

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 7 december 2011

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

Datum: woensdag 7 december 2011  
Aanvang: 20:00 tot 22:30 uur  
Locatie: Oude raadzaal  
Voorzitter: mevr. A. Postma  
Griffier: Mevr. E.M. Wechgelaer, (050) 367 7724 maaike.wechgelaer@groningen.nl

### A. Algemeen deel

#### A.1. Opening en mededelingen

#### A.2. Vaststelling agenda

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

[Bijlage - LTA R&W](#) (pdf)

[Bijlage - Lijst moties en toezeggingen R&W](#) (pdf)

#### A.4. Conformstukken

##### a. Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg (raadsvoorstel 18 nov 2011)

[Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg](#) (pdf)

#### A.5. Rondvraag

### B. Inhoudelijk deel

#### B.1. Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven (raadsvoorstel 18 nov 2011)

[Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven](#) (pdf)

#### B.2. Balansventilatie

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

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

[Vraag aan het College - Schriftelijke vragen balansventilatie juni 2011](#) (pdf)

[Bijlage - Bespreekpunten Balansventilatie](#) (pdf)

#### B.3. Glaudepanden

N.a.v. collegebrief 5 juli 2011

## commissie Ruimte en Wonen - woensdag 7 december 2011

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

**Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Glaudépanden** (pdf)

**Collegebrief - Toezeggingen raadscommissie 8 juni 2011 Glaude -panden** (pdf)

### B.4. Collegebrief Stand van zaken De Held 3

Papieren stukken reeds verstuurd bij vorige R&W vergadering 23 november jl

**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

**Lijst ingekomen stukken R&W** (pdf)

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

## Bijlage - LTA R&W

per 24 november 2011

### LANGE-TERMIJNAGENDA RAAD inclusief **POLITIEKE LTA**

**Politieke items** zijn onderwerpen waarop Raad geen uitstel duldt.  
(nieuwe onderwerpen in blauw)

<b>39</b>	7-dec-11	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Ebbingekwartier	De Vries	RO/EZ				
<b>40</b>	7-dec-11	R&W	Borgstelling Infoversum	De Vries	RO/EZ				
<b>42</b>	7-dec-11	R&W	Herziening grex Achter de Reildijk	De Vries	RO/EZ				
<b>44</b>	7-dec-11	R&W + B&V	Notitie stavaza en verkenning toekomst woonschepenhaven + herziening grex Watergang + riolering	De Vries	RO/EZ				
<b>134</b>	9-dec-11	R&W	Bijeenkomst bestemmingsplannen, beschermd stadsgezicht en Welstand	De Vries	RO/EZ				
<b>37</b>	11-jan-12	R&W	Herziening grex Europapark	De Vries	RO/EZ				
<b>41</b>	11-jan-12	R&W	Herziene grex Oosterhamktracé	De Vries	RO/EZ				
<b>43</b>	11-jan-12	R&W	Grex Meerstad	De Vries	RO/EZ				
<b>59</b>	11-jan-12	R&W	Herziene grex Hoendiep Noord/Westpark	De Vries	RO/EZ				
<b>60</b>	11-jan-12	R&W	Manifestatie Intense Verbouw + in kaart brengen waar leegstand en mogelijkheden zitten	De Vries	RO/EZ				informerende brief in cie. 7-12-11
<b>61</b>	11-jan-12	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Semmelweiss	De Vries	RO/EZ				
<b>62</b>	11-jan-12	R&W	Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie	De Vries	RO/EZ				
<b>63</b>	11-jan-12	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentfonds	De Vries	RO/EZ				
<b>127</b>	11-jan-12	R&W	Wonen boven winkels	De Vries	RO/EZ				
<b>76</b>	1-feb-12	R&W	Masterplan Zernike	De Vries	RO/EZ				afh. Van uitkomst discussie Akkoord v. Gron.
<b>77</b>	1-feb-12	R&W	Vaststelling visie Kardinge	De Vries	RO/EZ				
<b>85</b>	7-mrt-12	R&W	Grex driehoek Peizerweg/Zuiderweg	De Vries	RO/EZ				
<b>64</b>	7-mrt-12	R&W	Wijkvernieuwing Selwerd	De Vries	RO/EZ				
<b>86</b>	7-mrt-12	R&W	Herziening visie Oosterhamktracé	De Vries	RO/EZ				
<b>94</b>	7-mrt-12	R&W	Herziening grondbanksystematiek	De Vries	RO/EZ				
<b>95</b>	7-mrt-12	R&W	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie	De Vries	RO/EZ				
<b>101</b>	4-apr-12	R&W	Herziene grex Zernike	De Vries	RO/EZ				
<b>125</b>	4-apr-12	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	Schroor	RO/EZ				weth. houdt cie. op de hoogte als toegezegde financieringen niet worden geleverd (toez. cie. 11-5-11)
<b>126</b>	9-mei-12	R&W	Stand van zaken financieringen Bessemerstrook	De Vries	RO/EZ				
<b>128</b>	PM	R&W	Toekomst IP dubo/Energie(k) loket	De Vries	RO/EZ				
<b>129</b>	PM	R&W	Bestemmingsplan GAK UWW Dierenriemstraat	De Vries	RO/EZ				ikv jongerenhuisvesting

