Gezien de resultaten van het landelijk onderzoek is te verwachten dat er meer complexen in de stad te maken hebben met ventilatieproblematiek.

De Stadspartij stelt hierover de volgende vragen:

1. Is het College bekend met de uitzending van KRO Brandpunt van 15 mei jl. over de ziekmakende effecten van ventilatie in woningen?
2. Is het College op de hoogte van het in opdracht van het ministerie van I&M door BBA en het RIVM recent uitgevoerde landelijk onderzoek naar de kwaliteit van mechanische ventilatie?
3. In hoeveel woningen in de stad is een balansventilatiesysteem met wtg geïnstalleerd?
4. Is het College bekend met klachten van bewoners uit voornoemde zes wooncomplexen over slecht functionerende balansventilatie?
5. Wat heeft de GGD feitelijk gedaan met meldingen van bewoners uit elk van deze complexen m.b.t. gezondheidsklachten als gevolg van een slecht binnenmilieu door ventilatieproblemen?
6. Zo er sprake is geweest van inspectie of onderzoek door de GGD, heeft dit geresulteerd in een advies aan bewoners en/of aan verhuurders? Bij welke complexen is dit het geval? En hoe luidt het advies?
7. Is de bouwinspectie ingeschakeld bij het oplossen van ventilatieproblemen in voornoemde complexen? Zo ja, heeft dit tot een oplossing geleid?
8. Heeft de bouwinspectie de betreffende ventilatievoorzieningen beoordeeld in het kader van de vergunningverlening, en bij de oplevering gecontroleerd op mogelijke installatiefouten, zoals lekken in kanalen en units, en foute plaatsing van ventielen en dakdoorvoeren?
9. Welke deskundigheid heeft de bouwinspectie op het vlak van installatietechniek?
10. Is er sprake geweest van handhaving in situaties waar de verhuurder niet bereid bleek de problemen snel en afdoende op te lossen?

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

3

11. Is het College het met de Stadspartij eens dat balansventilatie niet langer toegepast mag worden zolang onduidelijk is waarom gebruikers er ziek van kunnen worden?
12. Welke maatregelen is het College van plan te nemen ter voorkoming van nieuwe balansventilatieproblemen?
13. Welke maatregelen is het College van plan te nemen om bestaande klachten zo snel mogelijk definitief op te lossen?
14. Kan het College aangeven in hoeverre de gemeente aansprakelijk te stellen is vanwege het niet vervullen van haar zorgplicht waar het gaat om gemelde klachten van inwoners over balansventilatie, een systeem dat ook bij de GGD bekend staat als een niet uitontwikkelde technologie?
15. Aangezien de rijksoverheid verantwoordelijk is voor het op de markt houden van dit riskante ventilatiesysteem en de markt niet in staat is gebleken de randvoorwaarden te scheppen om balansventilatie tot een onverdacht systeem te maken, ligt het verzoek voor de hand of het College er bij staatssecretaris Atsma op aan wil dringen op korte termijn balansventilatie te verbieden. Is het College daartoe bereid?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 5 juli 2011.

1. Wij hebben kennisgenomen van de uitzending. Wij betreuren het dat een essentieel installatieonderdeel dat moet zorgen voor een goede luchtverversing zo veelvuldig aanleiding geeft tot klachten. Het is daarom goed dat met het onderzoek van de RIVM de feitelijke situatie objectief in beeld wordt gebracht.
2. Wij zijn op de hoogte van de bevindingen in het rapport "Het presteren van mechanische ventilatiesystemen".
In het rapport wordt uitsluitend gegeven over een aantal belangrijke vraagpunten:
 - zowel (standaard) mechanische ventilatie als balansventilatie (met warmterugwinning) vertoonden in alle onderzochte woningen tekortkomingen;
 - de tekortkomingen ontstaan in alle fasen van het proces van initiatief tot en met bewoning. De tekortkomingen hebben te maken met ontwerpbeslissingen, de uitvoering en/of hangen samen met gebruik en onderhoud;
 - bewoners rapporteren bij balansventilatie een even goede gezondheid als bij mechanische ventilatie maar ervaren het binnenmilieu als minder goed;
 - er is geen duidelijke relatie gevonden tussen specificaties van de systemen en door de bewoners zelf gerapporteerde gezondheid.Het rapport benoemt uitgebreid de oorzaken van de tekortkomingen in de toepassing van beide systemen. De aanbevelingen die voor kwaliteitsverbetering

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

4

worden vergeven sluiten aan bij de uiteenlopende initiatieven die zijn genomen. We komen bij het antwoord op vraag 12 hier nader op terug.

3. Sinds de aanscherping van de EPC naar 1.0 in 2000 is dit ventilatiesysteem breed toegepast. Wij denken dat in de beginfase in Groningen circa 50% tot 60% van de nieuwbouwwoningen ermee werden uitgerust en dat dit de afgelopen jaren is gedaald tot ongeveer 20%. Uitgaande van de oplevering van circa 1.000 woningen per jaar vanaf 2001 ramen wij het aantal woningen voorzien van balansventilatie met WTW op circa 4.000 woningen.
4. Klachten vanuit de Akkerstraat/Parallelweg, de Moesstraat en de Griffeflat zijn ons bekend. Van de Sloep hebben we recentelijk een verzoek ontvangen om te helpen zoeken naar een oplossing voor de klacht die er is in relatie tot de balansventilatie. Over de Trezor en de Kop van Oost zijn bij ons geen klachten bekend in relatie tot balansventilatie.
5. Meldingen van gezondheidsklachten zijn door de GGD geregistreerd. De GGD heeft de melders voor een aanpak van eventuele tekortkomingen van de balansventilatie verwezen naar degene die verantwoordelijk is voor de installatie. Daarbij heeft de GGD aangegeven ondersteuning te kunnen verlenen als een groep van melders ontevreden is over de reactie van degene die verantwoordelijk is voor de installatie. De GGD heeft geen verzoek ontvangen van een dergelijke groep van melders.
6. De GGD heeft geen inspectie of onderzoek uitgevoerd in de genoemde complexen omdat daartoe geen verzoek is gedaan.
7. Ja, Bouw- en Woningtoezicht is ingeschakeld bij de Akkerstraat/Parallelweg en de Moesstraat/studio's. Bouw- en Woningtoezicht heeft regelmatig overleg gepleegd met verhuurder (Lefier) over het voldoen aan het Bouwbesluit. Dit is echter direct ook de beperking. Bouw- en Woningtoezicht mag op basis van wetgeving alleen maar toezicht uitvoeren en handhaven op het Bouwbesluit, de bewoners van de Akkerstraat/Parallelweg hadden echter klachten met betrekking tot aspecten die niet in het Bouwbesluit worden geregeld. Het geluidsniveau van de installatie in de woning wordt bijvoorbeeld niet geregeld in het Bouwbesluit. Het balansventilatiesysteem bij de Akkerstraat maakte te veel lawaai waardoor het systeem vaak in de laagste stand of uit werd gezet. Dit had als gevolg dat niet meer werd voldaan aan de benodigde ventilatiecapaciteit. Bouw- en Woningtoezicht kan echter niet handhaven op het geluidsniveau van de installatie in de woning, hooguit in bemiddelen. Dit bemiddelen is wel gedaan.
8. Naar aanleiding van elke aanvraag om een vergunning om een bouwwerk te realiseren worden de ventilatieberekeningen getoets aan het Bouwbesluit. Er wordt uitsluitend gecontroleerd op het Bouwbesluit omdat de bevoegdheid van de gemeente niet verder gaat. De bouwinspectie controleert de ventilatievoorzieningen in het werk. Hierbij wordt gekeken of dat is aangebracht wat op de tekeningen staat en waarop de ventilatieberekeningen zijn gebaseerd. Daarnaast wordt sinds enkele maanden de inregelrapporten gevraagd.

