

Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 6 februari 2013

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

Datum: woensdag 6 februari 2013
Aanvang: 16:30 uur
Locatie: Oude raadzaal
Voorzitter: mevr. A. Postma
Griffier: mevr. A. Weiland (050 - 3677678)

1. Opening
[Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 6 februari 2013](#) (pdf)

A Algemeen deel

A1. Opening en mededelingen

A2. Vaststelling agenda

- #### A3. Afspraken en planning
- [Bijlage - Besluitenlijst 9 januari 2013](#) (pdf)
 - [Bijlage - LTA](#) (pdf)
 - [Bijlage - IM lijst afgehandeld](#) (pdf)
 - [Bijlage - IM lijst niet afgehandeld](#) (pdf)

A4. Conformstukken

- a. Vaststelling Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2
(Raadsvoorstel 13 december 2012)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2](#) (pdf)
 - [Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan](#) (pdf)
 - [Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost2 - kaart](#) (pdf)
- b. Vaststelling bestemmingsplan Oosterlijke Ringweg, Groningerweg
(Raadsvoorstel 17 januari 2013)
 - [Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg](#) (pdf)
 - [Bijlage1 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg NL.](#) (pdf)
 - [Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1](#) (pdf)

A5. Rondvraag

B Inhoudelijk deel

1. Grondexploitatie Meerstad 2012
(Raadsvoorstel 23 januari 2013)
[Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012](#) (pdf)
2. Meerjarenprogramma Structuurvisie wonen 2013
(raadsvoorstel 17 januari 2013)

Informatie m.b.t. ontwikkelingen Bouwjong
(Collegebrief 21-11-2012)

QuickScan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein
(Collegebrief 13-12-2012)
[Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013](#) (pdf)
[Collegebrief - Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong](#) (pdf)
[Collegebrief - Quickscan tijdelijlce jongerenhuisvesting Suikerunieterrein](#) (pdf)
3. Jongerenhuisvesting

Woningsplitsingen, bouwbesluit 2012 en 15% norm
(Collegebrief 22-01-2013)

Brief buurtvereniging Herepoort e.a. van 12-10-2012

Inspraakreactie van Platform Huisvesting Student en Stadjer (PHSS) van 6-11-2012

Informeren over splitsingen in appartementen
(Collegebrief 5-10-2012)
[Collegebrief - Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel](#) (pdf)
[Collegebrief - Informeren over splitsingen in appartementen](#) (pdf)
[Verslag 6 november](#) (pdf)

C Huishoudelijk deel

- C1. Ingekomen stukken
[Lijst ingekomen stukken](#) (pdf)
- C2. Vaststelling verslag
[Verslag 9 januari 2013](#) (pdf)
- . Sluiting
- 1.

commissie Ruimte en Wonen - woensdag 6 februari 2013

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 - Uitnodigingsbrief R&W 6 februari 2013

Raadscommissie Ruimte en Wonen
Telefoon 050-367 7678
Annemarieke.weiland@ Groningen.nl

Onderwerp Uitnodiging vergadering raadscommissie Ruimte en Wonen d.d. 24 januari 2013

Datum 6 februari 2013 bijlage(n) div.

Geachte commissieleden,

Namens uw voorzitter, mevrouw A. Postma, nodig ik u uit voor de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Wonen op woensdag **6 februari 2013 van 16.30 tot 19.00 uur in de oude raadzaal.**

Afspraken en planning

Graag maak ik u attent op de geactualiseerde LTA lijst met toegevoegd de toezeggingen en de nieuwe IM lijst met voorgestelde aanpassingen. Zie ook ingekomen stukken.

Met uw goedkeuring worden deze na de raadsvergadering definitief aangepast.

Tevens is de besluitenlijst van 9 januari 2012 toegevoegd.

Toezeggingen, die niet direct worden ingelost worden met datum op de LTA gezet.

A4 Conform stukken

a) Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (Raadsvoorstel 13 dec.2012)

Bij Pleiadenlaan-oost 2 is één zienswijze ingediend m.n. over evt. concurrentie voor het winkelcentrum en de opgenomen wijzigingsbevoegdheid met de mogelijkheid voor functies van dienstverlening, sport en recreatie en cultuur op de begane grond en eerste verdieping. Voorgesteld wordt om geen aanpassingen te doen. De behandeling is vorige maand uitgesteld om betrokkenen vooraf alsnog te kunnen wijzen om de mogelijkheid om in te kunnen spreken bij uw commissie.

b) Vaststelling bestemmingsplan Oosterlijke Ringweg, Groningerweg (Raadsvoorstel 17-01-2013)

Dit plan maakt de laatste fase van de reconstructie van de Oostelijke Ringweg mogelijk. Betreft de aansluiting met Beijum-Noord, de Groningerweg en de Noordzeeweg. De belanghebbenden zijn betrokken bij de opstelling en er is een groot draagvlak, dus er zijn ook geen zienswijzen in gediend. Werkzaamheden zullen voor 2015 gereed zijn. Geen exploitatieplan nodig. Verder geen bijzonderheden.

Discussiestukken

B.L.

Meerstad grondexploitatie 2012

Achter de inlogcode bij de geheime en privacygevoelige stukken vindt u de bijlage (met geheimhouding) onder de raadscommissie Ruimte en Wonen bij de maand februari 2013.

Bijlage - Uitnodigingsbrief R&W 6 februari 2013

B2.

Meerjarenprogramma Structuurvisie wonen 2013
(Raadsvoorstel 17-01-2013)

Hierin staat tevens de actuele monitor Jongerenhuisvesting en wordt nader ingegaan op de motie "Slagen in toetsen slaagkans" en de motie "Leven in stad, gelden slimmer besteden".