## Bijlage - Lijst moties en toezeggingen R&W

### Lijst toezeggingen en moties Raadscommissie Ruimte en Wonen 07 december 2011

Nr.	Datum, collegelid, dienst	Agendapunt	Verzoek van	Toezegging	Opmerkingen
1.	12-05-10			De commissie krijgt de (verkeers)knip te zien (mbt bestemmingsplan Bodenterrein-UMCC)	<i>Wordt mee genomen in visie Oosterhamriktracé.</i>
2.	06-04-11 De Vries (RO/EZ)	B.1 Sleutelprojecten-rapportage sep dec 2010 (R&W onderwerpen)	PvdA	Levert vertrouwelijk een overzicht van aanbestedingswinsten bij projecten waar de gemeente opdrachtgever is.	<i>Brief volgt in oktober</i>
3.	11-05-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Rapport commissie Teflow en reactie college	Stadspartij, PvdD	Legt intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringstraat ter visie.	<i>volgt (onderhandelingen in afzonderende fase)</i>
4.	06-07-11 De Vries (RO/EZ)	B.3 Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen	GL	Zal in de uitwerking van het aanvalsplan Energiebesparing, naast een beeld voor de aanpak bij de sociale woningvoorraad ook een uitspraak proberen te doen over de particuliere woningmarkt.	<i>Wordt aan gewerkt ikv aanvalsplan</i>
5.	06-07-11 De Vries (RO/EZ)	A.1 Rapportage grondbedrijf	Stadspartij	Komt terug op vraag hoe de hoeveelheid grond die de gemeente Groningen bezit (605 hectare op december 2009) zich verhoudt tot het grondbezit van andere grote steden.	<i>Raad krijgt brief in dec/jan</i>
6.	02-11-11 De Vries (RO/EZ)	Rondvraag	inspreker	Als het klopt dat er een paviljoen gebouwd wordt in het Noorderplantsoen (zoals inspreker mw. Kiki vermoedt) zal wethouder De Vries de cite. en de inspreker inlichten.	
7.	02-11-11 De Vries (RO/EZ)	Rondvraag	Stadspartij	Wethouder De Vries komt schriftelijk terug op de historie van het bouwplan Zaagdam, incl. de laatste ontwikkelingen.	
8.	02-11-11 De Vries (RO/EZ)	Rondvraag		Wethouder De Vries komt schriftelijk terug op de stand van zaken rondom onderhoud en riolering op de Brulweering.	
9.	02-11-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde		Wethouder Schroor zegt toe de commissie te informeren over de opties en overwegingen m.b.t. afhandeling van het bouw- en bevoorradingsverkeer en stelt voor dit middels een presentatie	<i>extra bijeenkomst bij de dienst</i>

Raadscommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

## Bijlage - Lijst moties en toezeggingen R&W

					toe te lichten.				
10.	02-11-11 Schroor (RO/EZ)	B.1 Ontwikkeling Grote Markt Oostzijde			Wethouder Schroor brengt cie. op de hoogte over uitkomst gesprekken met het KNG.				volgt wsl. in december
11.	23-11-11 De Vries RO/EZ	A.1 Mededelingen			Wethouder houdt cie. op de hoogte over bestuurlijke ontwikkelingen bij Lefier.				
12.	23-11-11 Schroor RO/EZ	B.2 Afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst VVGB Wabo t.b.v. vestiging Telstar aan het Sontplein			Wethouder stuurt collegebrief over overwegingen in de verguningsprocedure Telstar aan het Sontplein. Incl. visie op de aard van Telstar (sport of fashion) en korte uitleg effectenanalyse.				brief volgt in week 48
13.	23-11-11 De Vries RO/EZ	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting		VVD	Wethouder biedt meer zicht op inhoud isolatiepakket.				
14.	23-11-11 De Vries RO/EZ	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting			Wethouder specificeert de knelpunten bij fietsparkeren die voortkomen uit studentengebruik. (vs fietsen stadlers)				
15.	23-11-11 De Vries RO/EZ	B.1 Monitor Jongerenhuisvesting		D66	Wethouder De Vries onderzoekt mogelijkheden keurmerk voor huisbazen particuliere verhuur.				
<b>Nr.</b>	<b>Datum, collegelid, dienst</b>	<b>Agendapunt</b>	<b>Indiener(s)</b>		<b>Motie</b>				<b>Opmerkingen</b>
1.	23-06-10 Schroor (RO/EZ)		D66, Stadspartij		Verzoek aan college om de raad periodiek, specifiek te informeren over de economische ontwikkeling in en rond de Oostwand Grote Markt, naar aanleiding van de ontwikkeling van het Forum en de parkeergarage.				Wordt meegenomen in reactie van het college op het rapport Terlouw
2.	23-06-10 Schroor (RO/EZ)		D66, Stadspartij		Verzoek aan college om bij de ontwikkelaar van de nieuwe Oostwand Grote Markt aan te sturen op een manier om inwoners van de stad te betrekken bij de architectonische invulling van het Beeldkwaliteitsplan.				medio december gereed

Raadscommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

## Bijlage - Lijst moties en toezeggingen R&W

3.	17-11-10 De Vries (RO/EZ)		PvdA	Verzoek aan het college om Bureau Meerstad te vragen een marketingstrategie op te stellen om Meerstad te promoten en hiermee de verkoop van woningen te stimuleren. Deze marketingstrategie in de afzonderlijke gemeenteraden voor te leggen en jaarlijks te herijken en dit integraal te betrekken bij de behandeling van de GREX-Meerstad.	<i>Motie wordt integraal meegenomen bij opstellen GREX 2011</i>
4.	20-07-11 De Vries (RO/EZ)	8.f Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2012	S&S, D66, CDA	Verzoekt het college in overleg met de Raad en corporaties een woningbouwmonitor te ontwikkelen en deze jaarlijks bij besprekingen van het Meerjarenprogramma Wonen aan te bieden.	<i>Wordt uitgewerkt en meegenomen in eerstvolgend MJP</i>
5.	28-09-1 De Vries (RO/EZ)	8.b Vaststelling bestemmingsplan Trefkoel	GL, D66, PvdD, CU	Verzoekt het college een voorstel te doen voor het toevoegen van extra groen op de Trefkoellocatie.	
6.	29-09-11 De Vries (RO/EZ)	7.f Collegebrief 'actualiteiten erfpacht	D66, CDA, VVD, CU, Stadspartij, PvdD, S&S	Verzoekt het college: - erfpachtplichtige particuliere woningbezitters ook in de binnenstad de mogelijkheid te bieden de grond in blote eigendom te verwerven, tenzij de gemeente aantoonde de grond voor eigen gebruik en/of herstructurering binnen tien jaar nodig te hebben; - de hoofdlijnen voor het voorstel hiertoe nog in december 2011 aan de Raad voor te leggen en een definitieve uitwerking uiterlijk 1 maart 2012 met het oog op een mogelijke eerste overdracht in 2012; - in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfpachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; - ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten.	
7.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegroting 2012	SP, CDA, S&S, PvdD	Verzoekt het college om ouderen te verleiden om te kiezen voor een voor hen geschiktere woning concreter uit te werken in het meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen en voor te leggen aan de gemeenteraad.	
8.	09-11-11 De Vries RO/EZ	Gemeentebegroting 2012	D66, CU, VVD, CDA, PvdD	Verzoekt het college: - Binnen de plannen van ruimtelijke ordening, een prominenter plek te geven aan de kaders voor een sportieve inrichting; - Om in de in 2012 op te stellen 'Kaders voor een sportieve inrichting' aandacht te besteden aan de wisselwerking tussen sport en RO en de kansen die dat biedt.	