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

5

9. De deskundigheid van de bouwinspecteur is ruimschoots voldoende. Bovendien krijgen zij regelmatig opleidingen/cursussen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen. Verder kunnen de bouwinspecteurs terugvallen op de technisch toetsers, die een nog verdergaande kennis op het gebied van o.a. installaties hebben.
10. Nee. Zoals bij vraag 7 aangegeven kan en mag Bouw- en Woningtoezicht alleen handhaven op basis van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit zegt echter niets over het geluidsniveau van de installatie in de woning, het inregelen van het balansventilatiesysteem en het onderhoud. Dit zijn essentiële onderdelen voor het goed functioneren van het systeem als geheel.
11. In het RIVM-onderzoek is geen duidelijke relatie gevonden tussen kenmerken van het balansventilatiesysteem en door de bewoners zelfgerapporteerde gezondheid. Er is dus geen reden om dit systeem te verbieden en bovendien is de gemeente hiertoe niet bevoegd.
Bekend is dat in woningen met balansventilatie de kans op gezondheidsklachten hoger is dan in woningen met luchttoevoer via roosters of ramen. Het betekent niet dat balansventilatie zelf de oorzaak is van gezondheidsklachten. De eerder genoemde tekortkomingen kunnen de oorzaak zijn. We vinden het daarom belangrijk dat in de hele keten wordt gewerkt aan het voorkomen van de gesignaleerde tekortkomingen. Dit is in gang gezet door onder andere een betere kwaliteitszorg in de bouwsector, voorbereiding van gewijzigde bouwregelgeving, een zorgvuldige naleving van de bouwvoorschriften en uiteindelijk ook goede voorlichting aan gebruikers van deze installaties.
12. We vervolgen onze inzet met betrekking tot stimulering van de kwaliteit van de woningbouw met ons kwaliteitskader voor nieuwbouw, de Groninger Woonkwaliteit. De richting die daarin is gegeven voor het realiseren van energiezuinige woningen met een gezond binnenmilieu, wordt nu gesteund door initiatieven voor kwaliteitsverbetering vanuit de bouwsector.
In het Lente-akkoord van juni 2010 hebben het ministerie van VROM en de bouwende partijen afspraken gemaakt over het energiezuiniger maken van nieuwbouwwoningen. Voor het realiseren van die doelstellingen moet de opleverkwaliteit van woningen omhoog. De partners van het akkoord hebben daarvoor de KopStaat-aanpak ontwikkeld. Voor de hele cyclus van initiatief tot bewoning is daarvoor een uitgebreid protocol opgesteld om te zorgen dat energiezuinige woningen beter tegemoet komen aan bewonerswensen. De kwaliteitsnormen die de sector daarbij voor de luchtverversing gebruikt, die de minimumeisen van het Bouwbesluit overstijgen, worden bij oplevering in opdracht van de bouwer getoetst.
Voor de gemeente ligt er de verantwoordelijkheid dat er overeenkomstig het Bouwbesluit wordt gebouwd. Wij blijven daarvoor verder aandacht besteden aan verbetering van de naleving van de wettelijke bouwvoorschriften. Die voorschriften worden bij de eerstvolgende wijziging van het Bouwbesluit bijvoorbeeld uitgebreid met maximale geluidsniveaus van mechanische ventilatievoorzieningen binnen de eigen woning.
In de pilot "Gezondheid en energie" in Meerstad die in 2010 in opdracht van de Gemeenschappelijke Regeling Meerstad is gestart, proberen we in samenwerking met de ontwikkelaars meer inzicht te krijgen in de manier

Bijlage - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011

6

waarop zij binnenmilieu en energie concreet vertalen. Daarvoor worden vier projecten vanaf het ontwerp tot en met bewoning beoordeeld op ambitieniveau en gerealiseerd kwaliteitsniveau.

13. Het oplossen van installatieklachten is primair een zaak tussen bewoners en degene die verantwoordelijk is voor de installatie. Als een groep bewoners ondersteuning vraagt aan de gemeente, zal de gemeente overwegen te bemiddelen tussen deze groep en degene die verantwoordelijk is voor de installatie.
14. De gemeente is in beginsel niet aansprakelijk voor een niet deugdelijk balansventilatiesysteem. De koop of huur blijft een contractuele afspraak tussen de verkoper/verhuurder en de koper/huurder. In de Woningwet is bepaald dat de opdrachtgever verantwoordelijk is voor de kwaliteit van het bouwwerk dat hij realiseert.
De gemeente heeft wel een toezichhoudende, signalerende en handhavende rol. Dit zal slechts tot mede-aansprakelijkheid kunnen leiden als de gemeente haar toezichhoudende taak willens en wetens onbehoorlijk uitvoert.
Daarnaast zijn balansventilatiesystemen technisch gezien wel te beschouwen als uitontwikkeld. De gemeente controleert alleen de technische kant van de balansventilatie en niet op het gebruik en onderhoud.
15. Gelet op de maatregelen die zijn genomen is een verbod niet aan de orde. Wij hebben er vertrouwen in dat hiermee het wenselijk geachte kwaliteitsniveau kan worden gerealiseerd.

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Balansventilatie

Bespreekpunten Stadspartij over Balansventilatie, commissievergadering Ruimte en Wonen 2 november 2011

De beantwoording van de door de Stadspartij gestelde vragen ex. art.38 RvO betreffende balansventilatie met wtw in woningen (1-6-2011), is ondanks de extra tijd die burgemeester Rehwinkel op 15 juni j.l. vroeg omwille van een zorgvuldige afhandeling, inhoudelijk weinig zorgvuldig gebleken.

Uit de beantwoording blijkt dat het college niet goed op de hoogte is van de resultaten en beperkingen van het BBA/RIVM-onderzoek "Prestaties van mechanische ventilatie in nieuwbouw eengezinswoningen", van de essentie van de balansventilatieproblematiek, en de ventilatieproblemen die spelen in Groninger complexen.

De resultaten en beperkingen van het BBA/RIVM-onderzoek.

Adviesbureau BBA en het RIVM hebben getracht na te gaan of bepaalde gebreken aan mechanische ventilatiesystemen leiden tot meer of ernstiger klachten. Dit leverde geen eenduidig beeld op. Binnen de studie waren er te weinig wel goed functionerende systemen om voldoende contrast te hebben met falende systemen.

Het BBA-onderzoek heeft plaatsgevonden in twee jaar oude eengezins-koopwoningen, veelal vrijstaand, in een niet-stedelijke omgeving. Dit kan enige vertekening van de resultaten met zich meegebracht hebben. Ondanks deze relatief gunstige omstandigheden voldeed in 100 % van de onderzochte woningen met balansventilatie dit systeem niet of onvoldoende vanwege allerlei tekortkomingen zoals te weinig luchtverversing, geluidsoverlast, ramen en deuren die niet open kunnen, foutief ontwerp of foutieve installatie, en onvoldoende onderhoud.

Tekortkomingen die ontstaan tijdens alle fasen van het bouwproces. In 59 % van deze woningen bleek bovendien sprake van kortsluiting, d.w.z. recirculatie van afgewerkte lucht. Een situatie die ronduit ongezond is.

Voor velen zijn deze onderzoeksresultaten schokkend, voor ingewijden echter geen nieuws. Het aan het BBA-onderzoek gekoppelde RIVM-onderzoekje (vragenlijst) betrof door bewoners gerapporteerde gezondheidsklachten. Er is een (zwak) verband geconstateerd tussen de geconstateerde gebreken (m.n. bij kortsluiting) en gerapporteerde gezondheidsklachten of de ervaren kwaliteit van het binnenmilieu.

Dat uit het onderzoek geconcludeerd zou kunnen worden dat er geen causaal verband bestaat tussen balansventilatie en gezondheidsklachten is onjuist. Een dergelijke conclusie kan eventueel pas getrokken na fundamenteel en langdurig epidemiologisch onderzoek.