Raadcommissie Ruimte en Wonen 02 november 2011

# Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

Bestuursdienst



## RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2796843

Registratienummer : GR 11. 2831108

Ingekomen op : 18 NOV 2011

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

Groningen, 18 NOV 2011

Aan de raad,

### Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld voor de wijken Oosterhoogebrug, Ulgersmaborg en het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg, met als doel de bestaande, verouderde planologische regelingen te vervangen door een actueel bestemmingsplan. Het plan biedt nog geen planologische basis voor de gewenste nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Oosterhoogebrug en aan de Pop Dijkemaweg. Deze plannen zijn daarvoor nog niet concreet genoeg; ze worden in een apart projectbestemmingsplan opgenomen.

Voor het bedrijventerrein Ulgersmaweg-Beckerweg is een ruime bestemmingsregeling opgenomen. Daarmee wordt bedrijfsvestiging op dit veelkleurige bedrijventerrein zo weinig mogelijk in de weg gelegd. Naast de gebruikelijke bedrijfsfunctie worden zakelijke dienstverlening en cultuur en ontspanning toegestaan. Dat is in lijn met de Visie Ulgersmaweg die uw raad in 2006 heeft vastgesteld.

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

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben wij het plan zes weken ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief d.d. 14 juni 2011 op de hoogte gesteld.

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

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

### Bestemmingsplan.

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

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

2

Groninger Gezinsbode en de Staatscourant. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

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

### **Ontvankelijkheid zienswijzen.**

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

1. Wijkcentrum De Schakel;
2. Bout-Overes Advocaten namens een cliënt wonende aan de Rijksweg.

De ingediende zienswijzen zijn getoetst aan de Algemene wet bestuursrecht (artikel 3:16 en 6:9) op ontvankelijkheid. Ze zijn vóór 29 juli 2011 ontvangen en dus tijdig ingediend.

### **Inhoudelijke beoordeling zienswijzen.**

Ad 1.

Wijkcentrum De Schakel heeft een opmerking over een passage in de toelichting bij het plan, in paragraaf 2.1.2 De ruimtelijk-functionele structuur onder het kopje Ontwikkelingen/Oosterhoogebrug. Op die plek worden de mogelijk nieuwe ontwikkelingen in het centrum van Oosterhoogebrug beschreven (die overigens geen onderdeel zijn van dit bestemmingsplan). Deze ontwikkelingen betreffen een ruimtelijkeerschikking van wijkcentrum De Schakel, de supermarkt en de basisschool, in combinatie met nieuwbouwontwikkelingen (Woonstade) aan de westzijde van de Pop Dijkemaweg. Gesteld wordt dat de haalbaarheid daarvan wordt onderzocht maar dat het evengoed denkbaar is dat op de oude plekken nieuwbouw wordt gepleegd of slechts een grondige opknappbeurt plaatsvindt. Tegen deze laatste passage wordt in de zienswijze bezwaar gemaakt: het bestuur van De Schakel voert geen gesprekken met Woonstade en anderen die uitgaan van handhaving van de oude locaties. Verzocht wordt om deze passage uit de toelichting te schrappen, omdat hij verwarring oproept.

### Reactie.

Op dit moment bestaat nog steeds onduidelijkheid over de nieuwe ontwikkelingen in en rond het centrum van Oosterhoogebrug. Wij hebben inmiddels wel een projectgroep opgestart en gaan met de betrokken partijen een stedenbouwkundig plan maken, dat zal uitmonden in een projectbestemmingsplan. We gaan uit van een slagen van het project. De passage over handhaving van de oude locaties hebben we daarom, conform het verzoek in de zienswijze, uit de toelichting bij het bestemmingsplan geschrapt.

Ad 2.

De zienswijze van Bout-Overes Advocaten namens een cliënt aan de Rijksweg richt zich op het toelaten van een horecafunctie op Rijksweg 10a. Het bestemmingsplan legt hier een gemengde bestemming op met een aanduiding horeca-5, hetgeen betekent dat er logies mag worden verstrekt met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions. Ter plaatse is een logiesvoorziening gevestigd die groter is dan de logies met ontbijtfunctie die is toegestaan op grond van het "Beleid met betrekking tot aan woonbestemming ondergeschikte horeca". Men kan zich niet verenigen met de horecabestemming van het perceel en evenmin met een logies met ontbijtfunctie zoals die bij recht in het bestemmingsplan is toegestaan. De



## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

3

indiener van de zienswijze heeft tot op heden met succes geprocedeerd tegen een bouwvergunning voor legalisatie van de logiesvoorziening. Deze werd namelijk zonder de noodzakelijke vergunningen geëxploiteerd. Wij staan echter op het standpunt dat de logiesvoorziening op deze locatie ruimtelijk en functioneel toelaatbaar is en zijn een legalisatietraject gestart. De rechtbank Groningen heeft ons legalisatiebesluit om diverse redenen vernietigd. Wij hebben tegen die uitspraak hoger beroep ingesteld bij de Raad van State en een nieuwe bouwvergunning, omgevingsvergunning en exploitatievergunning verleend. Met de nieuwe besluiten is de logiesfunctie nu gelegaliseerd. Daarom hebben wij de gewenste functie ook in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig bestemd.

De zienswijze luidt:

Een grootschalige pensionvoorziening past niet op deze locatie om de volgende redenen.

1. De verkeers- en parkeersituatie ter plaatse is ongunstig respectievelijk ontoereikend. In- en uitrijden (vaak achteruit) is gevaarlijk vanwege het fietspad langs de Rijksweg en de drukke Rijksweg zelf; in de pensionvoorziening kunnen groepen worden geacommodeerd en die hebben een grotere parkeervraag dan op grond van de geldende parkeernorm wordt voorgeschreven.
2. De pensionvoorziening leidt tot aantasting van privacy, geluidsoverlast en verstoring van de nachtrust in het naastgelegen pand van cliënt.
3. De horecafunctie hier is in strijd met het gemeentelijk beleid dat gericht is op handhaving en versterking van de woonfunctie ter plaatse. Dit beleid is verwoord in het geldende bestemmingsplan Rijksweg (waarin de horecafunctie ter plaatse wordt uitgesloten) en in het ontwerp-bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de beoogde horecafunctie weliswaar op de verbeelding (plankaart) aangegeven, maar in de toelichting niet beschreven en niet gemotiveerd.
4. In artikel 8.1 aanhef en sub f wordt ter plaatse bij recht logies met ontbijt in een woning toegestaan in maximaal 2 (slaap)kamers. Het aantal slaapkamers is weliswaar gelimiteerd, maar het aantal personen niet. Dat zou wel moeten omdat anders discussies ontstaan over de vraag wat nog wel ondergeschikt is aan de woonfunctie en wat niet. In twee grote kamers kunnen immers ook groepen worden ondergebracht. Gevraagd wordt om deze bepaling onder te brengen bij de afwijkingmogelijkheden, zodat op perceelsniveau een afweging mogelijk is.

### Reactie:

Ad 1.

Wij zijn van mening dat de directe omgeving geen ongewenste situatie is voor een logiesvoorziening. De wijziging van de functie brengt vooral een - beperkte - extra verkeersstroom met zich mee. Verder zijn er geen direct aantoonbare gevolgen voor de omgeving. De toename van verkeersbewegingen beperkt zich waarschijnlijk tot het komen en gaan van een klein aantal auto's per dag. In het kader van de verleende omgevingsvergunning is nagegaan welke extra parkeerbehoefte de logiesvoorziening met zich meebrengt. Het gaat hier om 3 parkeerplaatsen, berekend op basis van de norm voor een 2-sterrenhotel. De norm gaat uit van 0,7 parkeerplaats per kamer. Het aantal gasten dat in de voorziening kan overnachten is derhalve niet relevant voor de beoordeling. Er zijn momenteel 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Indien uit de praktijk blijkt dat er een probleem ontstaat met parkeren op eigen terrein, dient er onderzocht te worden of er in de nabijheid geschikte parkeergelegenheid is in de openbare ruimte.

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

4

Ad 2.

De meeste bewoonde gebouwen bevinden zich op relatief grote afstand zodat er voor die bewoners geen overlast van deze activiteiten is te verwachten. De enige uitzondering hierop is het buurpand nummer 11. Dit pand ligt met een dichtbebouwd woonperceel vlak naast de inrit van de inrichting en het is daarom te verwachten (en ook in de praktijk gebleken) dat de burenen enige overlast van de horeca-activiteiten zullen ondervinden.

Omdat het bestemmingsplan zowel wonen als bedrijven toestaat wordt de directe omgeving van het pand bepaald door een mix van verschillende functies en heeft het dus niet de ruimtelijke uitstraling van een woonomgeving. Dit gedeelte van de Rijksweg verschilt daarin bijvoorbeeld van het gedeelte tussen de even verderop gelegen supermarkt en oostelijke ringweg waar de woonfunctie meer dominant is.

Deze vorm van overnachtingsvoorziening voorziet in een duidelijke behoefte van de bezoekers van de stad Groningen. Het is in het algemeen belang van de gemeente dat de ontwikkeling van het toerisme op een goede manier wordt vormgegeven en ruimtelijk wordt ingepast. Hierbij hoort dat wordt voorzien van een breed scala aan overnachtingsmogelijkheden. Een bed & breakfast-achtige inrichting met accommodatie voor wat grotere groepen is in de stad nog niet in ruime mate aanwezig en is daarom een welkome aanvulling op het bestaande aanbod. De stad heeft bovendien niet veel plekken waar een dergelijke voorziening ontwikkeld kan worden. Het initiatief past in ruimtelijke en stedenbouwkundige zin in deze dynamische omgeving. Ook in economische zin is de locatie geschikt voor een goedkopere pensionvoorziening, tevens geschikt voor kleine groepen, die op relatief korte afstand van het centrum is gelegen. De inrichting is bovendien gunstig gelegen aan een uitvalsweg met weinig omwonenden. In ruimtelijk opzicht is het plan ter plaatse zowel aanvaardbaar als gewenst.

Ad 3.

Het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan geven een gemengde bestemming aan het perceel. In het geldende plan Rijksweg wordt een duidelijk onderscheid aangebracht tussen de bebouwingsstrook langs de Rijksweg tussen de Pop Dijkemaweg en de Leeuwenburgstraat (supermarkt) enerzijds en de lintbebouwing tussen Leeuwenburgstraat en Ringweg anderzijds. In dit laatste deel is de woonfunctie veel prominenter aanwezig langs de Rijksweg dan in het eerste deel. Daarom wordt de woonfunctie aan de straatzijde daar ook voorgeschreven. In het nieuwe plan is dit overgenomen. De regeling voor de strook Pop Dijkemaweg-Leeuwenburgstraat is ruimer. Er staan daar enkele voormalige boerderijen waarin van oudsher zowel wordt gewoond als gewerkt. In pand Rijksweg 10a heeft ooit een garagebedrijf gezeten. In de huidige situatie woont de eigenaar in het voorste deel van het pand en daarachter is de logiesvoorziening aanwezig. Er is sprake van een gemengde functie mét wonen. Gezien de ligging van de locatie, dichtbij het kruispunt Pop Dijkemaweg-Rijksweg alwaar diverse horecafuncties aanwezig zijn, vinden wij een logiesvoorziening hier goed passen. Wij hebben dit verwoord in paragraaf 2.5 van de toelichting bij het vast te stellen plan.