De essentie van de balansventilatieproblematiek.

De essentie van de balansventilatieproblematiek ligt in het feit dat het een niet-uitontwikkelde technologie is. Zelfs als het systeem goed ontworpen, geïnstalleerd, onderhouden en gebruikt wordt, kunnen bewoners er toch ziek van worden. Het systeem heeft dus een X-factor.

Uit internationaal onderzoek is gebleken dat bij balansventilatie met wtw het percentage droge lucht klachten (een indicatie van slijmvliesirritaties door inademing van irriterende bestanddelen) in zijn algemeenheid een factor 3 hoger ligt in woningen met balansventilatie

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Balansventilatie

dan in woningen met natuurlijke luchtinvoer en mechanische afzuiging. Een exacte verklaring voor dit verschil in binnenluchtkwaliteit is nog niet te geven. Vermoed wordt dat de constante stofdwarringen als gevolg van de turbulentie die het systeem veroorzaakt en de chemische verbindingen die ontstaan in de vervuiling in filters een rol spelen.

Bewoners zijn na 30 jaar (zolang is het systeem op de markt) feitelijk nog steeds proefkonijnen van dit systeem. Geschat wordt dat in Nederland tot nu toe duizenden bewoners er (irreversibele) gezondheidsklachten aan hebben overgehouden. De overheid wil balansventilatie op de markt houden. Gezien haar aansprakelijkheid wel begrijpelijk. Vanuit consumenten oogpunt had een dergelijk riskant product echter allang van de markt gehaald moeten worden.

De problemen met balansventilatie in Groninger complexen.

Het vorige College heeft in 2008 besloten om het toezicht en de handhaving op de bouwregelgeving te verbeteren, en ondermeer de controle en handhaving van Bouw- en Woningtoezicht op een adequaat niveau te brengen (motie controle en handhaving gemeente Groningen, juni 2008). Bovendien heeft het College besloten (n.a.v. het initiatief- voorstel SP, CDA en GL balansventilatie, juni 2008) dat er meer aandacht moest worden besteed aan het binnenklimaat (en de geluidsisolatie) van woningen.

De in de vragen aan het college genoemde complexen, waar ventilatieproblemen spelen, hebben weinig gemerkt van gemeentelijk toezicht, laat staan van handhaving. Niet sinds 2008 en sommige ook niet voor die tijd. Dat u meldt dat in het Akkerstraat/Parallelwegcomplex (bouwjaar 1987) slechts sprake was van een te hoog geluidsniveau van de balansventilatiesystemen, een feit dat niet in het bouwbesluit geregeld is, duidt op onwil om de ernstige problemen (invoer van afgewerkte lucht, rookgassen en rioolgassen) in dit complex te erkennen, en vooral te verbloemen dat de bouwinspectie, sinds de melding begin 2006, volstrekt in gebreke is gebleven wat betreft haar toezicht en handhaving. Het zal duidelijk zijn dat bewoners niet voor de grap in 2008 de VROM-inspectie ingeschakeld hebben en daar ook nog steeds contact mee houden in verband met de uitblijvende officiële oplevering van het nieuwe ventilatiesysteem. De Bouwinspectie zit al een half jaar te wachten op de inregelrapporten die Lefier moet verschaffen.

Het Studio/Moesstraatcomplex (b.j. 1987, eigenaar Lefier) heeft haar vrijwel identieke ventilatieklachten in 2009 bij de dienst RO gemeld en nooit een reactie gekregen. De Sloep (b.j. 1980) heeft haar langdurige ventilatieproblematiek dit jaar gemeld bij de bouwinspectie en deze heeft aangekondigd in gesprek te gaan met verhuurder Nijestee.

In bovengenoemde drie complexen heeft adviesbureau BBA onderzoek gedaan: bij alle drie is, afgezien van de geluidsoverlast, sprake (geweest) van ernstige ventilatieproblemen door kortsluiting, installatiefouten, disbalans en gebrek aan onderhoud, met volstrekt onvoldoende luchtverversing en de bekende gezondheidsklachten tot gevolg. Beide verhuurders hebben jarenlang de Woningwet, het Bouwbesluit en allerlei huurrechtelijke bepalingen overtreden.

De Griffeflat (b.j. 2000) heeft te kampen met de gevolgen van een ontwerpfout van de architect; invoerventielen zijn voor elke woning in de voorgevel geplaatst. Deze fout is blijkbaar niet opgemerkt door de bouwinspectie bij de vergunningaanvraag. Filevorming vlak voor het gebouw zorgt voor dagelijkse invoer van veel fijnstof, met alle gevolgen voor de gezondheid en de levensverwachting van dien. Verhuurder Nijestee heeft de bewoners onlangs te kennen gegeven dat ze niets meer te bieden heeft om het systeem te verbeteren. De enkele jaren geleden gemaakte afspraak om drie keer per jaar filters te verschaffen wordt niet

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Balansventilatie

langer nagekomen. De aangeboden filters waren overigens van een slechtere kwaliteit dan de oorspronkelijke filters.

Trezoor is twee jaar geleden opgeleverd. Er is geen overleg met de kopers geweest over de keus voor een ventilatiesysteem. Een van de kopers heeft de balansventilatie meteen laten verwijderen en te openen ramen laten plaatsen. Een andere bewoner heeft onlangs een advocaat ingeschakeld vanwege installatiefouten en een slecht binnenmilieu. Er bestaat onrust onder bewoners over de kwaliteit en de effecten van het geplaatste balanssysteem.

De Kop Van Oost (bouwjaar 2010), een transparant gebouw met veel grote glasvlakken en schuifpuien heeft te maken met te hoge binnentemperaturen, in de zomer oplopend tot 30 graden. Het ventilatiesysteem trekt het niet en zuigt bovendien lucht aan vanaf het (warme) bitumen dak. Toen het gebouw nog moest worden gebouwd wist men al dat er sprake zou zijn van oververhitting. Geen gezonde woonsituatie, voor ouderen zelfs riskant vanwege overbelasting van het hart. De gemeente had naar eigen zeggen geen wettelijke mogelijkheden de bouwvergunning te weigeren. Concrete temperatuseisen ontbreken in het Bouwbesluit. Idealiter worden er bij aanvang van het bouwproces om die reden aanvullende thermische eisen opgenomen, in elk geval waar het de maximaal aanvaardbare binnentemperatuur 's zomers betreft. Blijkbaar is dat voor de Kop van Oost niet gebeurd.

Het balansventilatiesysteem zit in 450.000 woningen in Nederland. Volgens BBA is er geen één bekend die optimaal functioneert. Genoemde wooncomplexen zullen in de stad dus het topje van een ijsberg zijn.

Vragen:

1. Wat heeft het college sinds 2008 gedaan om meer aandacht te besteden aan het binnenklimaat van woningen?
2. Kan het college aangeven waarom ze de raad verkeerd voorlicht over de ernstige ventilatieproblemen in het Akkerstraat / Parallelwegcomplex? Hoe terecht vindt het college de bemiddelende rol die de bouwinspectie zich sinds 2006 zou hebben aangemeten? Was een toezichthoudende en handhavende rol niet meer op zijn plaats geweest?
3. De capaciteit en de kennis bij de bouwinspectie om installaties te toetsen ontbreekt, is de indruk. Doorgaans wordt dit opgelost door voorwaarden op te nemen in de beschikking, maar dit leidt niet vanzelf tot een kwaliteitsverbetering. Het beoordelen van installaties door onafhankelijke bureaus kan dit effect wel hebben. Ziet het college mogelijkheden om hierin te investeren?
4. Balansventilatie met wtW blijkt een techniek die z'n betrouwbaarheid en effectiviteit nog steeds niet bewezen heeft en bovendien niet aansluit bij gebruikerseisen. Is het college van mening dat een dergelijk systeem nog steeds toegepast kan worden in woningen?

Bijlage - Toezeggingen raadscommissie 8 juni 2011 Glaude -panden ...

Bestuursdienst

Directie BST/BA/Stol

Onderwerp Toezeggingen raadscom. R&W 8 juni 2011: Glaudé-panden,
Oosterhamrikzone en Helper Westsingel.



Bezoekadres
Waagstraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u via
0900-92 92

In uw antwoord graag datum
en kenmerk vermelden.

Telefoon 050 367 76 64

Bijlage(n)

Ons kenmerk BD 11.2668130

Datum - 5 JUL 2011 Uw brief van

Uw kenmerk

E-mailadres
bestuursdienst@bsd.
groningen.nl

Website
www.groningen.nl

Geachte mevrouw/heer,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op 8 juni jl. zijn een aantal toezeggingen gedaan. In deze brief informeren wij u over de onderwerpen:

1. Glaudé-panden;
2. Oosterhamrikzone;
3. Helper Westsingel.

Ad 1. Voorgeschiedenis besluitvorming Glaudé-panden.

Vanaf 1989 zijn de panden op de Glaudélocatie om strategische redenen aangekocht met de intentie om in de toekomst te slopen ten behoeve van herontwikkeling. Deze intentie staat nog steeds. In combinatie met latere ontwikkelingen, te weten RegioTram en de vervanging van het Herewegviaduct volgens de hedendaagse eisen van de spoorwegbeheerder, is de onvermijdelijkheid van sloop ten gunste van een herontwikkeling alleen maar groter geworden. Conform gemeentelijk beleid is nog niet tot sloop overgegaan voordat zekerheid is over de herbestemming. De panden vervullen zo nog een rol in de woningvoorraad. Ten tijde van de aankoop was er al sprake van achterstallig onderhoud. In de jaren daaropvolgend is alleen minimaal onderhoud uitgevoerd. Extra investeringen zijn beperkt gebleven tot maatregelen voor de brandveiligheid en constructieve veiligheid voor de (tijdelijke) bewoners. De algehele kwaliteit die toch al niet groot was, is daarmee alleen maar minder geworden. Mochten de plannen voor de RegioTram onverhoopt niet doorgaan, is dat voor ons college nog geen reden om tot een ingrijpende renovatie over te gaan. Ook dan blijven we vasthouden aan een nieuwe ontwikkeling in dit gebied. Al eerder, in oktober 2003, hebben we u een rekenexercitie voorgelegd waaruit blijkt dat het financieel zeer ongunstig is om de panden te renoveren. De toenmalige en verwachte situatie op de woning- en kantorenmarkt geeft geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat dit nu anders is. Voor ons zijn deze argumenten nog even actueel en we zien dan ook geen ander alternatief dan sloop gevolgd door herontwikkeling.

Bijlage - Toezeggingen raadscommissie 8 juni 2011 Glaude -panden ...

Volgvel 1 van 2
Onderwerp Toezeggingen raadscommissie R&W 8 juni 2011: Glaudepanden, Oosterhamrikzone en Helper Westsingel.



Ad 2 Oosterhamrikzone, communicatie met de bewonersorganisatie.

Aan de vertegenwoordigers van het buurtoverleg Professorenbuurt Oost is gezien de aard en de zwaarte van hun kritiek voorgesteld door een onafhankelijke derde een vertrouwelijk onderzoek naar de gang van zaken te laten verrichten. Doelstelling daarbij is objectief te onderzoeken wat er tot nu toe feitelijk is gebeurd, wat er mis is gegaan en welke verbetermaatregelen voor de toekomst geformuleerd kunnen worden.

Het buurtoverleg staat nog aarzelend tegenover een dergelijk onderzoek. Vandaar dat overleg en voorbereiding meer tijd kosten dan eerder ingeschat.

Op dit moment wordt de omschrijving van de onderzoeksopdracht nader uitgewerkt. Deze omschrijving kan vervolgens aan de bewonersvertegenwoordigers worden voorgelegd. Er kan dan nader worden gesproken over wat de onderzoeksopdracht is en onder welke voorwaarden de bewoners kunnen en willen participeren. Zodra hierover meer bekend is, zullen wij u hierover informeren.

Ad 3 stand van zaken renovatie woonwagenterrein Helper Westsingel.

Met betrekking tot de studie naar de toekomst van het woonwagenterrein aan de Helper Westsingel zijn dit jaar diverse gesprekken gevoerd door het bureau Woonwagenezaken met de bewoners van het terrein. Dat heeft tot nu toe nog niet geleid tot een eenduidig beeld wat betreft de aanpak en het vervolg. Daarbij speelt mee dat meerdere bewoners huiverig zijn wat betreft de hoogte van hun woonlasten bij een eventuele overstap naar een woning. Lefier is gevraagd aan te geven of daar nader aan tegemoet kan worden gekomen. Zoals bij u bekend heeft Lefier ons echter aangegeven dat zij zich beraden op hun positie binnen het project Helper Westsingel. Zodra hier duidelijkheid over is zullen wij u daarvan op de hoogte stellen. Overigens wordt ter voorkoming van onnodig extra tijdverlies ook een plan opgesteld dat zonder Lefier uitgevoerd kan worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Glaude panden

Bespreekpunten Stadspartij over Glaudépanden, commissievergadering Ruimte en Wonen 2 november 2011

De samenhang van de architectuur van de Heereweg.

Daarover is beleid gemaakt! Het wordt in samenhang gezien.

De architectonische waarde van de mogelijk te slopen panden

De uit dezelfde periode stammende en in dezelfde stijl gebouwde panden in het Zuiderpark werden na een mislukte poging van Wethouder Gietema nu rijksmonumenten. Is het College niet blij dat het Zuiderpark gespaard is gebleven? Kan het zich voorstellen dat in de nabije toekomst ook de sloop van de Glaudépanden zal worden betreurd?

Wanneer alleen het hoekpand (ooit Ni Hao, nu Navigators) wordt afgebroken kan het historisch belangrijke pand met de tuinkoepel bewaard blijven.

Informatie van B&W over de ruimte die de tram daar voor de bocht nodig heeft.

Collegedebrief - Stand van zaken De Held 3

Bestuursdienst
Telefoon (050) 3678111/J. Wilke
Onderwerp Stand van zaken De Held 3



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

Aan de leden van de raad van de gemeente
Groningen
te
GRONINGEN

Datum **18 OKT 2011**

Bijlage(n) -

Ons kenmerk RO11.2784243

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief willen wij u conform art 169 lid 4 Gemeentewet graag informeren over de situatie met Groninger Projecten CV. Met deze partij hebben wij in 2001 een intentieovereenkomst gesloten om de ontwikkeling van De Held 3 ter hand te nemen. In 2005 is de intentieovereenkomst gevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Wij hebben besloten de samenwerkingsovereenkomst met Groninger Projecten CV te ontbinden. Dit besluit is in lijn met het ingewonnen advies van de stadsadvocaat. Wij hebben vastgesteld dat Groninger Projecten CV de betalingsverplichtingen uit de samenwerkingsovereenkomst niet nakomt. Dit ondanks herhaaldelijk en intensief overleg. Wij betreuren deze gang van zaken.

Groninger Projecten CV is een samenwerking tussen bouwbedrijven Droste Bouw, Roosdom Tjhuis, Plegt Vos en Mega Vastgoed. Voor de ontwikkeling van De Held 3 hebben deze vier een commanditaire vennootschap opgericht, Groninger Projecten CV.

In de overeenkomst is geregeld dat de gemeente en Groninger Projecten CV gronden aan elkaar overdragen. Groninger Projecten kan in het gebied volgens bestemmingsplan De Held 3, ongeveer 1.600 woningen bouwen. Nu de samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden, kan Groninger Projecten CV er voor kiezen nog op eigen gronden woningen te bouwen. Deze woningen worden dan gerealiseerd in een omgeving met zeer beperkte voorzieningen zoals ontsluitingen.