Ad 4.

Wij zijn van mening dat het huidige beleid voor het bij recht toestaan van logies met ontbijt in een woning afdoende is. Het gaat hier om maximaal twee slaapkamers, waarbij het beleid nadrukkelijk is dat de logiesfunctie ondergeschikt moet blijven aan de woonfunctie. Indien zich gevallen voordoen waarbij die ondergeschiktheid (bijvoorbeeld

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

5

doordat er twee grote slaapkamers worden gebruikt waar een flink aantal personen kan slapen) geweld wordt aangedaan, kunnen wij daartegen op basis van het vastgestelde beleid optreden. Daarom is een opname van de logies- en ontbijtfunctie als afwijkingsbevoegdheid in een bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van deze zienswijze hebben wij een paragraaf 2.5 toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan die ingaat op de gewenstheid van de onderhavige horecafunctie.

Op grond van vorenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze van De Schakel over te nemen en die van Bout-Overes Advocaten niet over te nemen.

### **Ambtshalve wijzigingen.**

Naast de wijziging in de tekst van de toelichting naar aanleiding van de zienswijzen stellen wij u de volgende ambtshalve wijzigingen voor.

Plankaart (verbeelding):

1. De begrenzing van de bestemming Verkeer ter plaatse van de aansluiting Akeleiweg-Oostelijke Ringweg wordt aangepast in verband met de voorgenomen reconstructie van het kruispunt.
2. De aanduiding "maatschappelijk" wordt gelegd op de hele bestemming Bedrijventerrein-2 ten zuiden van Oosterhamrikbaan. In het geldende bestemmingsplan is deze functie al mogelijk en wordt daarom hier overgenomen. Dientengevolge kan de aanduiding "onderwijs" op het perceel Lavendelweg 7 vervallen.
3. De bestemming Maatschappelijk op het perceel Melisseweg 77 (eigendom van het Noorderpoort College) wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein-2, voorzien van de aanduiding "maatschappelijk". Dit spoort met het oude bestemmingsplan en biedt op die wijze de mogelijkheid van bedrijfshuisvesting.
4. De aanduiding "bedrijfswooning" wordt gelegd op een nieuwe bedrijfswooning aan Bovenstreek 6, waarvoor onlangs vergunning is verleend.

Regels.

5. De toegestane bouwhoogte in de bestemming Verkeer (artikel 11) wordt 8 meter in plaats van 6 meter. 8 meter is de hoogte van het bestaande verhoogd liggende tracé van de busbaan naar Kardinge tussen het van Starckenborghkanaal en de Oostelijke Ringweg.

### **Grondexploitatie.**

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

## Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

6

de bestemming hoeft worden vastgesteld.

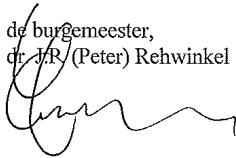
In het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg zijn geen ontwikkellocaties opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.

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

- I. de zienswijze van Wijkcentrum De Schakel over te nemen, en de zienswijze van Bout-Overes Advocaten niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP491OosterhbUborg-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van mei 2011, gewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

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



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



# Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

Bestuursdienst



## RAADSVOORSTEL:

2011-2012

Ons kenmerk: RO 11.2796687

Registratienummer : GR 11.

Ingekomen op : 11.11.2011

Onderwerp: Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

Groningen, 18 NOV 2011

Aan de raad,

### 1. Inleiding.

Via dit raadsvoorstel vragen wij u een krediet van € 5 miljoen beschikbaar te stellen voor het revitaliseren van de woonschepenhaven. De woonschepenhaven is gelegen tussen het Eemskanaal, het Winschoterdiep en de St. Petersburgweg en bevat 74 ligplaatsen waarvoor een vergunning is afgegeven. Al lange tijd bestaat de ambitie om te komen tot het revitaliseren van de woonschepenhaven, maar dit heeft nog niet geleid tot concrete uitvoering.

Onderstaand wordt allereerst kort de opgave en de (plan)historie geschetst en daarmee de achtergrond van de huidige stand van zaken. Daarna wordt ingegaan op de huidige stand van zaken, inclusief het overleg met bewoners. Opvolgend treft u een onderbouwing aan van het gevraagde krediet en schetsen wij u het voorgestane vervolgtraject met bijbehorende planning.

### 2. Terugblik ontwikkeltraject.

In 2005 heeft u - bij raadsbesluit - met de corporaties Nijestee en Lefier afgesproken dat de corporaties een voorttrekkersrol zouden vervullen bij de modernisering en herontwikkeling van de woonschepenhaven. De opzet was daarbij dat het revitaliseren van de haven bekostigd zou kunnen worden vanuit de opbrengsten van op de kade te realiseren woonbebouwing. Beoogd werd te komen tot modernisering van de haven, verbetering van de sociale structuur een bestendige beheersituatie en een verdunning van het aantal ligplaatsen. De verdunningsopgave wordt ingegeven door de wens te komen tot meer afstand tussen de schepen onderling, om zodoende de brandveiligheid te verhogen.

In de opvolgende periode, waarbij de ontwikkeling aldus werd getrokken door de corporaties, is de woonschepenhaven onderwerp van de zogenaamde European 9 wedstrijd geweest. Het ontwerp dat hieruit voortvloede bleek in september 2008 niet op steun en draagvlak van de bewoners van de woonschepenhaven te kunnen rekenen. Om deze reden hebben de corporaties eind 2008 één op één gesprekken gevoerd met woonschepbewoners om te komen tot een herijking van de uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het door de corporaties voorgestelde ontwerp dat uiteindelijk tot stand

## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

2

werd gebracht kon niet op steun van de bewoners rekenen en heeft in het najaar van 2009 geleid tot een breuk tussen de woonschepbewoners en de corporaties. Sinds die tijd treedt de gemeente op als trekker.