Een onderdeel in de samenwerkingsovereenkomst is de zogenaamde groene enclave in de wijk Reitdiep. Door de ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst worden de gronden voor deze groene enclave niet overgedragen aan de gemeente. In deze groene enclave zouden speelplekken komen. De gemeente gaat in overleg met bewonersvereniging Reitdiep om op korte termijn elders tijdelijke speelplekken in de wijk aan te leggen.

Collegedebrief - Stand van zaken De Held 3

Volgvel 1



Wij zijn bereid u mondeling of schriftelijk nader te informeren.

Uiteraard blijven wij uw raad informeren over de vervolgstappen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Bijlage - Bespreekpunten VVD en CU bij agendapunt Stand van zaken De Held 3

Bespreekpunten VVD en CU bij agendapunt Stand van zaken De Held 3, commissievergadering Ruimte en Wonen 23 november 2011.

VVD:

- Wat zijn de gevolgen van dit besluit voor de voorzieningen in de wijken De Held en Gravenburg?
- Wat zijn de gevolgen van dit besluit voor de geplande ontsluitingsweg vanaf de Frieschestraatweg?
- Houdt het stoppen van de samenwerking verband met Meerstad?
- Is het mogelijk dat het conflict tussen de bouwers en de gemeente alsnog opgelost wordt, of is het standpunt in de brief het definitieve standpunt van de gemeente?

CU:

- De bewoners hebben al vanaf 2008 plannen voor de Groene Enclave en het college gaat met de bewoners overleggen hoe verder. Bewoners maken zich zorgen, kunnen de plannen voor de Groene Enclave nog wel worden uitgevoerd?
- Is er iets te zeggen of woningbouwplannen De Held 3 ooit nog gerealiseerd worden? M.a.w. hoe weten bewoners waar ze aan toe zijn?
- Hoe staat het in dit verband met het realiseren van het laatste stukje van de zogeheten Noord-Zuidroute? Dit houdt dan ook weer verband met de gewenste ontwikkelingen Kerkstraat/Leegeweg/Noodweg die 30km weg zou worden bij realiseren van laatste stuk NZroute.

Lijst ingekomen stukken R&W

Lijst ingekomen stukken

Extra raadscommissie Ruimte en Wonen 23 november 2011

Collegebrieven

20 okt 2011 Bekendmaking jury prijsvraag 'De Campagne'

20 okt 2011 Voortgang energiebesparing woningvoorraad

04 nov 2011 Vragen en toezeggingen programmacommissies begroting 2012 (alleen R&W onderwerpen)

voorstel: voor kennisgeving aannemen

Verslag R&W 2 november

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 2 november 2011
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 16.35 – 19.00 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), R.J.A.M. Krüders (Student en Stad), M. Wilschut (Partij voor de Dieren), de heren R.O. Martens (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), M.D. Blom (VVD), A.C.L. Rutte (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP), H.J.M. Akkermans (D66), J.H. Luhoff (D66)

Namens de griffie: mevrouw M. Wechelaer

Namens het college: de heer T. Schroor (D66), F. de Vries (PvdA)

Insprekers: de dames Alons (namens Platform Huisvesting Student en Stadjer), Kiki (op persoonlijke titel), Van Oosten (op persoonlijke titel), Kuipers (namens Kuipers Meubelen), Vooijs (namens de Bond Heemschut), de heren Cuperus (namens buurtvereniging het A-kwartier), Hakvoort (namens Groninger City Club), Heslinga (op persoonlijke titel), Kamps (op persoonlijke titel), Miedema (namens 15 huishoudens uit de Mondriaanstraat)

Afwezig m.k.: mevrouw L.I. van der Vegt (GroenLinks), de heren P.S. de Rook (D66) en A. Sijbolts (Stadspartij)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 16.35 uur.
- Wijst op rondgelegde stukken: een uitnodiging voor de opening van de tentoonstelling *Bouwjong!* op 10 november 2011, inspraakteksten en een erratum bij agendapunt B2.

Wethouder De Vries:

- Kondigt de grex Meerstad aan voor de raad van januari en beziet discussiemomenten voor die tijd.
- Verklaart uitstel van de grex Oosterhamriktracé van december naar januari uit de herijking van het Masterplan.
- Kan de grex Europapark alleen in december aanleveren met coulance voor de zeventiendagentermijn. Behandeling in januari is een andere optie.

A.2 Vaststelling agenda

In verband met ziekte van de heer Sijbolts (Stadspartij) wordt agendapunt B3 doorgeschoven.

De agenda wordt conform deze wijziging vastgesteld.

A.3. Langetermijnagenda en lijst moties en toezeggingen.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vraagt hoe burgers betrokken worden bij de invulling van het beeldkwaliteitsplan Grote Markt Oostzijde (toezegging 2).

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Wil weten wanneer de discussie over Wonen boven winkels plaatsvindt (LTA 129).

Wethouder Schroor:

- Wil het publiek maximaal betrekken bij het beeldkwaliteitsplan binnen de stedenbouwkundige kaders door architecten interactieve sessies te laten houden.

Wethouder De Vries:

- Bereidt in overleg met Lefier een koers Wonen boven winkels voor en verwacht deze begin december in het college.

Verslag R&W 2 november

De voorzitter:

- Wijst op een bijeenkomst binnenstad, beschermd stadsgezicht en welstand op 9 december 2011 van 14.00-18.00 uur (LTA 135). Een uitnodiging volgt.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Herziena grondexploitatie CiBoGa 2011 (raadsvoorstel 14 oktober 2011)

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Was tijdens een recent werkbezoek aangenaam verrast door initiatieven vanuit de ondernemers en ziet een opgaande lijn.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vindt het onvoorstelbaar dat twaalf jaar lang geknoeid is op het CiBoGa-terrein.

Wethouder De Vries:

- Sluit aan bij de ChristenUnie en constateert dat er optimisten en pessimisten zijn.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 november 2011.

A.4.b. Vaststelling bestemmingsplan Cortingborg (raadsvoorstel 14 oktober 2011)

Mw. Van Lente (PvdA):

- Is blij met de grondgebonden woningen. Totstandkoming is live te volgen op internet.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Weet dat bewoners blij zijn met de ontwikkeling.
- Vraagt of het college tegemoetkomt aan bezwaren van het waterschap over duikers en afvoer.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Steunt grondgebonden woningen.
- Ziet het nieuwe hoogteaccent niet zitten. Er is geen vraag meer naar flatwoningen.

Wethouder De Vries:

- Werkt in goed overleg met het waterschap aan een oplossing.
- Wijst erop dat de ontwikkeling al in Intense Stad zat en niet nieuw is.
- Wijst op het belang voor jongerenhuisvesting in de stad.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de Stadspartij als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 november 2011.

A.5. Rondvraag

Dhr. Kamps (inspreker op persoonlijke titel):

- Hekelt dat na 12,5 jaar riolering, opknappen van openbare ruimte en persoonsgebonden beschikkingen nog steeds niet goed zijn geregeld op Bruilweering.
- Stelt dat de dienst RO/EZ nog steeds onjuiste informatie aanlevert. Zo noemt de dienst vier verklaringen over permanente bewoning leugenachtig. Laag energieverbruik en het niet melden van gasflessen zijn andere voorbeelden van desinformatie.
- Diende al klachten in bij de bestuursrechter, de dienst RO/EZ en de politie.
- Verzoekt de gemeente perikelen rond Bruilweering eindelijk serieus aan te pakken en niet langer te luisteren naar onjuiste informatie van de dienst RO/EZ.

Mw. Kiki (op persoonlijke titel):

- Hoorde dat er binnenkort een paviljoen in het Noorderplantsoen op de agenda staat en is hier zwaar op tegen.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vindt het uiterst bedenkelijk dat het college te elfder ure de zesde ontheffing voor Zaagdam af heeft gegeven. Het roept veel emoties op bij burgers.
- Wil een diepgravend onderzoek naar Zaagdam en komt zelf binnenkort met een rapport over het handelen van gemeentelijke diensten bij Zaagdam en Bruilweering. Uit een Amsterdams proefschrift blijkt dat de politiek zich wel bezig mag houden met zaken onder de rechter.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Verneemt graag de stand van zaken van onderhoud Bruilweering vanwege de inspraak.

Wethouder De Vries:

- Weet niets over een paviljoen in het Noorderplantsoen en vraagt dit na.

Verslag R&W 2 november

- Verdedigt zo goed mogelijk de gemeentelijke belangen in de juridische procedure Zaagdam. Daar bleek een verschil tussen de parkeernota en de toepassing van de NEM-norm bij de vergunningverlening. Het is niet illegaal of onoorbaar dat te herstellen, maar normaal bestuur.
- Komt met een schriftelijke toelichting op de zaak Zaagdam.
- Komt schriftelijk terug op de stand van zaken van onderhoud Bruilweering.

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde

- **Vaststelling bestemmingsplannen Grote Markt Oostzijde (raadsvoorstel 14 oktober 2011)**
- **Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt Oostzijde (raadsvoorstel 19 oktober 2011)**

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Is boos dat ze als slechtiende vanaf de publieke tribune haar PowerPoint moet toelichten.
- Wijst op het onjuiste schaduwrapport met alleen meetpunten in de Schoolstraat; een onvolledig brandrapport; afwijkende conclusies van Grontmij en MER; vrachtwagens die volgens de bouwaanvraag door te slopen panden rijden; schending van de bij het referendum toegezegde historische rooilijn; toch bouwverkeer in de Poelestraat; en te zwaar bouwverkeer.
- Vraagt aandacht voor het ontbreken van: een opstelplan brandweer, een vijftienminutenontruimingsplan; een sprinkler in de parkeergarage; de bibliotheek in de bouwaanvraag; vochtonderzoek; onderzoek naar lichtvervuiling; een 3D-onderzoek; bepaling van Woz-vermindering; een compensatieregeling grote projecten; een openbaar planschadebudget; en een reactie van het college op tachtig handtekeningen van ondernemers uit de binnenstad.
- Pleit ervoor het project te beëindigen.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Vindt het beschamend hoe de presentatie van mevrouw Kiki is afgeserveerd. Ze heeft zich zeer grondig voorbereid en heeft goede argumenten.

Dhr. Hakvoort (inspreker namens de Groninger City Club):

- Mist in het bestemmingsplan de toekomstige aanlanding van de kabelbaan. Dringt er sterk op aan dit niet uit te sluiten, ook gezien de harde eis van de provincie.
- Pleit voor ruimere branchering gezien het snel veranderende koopgedrag.
- Wijst extra bevoorradingsverkeer via de Poelestraat af. Een rondje rond het Forum of in de parkeergarage zijn alternatieven.
- Is van mening dat de succesformule Citybus vanaf alle P+R-terreinen de binnenstad moet blijven aandoen.

Mw. Kuipers (inspreker namens Kuipers Meubelen):

- Is ontevreden over de reactie op de zienswijze. Er wordt niet ingegaan op de veiligheid van medewerkers en bezoekers die tussen beide winkelpanden oversteken. De route voor bouwverkeer ligt nog niet vast, toch moet een mooie boom verwijderd worden. Verwijdering van de terrasverhoging is in de wandelgangen te horen, maar (nog) niet formeel.
- Is huiverig voor schade aan de gele bestrating en panden.
- Pleit voor een beperkte ontheffing voor verkeer in dit voetgangersgebied.
- Vreest nog meer leegstand door de onzekerheden van het bestemmingsplan, die volgt op de jarenlange afsluiting van het Damsterdiep.
- Juicht de loop vanaf de parkeergarage Damsterdiep naar het centrum toe. De straat moet dan wel aantrekkelijk blijven met een goede entree. Bouwverkeer en bevoorrading buiten venstertijden horen daar niet bij.

Dhr. Heslinga (inspreker op persoonlijke titel):

- Noemt het economisch fascisme wanneer multinationals de touwtjes in handen hebben en collegeleden slechts marionetten zijn. De politiek gaat klakkeloos uit van rapporten en adviezen en veegt onderbouwde tegenargumenten van tafel.
- Pleit ervoor los te breken uit de waarheid van spindoctors en adviseurs en de projecten Forum, tram en kolencentrale te stoppen.

Verslag R&W 2 november

Mw. Vooijs (inspreker namens Bond Heemschut):

- Is tegen het voornemen een amusementshal mogelijk te maken in de oostwand, die juist een aantrekkelijke sfeer zou moeten krijgen. Stelt voor artikel 4, lid 4.4, te schrappen.
- Wijst erop dat het aantal bouwlagen weliswaar is teruggebracht, maar dat de maximumhoogte per bouwlaag 4,5 in plaats van 3,5 m is. Bouwen hoger dan het Forum is dan toegestaan en dat is in strijd met het beschermd stadsgezicht. Stelt voor de (gemiddelde) hoogte van bouwlagen in de Poelestraat te maximeren op 3,5 m.
- Stelt voor in de toelichting in paragraaf 8.1 naast het aantal deelnemers aan het referendum, ook het aantal deelnemers aan de publieksenquête over het te kiezen gebouw te vermelden.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Denkt dat de taakstellende optimalisatie van 1,9 miljoen euro en de nog niet berekende uit te keren schade voor ondernemers ten koste gaan van het gebouw, dat minder prestigieus zal worden. Aflazen is beter.
- Stelt dat de overgrote meerderheid Stadgers dit stedenbouwkundige monster niet wil.
- Schrikt van het ontbreken van behoorlijke ideeën over wat er in het pand moet gaan gebeuren.
- Vreest forse windhinder door het gebouw en grote impact op het beschermd stadsgezicht. Het gebouw zal vanaf veel plekken zichtbaar zijn.
- Vermoedt dat het college nooit serieus heeft willen kijken naar een kabelbaan. De grondslag van het gebouw laat dat ook niet toe.

Dhr. Rutte (VVD):

- Vindt dat de ronkende teksten het unicum versluiëren om een groot project te starten met een niet-sluitende grex. Het gat van 1,6 miljoen euro wordt een taakstellende optimalisatie genoemd, maar is gewoon een tekort.
- Wijst erop dat andere grote projecten als DaFinci en Damsterdiep duurder werden. Hoe kan dan 1% inverdiend gaan worden bij dit uiterst complexe project?
- Vindt het logischer het tekort nu bij te passen, dan kan het later eventueel meevallen.
- Is verbaasd omdat de optie van de kabelbaan nergens genoemd wordt in het bestemmingsplan, terwijl dit een harde eis is van de provincie.
- Hoort graag een reactie op de inspraak over de hoogte van bouwlagen in verhouding tot het historisch stadsgezicht.
- Informeert naar de status van onderhandelingen met het Koninklijk Natuurkundig Genootschap en eventuele bijbehorende risico's en kosten.

Dhr. Eikenaar (SP):

- Accepteert geen hoger totaalbedrag, maar vertrouwt erop dat de taakstellende optimalisatie gevonden kan worden in versnelde bouwtijd of aanbestedingsvoordelen. Mocht er een bedrag overblijven, dan is bezuinigen op het concept altijd nog een mogelijkheid.
- Vindt de optie van een taakstelling prima. Het alternatief is nu 1,9 miljoen euro bezuinigen op het concept en proberen alsnog in te verdienen om vervolgens eventueel geld over te houden.
- Voerde campagne tegen het Forum, maar respecteert de uitslag van het referendum.
- Vindt het positief dat de kabelbaan nergens wordt genoemd.
- Vraagt zich af of het prettig verblijven wordt op het gehele nieuwe plein.
- Informeert naar andere meer acceptabele opties voor verkeer door de Poelestraat.