Bij nadere analyse van de mogelijkheden door ons, bleek vrij snel dat er financieel en organisatorisch geen meerwaarde zit in het koppelen van de nieuwbouwpoging op de kade en revitaliseren van de haven in één exploitatie. Dit wordt veroorzaakt door het tijdsverschil tussen het gewenste moment van revitaliseren van de haven (zo snel mogelijk) en het moment van potentiële verkoop van nieuwbouwwoningen (nadat de Sontbrug is gerealiseerd). Wij hebben dan ook in juni 2010 besloten tot een gefaseerde aanpak ("knip"), inhoudende dat de gemeente nu eerst de haven revitaliseert en dat opvolgend de corporaties de woningbouwplannen op de kade oppakken. Het ont-koppelen van de revitalisering van de haven en de woningontwikkeling decompliceert beide opgaven en maakt dat de korte termijn behoefte van het revitaliseren van de haven en de lange termijn behoefte van woningbouw elkaar niet op slot zetten.

Het feit dat wij nu voorstellen om eerst de energie te richten op het revitaliseren van de haven als zodanig, betekent niet dat afscheid is genomen van de ambitie om ter plaatse tot woningbouw te komen. Het realiseren van woningbouw draagt bij aan een gedifferentieerder woonmilieu en versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur. Daarnaast sluit woningbouw aan bij de gewenste functieverandering zoals beoogd in de Visie Eemskanaalzone (2006) en de verlevendiging en sociale veiligheid van de route naar Meerstad. Zoals medegegeeld in de brief van 24 juni 2010 (RO 10.2275706) is met de corporaties afgesproken dat zij het recht behouden tot woningbouwontwikkeling te komen. Daarbij vormt de bijgevoegde stedenbouwkundige schets het vertrekpunt, waarbij het gebied van de huidige schuurtjes/tuintjes grotendeels onbebouwd blijft en uit wordt gegaan van circa 120 woningen (was oorspronkelijk circa 175 woningen). Het is overigens zorgvuldig te melden dat woningbouw in de directe nabijheid van de haven door een meerderheid van de woonschepbewoners niet wordt gedragen en op weerstand kan rekenen.

### **3. Ingrediënten revitalisering woonschepenhaven.**

De herinrichting van de haven is voor een groot deel gericht op grootschalige vervangingsinvesteringen, zoals nieuwe walbeschoeiing en steigers, het baggeren tot aanlegdiepte, het aanbrengen van riolering, aanpassing van de aangrenzende weg, inclusief parkeervakken, het aanbrengen van nieuwe kabels en leidingen en wellicht verhoging van de waterkerende dijk (te overleggen met het waterschap). Daarnaast wordt beoogd de beeldkwaliteit te verbeteren door het aanbrengen van nieuwe terrassen en schuurtjes langs de steigers. Deze steigers en schuurtjes kunnen vervolgens om niet in gebruik (en beheer) worden gegeven aan bewoners, waarbij afspraken worden gemaakt over gebruik en behoud.

Daarnaast is een belangrijk oogmerk van de revitalisering het vergroten van de brandveiligheid, door een grotere afstand tussen de schepen te bereiken. Op de bijgevoegde luchtfoto (bijlage 1) is zichtbaar dat in de huidige situatie enkele boten praktisch tegen elkaar aanliggen.

## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

3

In de Verordening Openbaar Vaarwater is bepaald dat tussen woonschepen een minimale afstand van 5 meter moet worden aangehouden. Dit zou met zich meebrengen dat het aantal woonschepen van huidig 74 schepen moet worden teruggebracht naar circa 60-65 woonboten, hetgeen op gespannen voet staat om het aantal ligplaatsen op stedelijk niveau te handhaven. Daarnaast zou het zodanig terugbrengen van het aantal woonschepen moeten geschieden door uitkoop, hetgeen zeer kostbaar is en moeilijk stuurbaar in de tijd, daar dit vrijwillige medewerking van de desbetreffende eigenaren van de schepen (houders van de vergunning) vraagt.

Een andere mogelijkheid om tot grotere onderlinge afstand van de schepen te komen is het vergroten van de aanwezige steigerlengte. Dit kan door toevoeging van een extra steiger (huidig 7, dan 8 steigers). Deze extra steiger gaat uiteraard ten koste van onderlinge afstand tussen de steigers, hetgeen het meeste invloed heeft op de steigers 3, 4 en 5. U ziet dit in bijlage 2, waar met blauw de huidige steigers zijn gemarkeerd en met rood de nieuwe steigers.

Een alternatieve mogelijkheid voor het bereiken van meer ruimte tussen de woonschepen is uiteraard het vergroten van de haven (gecombineerd met toevoeging van een extra steiger). Een dergelijke uitbreiding zal naar verwachting circa € 1 tot 1,5 miljoen kosten (waarbij de uiteindelijke kosten sterk afhankelijk zijn van de mate van aanwezige verontreiniging) en achten wij om die reden niet haalbaar. Ook zal een uitbreiding van de haven ten koste gaan van beschikbare grond voor toekomstige woningbouw.

Naast de fysieke ingrepen is de revitalisering een goed moment om in gesprek te treden over de toekomstbestendigheid van de haven en afspraken om de opgeknapte haven op lange termijn goed te houden. Zo is bijvoorbeeld door de bewoners verzocht om de maximale hoogte van de woonschepen te vergroten van huidig 5 meter tot 5,5-6 meter (vraagt overigens wijziging van de Verordening Openbaar Vaarwater). Hiermee kunnen boten in twee lagen worden toegestaan, waardoor de schepen beter voldoen aan huidige leefwensen. Tevens is de revitalisering het moment om bijvoorbeeld afspraken te maken over gezamenlijke schouw, handhavingsafspraken, onderhoud van schepen, toegang van excessen en leegstand, etc.

#### **4. Reactie bewoners en communicatie.**

Het concept-ontwerp dat is opgesteld op basis van de vorenstaande ingrediënten is op 5 juli 2010 getoond in de haven. De desbetreffende presentatie en het verslag van de avond treft u bijgevoegd aan (bijlage 3 en 4). Naar aanleiding van deze avond en het verspreide materiaal zijn in totaal 6 afzonderlijke reacties ontvangen, deze liggen voor u ter inzage. Daarnaast hebben wij een brief in 55-voud ontvangen (met in totaal 63 ondertekenaars) (bijlage 5).