Mw. Krüders (Student en Stad):

- Dankt iedereen die gereageerd of ingesproken heeft, meestal worden plannen daar beter van.
- Ziet uit naar de toegezegde interactieve presentatie van de architecten over het beeldkwaliteitsplan, dat minder saai zou mogen.
- Is verheugd omdat de fietsenkelder ook een ingang aan de Poelestraat krijgt.
- Meent dat er voor vrachtvervoer meer mogelijkheden zijn dan de Schoolstraat. Klopt dat?
- Vraagt waarom het college accepteert dat de provincie niet mee wil betalen aan vertragskosten, die toch door de provincie veroorzaakt zijn.
- Gaat ervan uit dat het college blijft toezien op de grote risico's en mensen blijft betrekken.

Dhr. Van der Schaaf (PvdA):

- Dankt de sprekers en is benieuwd naar de reactie van het college.

Verslag R&W 2 november

- Is blij dat het project doorgaat, zodat nu zuiver over de inhoud gedebatteerd kan worden.
- Vraagt of de windschermen alleen het klimaat op de terrassen verbeteren of ook de belevingswaarde van het hele plein ten goede komen.
- Vindt het positief dat de herziene grex geen extra gemeentelijke bijdrage oplevert.
- Betreurt de grote verdragingskosten, maar is ervan overtuigd dat de taakstellende optimalisatie van 1% gevonden kan worden in de aanbesteding.
- Wijst op de forse aanbestedingsvoordelen bij de nieuwbouw van de dienst SOZawe. Dat zou hier ook mogelijk kunnen zijn.
- Vraagt hoeveel tegenvallers de exploitatie nog aankan voordat zeer onwenselijke bezuinigingen op het concept aan de orde komen.
- Stelt dat het doel van de provincie wellicht was het plan beter te maken. Het effect is echter 4 miljoen euro verdragingschade met juist risico's voor de kwaliteit. Jammer genoeg lijkt de provincie zich hier niet verantwoordelijk voor te voelen.

Dhr. Akkermans (D66):

- Heeft begrip voor meningen tegen de plannen, maar wijst erop dat het besluit al genomen is.
- Sluit aan bij de VVD dat er een tekort is, maar is optimistisch over te behalen voordelen ook gezien de relatieve omvang van het bedrag. Daarnaast is er de uitweg op het concept te bezuinigen.
- Geloofd in de inhoud en solide financiële basis van het project, los van de problemen die de vertraging door de provincie heeft opgeleverd.
- Heeft wel zorgen over de risico's en bepleit strikte begrotingsdiscipline met financiële rapportages en tijdige informatie over eventuele tegenvallers.
- Vraagt waarom de gebruikelijke samenvatting van zienswijzen en reacties ontbreekt.
- Hecht er sterk aan dat het college met ondernemers en omwonenden spreekt om te bereiken dat de verbouwing zo min mogelijk hinder oplevert.
- Is benieuwd naar de reactie op de inspraak over hoogte van bouwlagen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Krijgt graag een nadere toelichting op de niet sluitende grex.
- Vraagt inzage in risicobeheersing, analyses en beheersmaatregelen.
- Vindt dat de stad in het begin goed mee mocht denken en geïnformeerd werd, dat lijkt nu wat weg te vallen. Zo denken veel Stadlers dat het om beige steen gaat, terwijl het meer grijs is.
- Informeert hoe de raad na het vrijgeven van het totaalbedrag stapsgewijs wordt meegenomen naar het technisch ontwerp en de aanbesteding.
- Sluit aan bij GCC wat betreft branchering, Citybus en bevoorrading.
- Heeft liever helemaal geen amusementshal.
- Sluit aan bij de vragen van inspreker mevrouw Kuipers. Informatie en overleg over de verbouw zijn belangrijk.
- Wil weten hoe een andere bestemming voor de trap van Van der Zee gevonden gaat worden.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt het een mooi moment nu echt te starten, al had het moment er eerder moeten zijn.
- Complimenteert het college met het wegwerken van een groot deel van de verdragingschade.
- Hoort graag meer toelichting op invulling van de resterende 1,9 miljoen euro, maar vertrouwt er wel op. Uiteindelijk kan binnen het project ook nog ruimte gevonden worden.
- Is benieuwd naar de vorm en status van het participatieproces bij het beeldkwaliteitsplan.
- Informeert naar de stand van zaken van een mogelijk hotel.
- Begrijpt dat met onbeheersbare risico's onbekende risico's worden bedoeld, maar wil meer uitleg hierover.
- Sluit zich aan bij de vragen van ChristenUnie over de trap, van PvdA over de windschermen en van diverse insprekers over slooproutes, bevoorrading, een amusementshal en bouwhoogten in de Poelestraat.

Mw. Kuik (CDA):

- Is blij dat de mitigerende maatregelen uit de MER worden overgenomen. Toch blijkt uit de inspraak dat er nog onzekerheid leeft over onder meer veiligheid en sfeer.

Verslag R&W 2 november

- Had een sluitende begroting willen zien. Klopt het dat de taakstellende optimalisatie een noodgreep is om verdragingschade op te vangen of was het daarvoor al een doelstelling?

Mw. Wilschut (Partij voor de Dieren):

- Is niet enthousiaster geworden door het missen van de 1,9 miljoen euro.
- Is benieuwd naar de boom en het verkeer in de Poelestraat en verruiming van de branchering.
- Constateert dat hergebruik van sloopmateriaal geen focus heeft vanwege de tijdsspanne. Hoe is dit te plaatsen in het beleid van de duurzame stad?
- Is blij met het herplaatsen van bomen, maar ziet liever behoud van monumentale bomen.
- Complimenteert de energiedoelstellingen, maar had nog liever een energieneutraal Forum gezien vanwege de voorbeeldfunctie en de verplichting in de toekomst.
- Vraagt hoe rekening gehouden wordt met vogels, ook buiten het broedseizoen. Wijst op de mogelijkheden van de Stadsvogelprijs van 20.000 euro en vogelvriendelijke beplanting.

Wethouder Schroor:

- Heeft de tekst over het referendum op verzoek van Bond Heemschut gecorrigeerd.
- Antwoordt dat een mogelijke amusementshal niet op de begane grond mag, de juiste kwaliteit moet hebben en een verplaatsing in zal houden van een bestaande hal in de binnenstad.
- Berekent het actuele saldo door de eindwaarde provinciale rentevergoeding van 375.000 euro af te trekken van de 1,9 miljoen euro: 1.525.000 euro.
- Stelt dat het bijpassen van dit bedrag politiek onhaalbaar is. Gekozen is voor een taakstellende optimalisatie met als uitwijkoptie extra bezuinigingen of de post onvoorzien.
- Wijst op de laatste grote aanbesteding van de dienst SOZAWE met veel voordelen. Het lijkt realistisch minder dan 1% van de totale bouwsom te halen. Andere mogelijke meevallers zitten in bouwtijd, sloopkosten, optimalisering van financiën en kasremmers.
- Antwoordt dat de grex wel sluit. Een tekort had inderdaad bijgesteld moeten worden.
- Verwijst naar beantwoording van schriftelijke VVD-vragen wat betreft schadeloosstellingen.
- Is zich ervan bewust dat het een van de meest ingewikkelde projecten betreft en wijst op de 65 beheersmaatregelen. De projectleider is bereid deze persoonlijk toe te lichten.
- Betreurt in hoge mate de verdragingskosten veroorzaakt door provinciale partijen. Zonder deze kosten was er nu meer reserve voor eventuele toekomstige tegenvallers en extra wensen.
- Presenteerde onlangs slooproutes, die mee bleken te vallen in vergelijking met de verhalen.
- Probeert dit jaar nog een overzicht te leveren van bouwverkeer, dat intensief zal zijn.
- Zegt toe zo goed mogelijk met de klankbordgroep en ondernemers te overleggen, al is overlast en onvrede niet geheel te voorkomen.
- Stelt dat bevoorradingsroutes voornamelijk, maar niet alleen door de Schoolstraat zullen lopen. Inzet is maximale differentiatie om overlast te beperken.
- Wacht enthousiast op het haalbaarheidsonderzoek kabelbaan. Omdat er nu nog geen haalbaar plan voorligt, is er nog niets opgenomen over de kabelbaan. Dergelijke haalbare plannen zijn wel inpasbaar en het college zal planologisch meewerken als ze er liggen.
- Hervat volgende week de gevorderde gesprekken met het Koninklijk Natuurkundig Genootschap en verwacht op voorhand geen onoverkomelijke problemen.
- Volgt de MER-aanbevelingen op alle punten om een prettig leefklimaat op het hele plein te creëren, al blijft het altijd een beetje waaien.
- Acht het onverstandig, onwenselijk en een gepasseerd station om een procedure tegen de provincie op te starten. Een goede verstandhouding is op tal van dossiers van belang.
- Neemt het verlies van de verdragingskosten, al is het niet van harte. Treft bij de provincie geen enkele bereidheid aan meer bij te dragen.
- Doet er alles aan de stad te blijven betrekken bij de projectontwikkeling via onder meer klankbordgroepen, het nieuwe informatiecentrum en internet.
- Probeert in december al de interactieve presentatie met architecten te organiseren. De bedoeling is dat de stad de architecten inspireert binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Reageert op de vraag hoeveel het project nog kan hebben door te verwijzen naar de beheersmaatregelen.

Verslag R&W 2 november

- Hecht aan de trap van Van der Zee, maar heeft nog geen geschikte locatie gevonden. Blijft zoeken en slaat de trap eventueel op in depot. Complicerende factor is dat de steile trap niet voldoet aan het huidige bouwbesluit.
- Meldt dat de projectontwikkelaar gesprekken voert met mogelijke hotelexploitanten. Er zijn serieuze plannen.
- Bericht de raad zodra er een contract voor een kwalitatief hoogwaardig hotel ligt.

Wethouder De Vries:

- Wijst erop dat in de Poelestraat expliciet is opgenomen de monumentencommissie om advies te vragen. Gemeentebreed wordt slechts drie tot vier keer per jaar van dergelijke adviezen afgeweken.
- Stelt voor deze procedure te handhaven en maatwerk te leveren óf te kiezen voor maximumhoogten, maar dan zonder advies van de monumentencommissie.
- Beraadt zich in het college op genoemde opties en komt eventueel met een gewijzigd raadsvoorstel met aangepast dictum.

De voorzitter:

- Antwoordt dat zienswijzen alleen in het raadsvoorstel worden samengevat als het er weinig zijn. In dit geval waren het er zeer veel en zijn ze ter inzage gelegd conform afspraak.
- Roept op openstaande vragen te mailen voor schriftelijke beantwoording.
- Peilt na deze schriftelijke beantwoording of er behoefte is om het raadsvoorstel nogmaals te agenderen voor de commissievergadering van 23 november 2011.

Het eventueel gewijzigde raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 november 2011.

B.2. Monitor Jongerenhuisvesting (collegebrief 14 oktober 2010)

Dhr. Cuperus (inspreker namens buurtvereniging het A-kwartier):

- Vindt het goed dat er uitzicht is op meer woonruimte voor jongeren.
- Noemt het rechtsongelijkheid dat de 15%-norm in het centrum niet geldt, terwijl Selwerd op slot is. Een aantal bewoners is verhuisd wegens de vele geluidsoverlast door harde muziek, luidruchtige feestjes en brullende kroeggangers. Straten met te veel studentenpanden verloederen.
- Pleit voor toepassing van de 15%norm in het centrum en het opstellen van een bindende gedragscode voor woonplezier tussen eigenaren, huurders en bewoners.

Mw. Alons (inspreker namens Platform Huisvesting Student en Stadjer):

- Is nog steeds enthousiast over het plan Bouwjong!, maar is ook bezorgd over de haalbaarheid van de planning gezien de druk op corporaties door de crisis.
- Blijft hameren op gelijke verdeling over wijken en handhaving.
- Vindt dat fietsbeleid integraal onderdeel moet zijn van jongerenhuisvestingsbeleid.
- Vraagt aandacht voor aanschrijven en handhaven op isolatie en buitengeluiden.
- Pleit ervoor de vrijstelling van de 15%-norm bij Wonen boven winkels alleen te laten gelden voor winkelpanden die hier oorspronkelijk bij hoorden. De woning moet toegankelijk zijn vanuit de winkel.
- Is voor een dwingende gedragscode met duidelijke stappen en consequenties.
- Vindt het triest maar goed dat een vergunning is ingetrokken. Insteek moet zijn dit te voorkomen door beter te handhaven.
- Is voor sluiting van illegale panden en stelt voor gedupeerde studenten voorrang te verlenen bij woningbouwcorporaties.

Mw. Van Oosten (inspreker op persoonlijke titel):

- Begrijpt niet waarom vergunningen in de Schildersbuurt worden afgegeven tot ver boven de 15%-norm. Dit is in strijd met het uitgangspunt van gemêleerde bevolkingsopbouw.
- Stelt dat beheerders vaak solliciteren vanwege de gratis huur en overlastproblemen niet aanpakken. Hoe ziet de gemeente toe op maatregelen tegen overlast?
- Hoopt dat ook het binnenterrein van KPN Hoendiep gevrijwaard blijft van jongerenhuisvesting, gezien de weerkaatsing van geluid.

Verslag R&W 2 november

- Vraagt of de gemeente de rooilijn van de Westersingel weer sluitend gaat verbouwen, zodat de extra verdieping van de school aan de Melkweg eraf kan. Hier is voor gekozen omdat het gezondheidscentrum er zou komen, maar het leidde tot veel overlast en verhuizingen.
- Vindt het schandelijk dat de 15%-norm wordt overtreden en dat kamerbewoning zonder vergunning genegeerd wordt.
- Pleit als oplossing voor een campus voor eerstejaars op Zernike.

Dhr. Miedema (inspreker namens 15 huishoudens aan de Mondriaanstraat):

- Begrijpt niet dat een belegger uit Swifterbant vrij spel krijgt met het kopen van een pand in de Mondriaanstraat, een onttrekkingvergunning en cowboyactiviteiten. Terwijl het bezwaar van bewoners pas 21 november in behandeling komt, hakt de belegger bomen om en vertimmerd hij het pand onherstelbaar. Het is de omgekeerde wereld.
- Pleit ervoor uit te gaan van feitelijke studentenbewoning. In de Mondriaanstraat worden 36 studenten uit een hoekhuis niet meegeteld, terwijl ze wel meetellen in de feitelijke overlast.
- Stelt voor naast de 15%-norm ook inhoudelijke criteria over isolatie en fietsparkeren te hanteren.

De voorzitter:

- Dankt de insprekers voor hun bijdragen.
- Constateert dat de commissie de tijd te kort acht om het onderwerp nu serieus te bespreken.

In verband met de tijd wordt verdere bespreking doorgeschoven.

B.3. Balansventilatie (naar aanleiding van schriftelijke vragen en antwoorden Balansventilatie juni 2011)

Wegens ziekte van dhr. Sijbolts (Stadspartij) doorgeschoven.

B.4. Glaudepanden (naar aanleiding van collegebrief 5 juli 2011)

In verband met de tijd wordt de bespreking doorgeschoven.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken en stukken ter kennisname

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Bespreekt graag de later ingekomen brief voortgang energiebesparing woningvoorraad in de volgende commissievergadering.

C.2. Vaststelling openbaar en vertrouwelijk verslag 14 september 2011

De verslagen worden ongewijzigd vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 19.00 uur onder dankzegging.