Met name het plaatsen van een extra steiger en het vervangen van bestaande terrassen en overige bouwwerken door nieuwe terrassen en schuurtjes stuit op veel verzet binnen de woonschepenhaven. Ook bestaat weerstand tegen de -op termijn- beoogde woningbouw ter plaatse. De teneur in de reacties is dat de gemeente zich moet richten op achterstallig onderhoud en het handhaven van excessen (o.a. leegstaande boten).

## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

4

Grootscheepse ingrepen in de woonschepenhaven hebben volgens de bewoners een te grote invloed op de sfeer en het karakter van de woonschepenhaven. Ook wensen bewoners veelal het behoud van hun huidige ligplaats -dus ook geen verplaatsing binnen de haven- en zien zij niets in het realiseren van woningbouw in de nabijheid van de woonschepenhaven. De bewoners zetten daarmee nadrukkelijk in op behoud van de huidige structuur en een door de jaren heen ontstane autonome leefstijl.

Het Comité woonschepenhaven is vanaf halverwege 2009 een lange tijd niet meer actief geweest, waardoor er geen sprake was van een gelegitimeerde gesprekspartner in de haven. In het voorjaar van 2011 is het Comité Woonschepenhaven weer bestuurlijk ingevuld. Een afvaardiging van het bestuur heeft in begin maart gesproken met de portefeuillehouder. In dit gesprek is afgesproken dat een regulier overleg zou worden ingericht. Dit heeft vorm gekregen via een ca. 6 wekelijks werkoverleg tussen bestuursleden en de gemeentelijk projectleider. Aan dit gesprek neemt ook de stadsdeelbeheerder plaats, die alle vragen rondom beheer gecoördineerd afwikkelt. Het gesprek verloopt in goede sfeer en is daarmee waardevol.

Het is positief dat het gesprek met de haven weer een nieuwe impuls heeft gekregen, hetgeen niet wegneemt dat er sprake is van een fragiele relatie. De lange periode dat al over de herontwikkeling van de haven wordt gesproken en het relatief moeizame communicatietraject benadrukken het belang van een heldere keuze voor het vervolg. In dit kader is het volledig om te melden dat de portefeuillehouders De Vries en Visscher op 16 december 2011 een bezoek zullen brengen aan de haven.

### **5. Inzet en kosten.**

De huidige woonschepenhaven zal steeds nadrukkelijker onderdeel worden van de stad, hetgeen gevolgen heeft voor de woonomgeving en het sociaal maatschappelijk functioneren. Zo zal bijvoorbeeld de aanleg van de Sontbrug met zich meebrengen dat de woonschepenhaven niet meer geïsoleerd ligt maar goed wordt ontsloten richting het centrum. De huidige infrastructuur (St. Petersburgweg/Driebondsweg) zal daarbij tevens van ontsluitingsroute van het huidige bedrijventerrein verkleuren naar een belangrijke stedelijke route van en naar Meerstad.

Dit perspectief biedt kansen voor de woonschepenhaven, maar vraagt ook een nadrukkelijke keuze voor de omgang met de woonschepenhaven. Door expliciet te kiezen voor het grootschalig opknappen van de woonschepenhaven wordt een belangrijke stap gezet die aansluit bij de door u vastgestelde Visie Eemskanaalzone (2006). Door het revitaliseren van de haven daarbij financieel en organisatorisch te ontkoppelen van de op termijn beoogde woningbouw, kunnen deze trajecten afzonderlijk worden georganiseerd waardoor tempo kan worden gemaakt. De revitaliseringsopgave legt daarmee geen hypotheek op de woningbouwopgave en de beoogde woningbouw kan plaatsvinden op een moment dat de fysieke omgeving, de ontsluiting van de locatie en de woningmarkt hiervoor voldoende basis leggen.



## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

5

Voor het revitaliseren van de haven vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 5 miljoen. Bedrag is exclusief kosten riolering, hiervoor heeft de raad eerder een kostendekkend krediet beschikbaar gesteld<sup>1</sup>. Als dekking wordt extra beleidsmiddelen Woonschepenhaven 2012-2014, onder programma Wonen voorgesteld. Bij de behandeling van de Gemeentebegroting 2012 heeft u binnen het programma Wonen, deelprogramma Bestaande Woningvoorraad, in de vorm van extra beleidsmiddelen 2012 en 2013 een investeringsbudget van 5 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de revitalisering van de Woonschepenhaven. Deze middelen zijn afkomstig uit extra beleidsmiddelen uit voorgaande jaren voor de Woonschepenhaven, Stimulering woningbouw en Watergang. Zoals verwoord in de Najaarsnota 2012 zetten we deze extra beleidsmiddelen uit voorgaande jaren in als dekking voor de begroting 2012.

Voor de volledigheid treft u in bijlage 6 als onderbouwing een tentatieve financiële raming aan. Wij stellen u voor geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 6 overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet, gezien artikel 10 van de Wob, lid 2 onder b, omdat het financiële belang van de gemeente groter is dan het belang bij openbaarmaking van deze bijlage. In bijlage 6 staan zaken die nadelig kunnen zijn voor een toekomstige aanbesteding.

Het beschikbaar stellen van krediet is een helder signaal richting de bewoners en maakt duidelijk dat het revitaliseren van de haven nu nadrukkelijk prioriteit heeft. Daarnaast spreekt de gemeente echter ook duidelijk uit tot modernisering en verbetering van de beeldkwaliteit van de haven te willen komen en niet te kiezen voor het in de marge uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Het bereiken van een meer duurzame situatie, verbeteren van de beeldkwaliteit en vergroting van de brandveiligheid is daarbij prioritair.

### **6. Aanpak en planning.**

Het beschikbaar stellen van het krediet geeft budgettair de ruimte om een intensief overleg te starten en een uitvoeringsgerichte projectorganisatie in te richten.

Gezien de gemêleerde samenstelling van de bewoners in de woonschepenhaven achten wij daarbij een individuele benadering van bewoners van belang. Een individuele benadering biedt mogelijkheid tot het verkennen van directe belangen en het binnen de bandbreedte van de projectdoelstelling bereiken van compromissen. Het doorzetten van het reguliere overleg met het bestuur van de woonschepenhaven is hierbij van belang, om tussentijdse resultaten te delen en zo mogelijk gezamenlijk tot een gedragen inrichtingsontwerp te komen.

Beoogd wordt de eerste helft van 2012 te komen tot een definitief inrichtingsontwerp voor de haven, op basis waarvan in de tweede helft van 2012 het bestek kan worden opgesteld en de aanbesteding kan starten. Beoogd wordt eind 2012/begin 2013 te starten met uitvoeringswerkzaamheden. Het definitieve inrichtingsontwerp zal (inclusief een gedetailleerde kostenraming) voorafgaand aan de besteksvoorbereiding en aanbesteding aan u ter besluitvorming worden voorgelegd.

---

<sup>1</sup> Riolering wordt gedekt vanuit project "Afvalwatersanering woonschepen".

## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

6

### 6. Risico's.

- De woonschepbewoners hebben via de ligplaatsvergunning het recht op een ligplaats in de haven. De gemeente is eigenaar van de haven (ondergrond/water/steigers) en kan waar nodig verwijdering vorderen van terrassen, schuurtjes en overige bouwsels, voor zover sprake is van een redelijke compensatie. Dit sluit echter niet uit dat juridische procedures worden aangespannen door bewoners, hetgeen doorgaans tijdrovend en kostbaar is.
- De lange voorgeschiedenis maakt dat er sprake is van een breed gevoel van wantrouwen jegens de gemeente, hetgeen vraagt om een heldere lijn en keuzes, met zicht op uitvoering.
- De gemêleerde samenstelling van de woonschepbewoners, de uiteenlopende individuele belangen en de reikwijdte van het Comité Woonschepenhaven als vertegenwoordigend platform vraagt om een individuele benadering en maatwerk, hetgeen tijdrovend is.
- De veelal als autonoom ervaren leefstijl maakt dat het verbeteren van de beeldkwaliteit door het ordenen van bouwwerken en terrassen, evenals het herverkavelen van ligplaatsen tot weerstand zal leiden.
- Het gevraagde krediet van € 5 miljoen vloeit voort uit een tentatieve raming en wordt aangemerkt als taakstellend.

### Begrotingswijziging:

<b>Begrotingswijziging voor investeringskrediet</b>				
Betrokken dienst(en)	RO/EZ			
Soort wijziging	Investing			
Tijdsplanning krediet	2012-2014			
<b>Financiële begrotingswijziging</b>		<b>Uitgaven</b>	<b>Inkomsten</b>	<b>Saldo</b>
8.3	Bestaande woningbouw	5.000.000	5.000.000	0
				0
<b>Totale begrotingswijziging</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>

## Raadsvoorstel - Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven

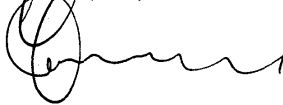
7

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met de voorgestelde aanpak voor de revitalisering van de woonschepenhaven;
- II. voor het revitaliseren van de woonschepenhaven een krediet beschikbaar te stellen van € 5.000.000,- en deze kosten te dekken uit extra beleidsmiddelen 2012-2014, voor 2012 € 1.000.000,-, voor 2013 € 4.000.000,-;
- III. het college de opdracht te geven een inrichtingsvoorstel voor de haven uit te werken en deze ter besluitvorming voor te leggen aan de raad, voorafgaand aan de start van de uitvoeringswerkzaamheden;
- IV. de gemeentebegroting 2012 dienovereenkomstig te wijzigen;
- V. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de bijlage 6 overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. P. (Peter) Rehwinkel



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



## Vraag aan het College - 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

## Vraag aan het College - 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?

## Vraag aan het College - 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

## Vraag aan het College - 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.

## Vraag aan het College - 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



## Vraag aan het College - 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 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 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 stofdwarrelingen 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

## Bijlage - Bespreekpunten Balansventilatie

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 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

## Bijlage - Bespreekpunten Balansventilatie

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 temperatuurseisen 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.

### Discussiepunten:

1. Zijn de andere fracties van mening dat het college sinds 2008 voldoende aandacht heeft besteed aan het binnenklimaat van woningen?

2. Is de raad voldoende geïnformeerd over de ernstige ventilatieproblemen in het Akkerstraat / Parallelwegcomplex? Hoe terecht is de bemiddelende rol die de bouwinspectie zich sinds 2006 zou hebben aangemeten? Was een toezichhoudende en handhavende rol niet meer op zijn plaats geweest?

3. De capaciteit en de kennis bij de bouwinspectie om installaties te toetsen ontbreekt, is onze 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. Hoe denken de andere fracties hierover?

4. Balansventilatie met wtw blijkt een techniek die z'n betrouwbaarheid en effectiviteit nog steeds niet bewezen heeft en bovendien niet aansluit bij gebruikerseisen. Zijn de andere fracties van mening dat een dergelijk systeem nog steeds toegepast kan worden in woningen?

## Bijlage - Bespreekpunten Stadspartij Glaudépanden

### **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.

## Collegiebrief - 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.

## Collegebrief - 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

## 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

Raadscommissie Ruimte en Wonen 7 december 2011

#### Collegebrieven

- 10 nov 2011 Geheime collegebrief (Procedure Bouwleges)
- 10 nov 2011 Ontwerp-bestemmingsplan Lewenborg / Ruischerwaard
- 17 nov 2011 Beantwoording vragen raadscommissie Ruimte en Wonen 2 november (pro forma, was t.b.v. behandeling in raad 30 nov)
- 17 nov 2011 Ontwikkelstrategie Eemskanaalzone
- 17 nov 2011 Sleutelprojectenrapportage mei-augustus (alleen de R&W onderwerpen)

voorstel: voor kennisgeving aannemen

#### Overige brieven

- 1 nov 2011 Brief van Steelande Wonen over fusie Woonstade en Woningstichting Talma

voorstel: voor kennisgeving aannemen