Bij dit agendapunt kunt u tevens onderstaande collegebrieven betrekken:

- Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong (collegebrief 21-11-2012)
- QuickScan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein (Collegebrief 13 dec. 2012)

B3. Jongerenhuisvesting

- Woningssplitsingen, bouwbesluit 2012 en 15% norm (Collegebrief 22-01-2013)
- Deze Collegebrief gaat in op de brief van dhr. Julien namens de buurtvereniging Herepoort en 6 andere buurtverenigingen d.d. 12 oktober 2012 en de inspraakreactie van mevr. K. Alons van Platform Huisvesting Student en Stadler (PHSS) op 6 nov. 2012 bij uw commissie m.b.t. de eerdere collegebrief van 21-11-2012.

Brief van Rob Julien en de inspraakreactie van mevr. K. Alons staan beide bij u geëigend en privacygevoelige stukken onder februari 2013.

Aan de agenda is tevens het verslag van de cie. R&W van 6-11-12 bijgevoegd.

- Informeren over splitsingen in appartementen (Collegebrief 5-10-2012)

Ingekomen stukken

Graag vraag ik uw aandacht voor enkele collegebrieven

- De voortgangsrapportage 2012 III (21-12-2012) programma 8 wonen is niet geëigend i.v.m. het feit dat de meeste onderwerpen hiervan inhoudelijk al op andere wijze onder aandacht van de commissie R&W zijn gebracht.
- Aanpak Heerden (collegebrief 21-12-2012) is op de LTA geplaatst. U wordt nog schriftelijk van het definitieve plan op de hoogte gebracht voorafgaand aan de start van de uitvoering in september 2013
- Plan van aanpak ouderenhuisvesting (Collegebrief 10-01-2013)
Voorstel om dit op de LTA te zetten van R&W/O&W voor de voorgestelde slotbespreking en vaststelling.

Met vriendelijke groet,
namens de voorzitter,

Annemarieke Weiland,
commissiegriffier Ruimte en Wonen

Bijlage - Besluitenlijst 9 januari 2013

BESLUITENLIJST RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 januari 2013
Plaats: Oude Raadzaal
Tijd: 20.00-22.30 uur

1. AGENDAPUNTEN VOOR DE RAAD VAN 30 JANUARI 2013

CONFORM

- Bestemmingsplan Friesestraatweg-Hoogeweg (Raadsvoorstel 13 dec.2012)
- Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg (Raadsvoorstel 14 dec.2012)
- Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 1 (Raadsvoorstel 7 dec. 2012)
- Herziene exploitatiebegroting Herstructurering Oosterparkwijk (grijs/groen) 2012 (Raadsvoorstel 30-11-2012)
- Herziene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (Raadsvoorstel 22 nov.2012)

1 MINUUTINTERVENTIE

Startersleningen Meerstad (Raadsvoorstel 29 nov.2012)

DISCUSSIE

- Wijziging welstandnota betreffende aanscherpen Welstandskader beschermd stadsgezicht "Binnenstad". (Raadsvoorstel 23 nov. 2012)
- Resultaten herziening grondexploitaties (Collegedebat 14- 12-2012) en alle 12 afzonderlijk vast te stellen grondexploitaties.

Herziene (grond)exploitaties raadsvoorstellen d.d. 14 december 2012

1. Herziene grondexploitatie Europapark en Station Europapark
2. Exploitatiebegroting Reitdiep fase I&II en Reitdiep fase III&IV 2012
3. Herziene exploitatie 2013 Zernike Science Park
4. Herziene grondexploitatie Roodehaan 2012
5. Herziene grondexploitatie Eemspoort 2012
6. Herziene grondexploitatie Westpoort 2012
7. Herziene grondexploitatie Driehoek Peizerweg 2012
8. Herziene integrale grondexploitatie Eemskanaalzone 2012
9. Herziene exploitatiebegroting herstructurering Lewenborg centrumzone Noord 2012
10. Herziene grondexploitatie CiBoGa 2012
11. Herziene grondexploitatie Kemkensberg/Engelse Kamp
12. Herziene integrale grondexploitatie Oosterhamrikzone 2012

2. TOEZEGGINGEN

A.4e Wijziging welstandnota betreffende aanscherpen Welstandskader beschermd stadsgezicht "Binnenstad". (Raadsvoorstel 23 nov. 2012)

- Toezegging van de wethouder van der Schaaf om een schriftelijke reactie te geven op de aangegeven punten die de raadsleden hebben overgenomen van de inspreker op korte termijn, zodat die evt. te betrekken is bij de raadsbehandeling

Bijlage - Besluitenlijst 9 januari 2013

B.2 Resultaten herziening grondexploitaties (Collegebrief 14- 12-2012)

en alle 12 afzonderlijk vast te stellen grondexploitaties.

- N.a.v. de vraag om als raad in een gesprek met de accountant meegenomen te kunnen worden in de bandbreedtes/thematiek en gezien het feit dat ook bij Meerstad en de rekening weer zal worden gesproken over de financiële situatie van de positie van de stad biedt wethouder van der Schaaf aan hierin iets te organiseren.
- Wethouder van de Schaaf zegt toe een brief te sturen n.a.v. de suggestie om grond ' tijdelijke bestemming natuur' te geven en hoe dat dan zit met de juridische consequenties.

3. LTA, LIJST MOTIES/TOEZEGGINGEN, INGEKOMEN STUKKEN

- Op verzoek van Wethouder van der Schaaf wordt op de LTA het de vaststelling visie Oosterhogebrug op P.M. gezet.
- Het plan 'Aanpak Heerden' met de integrale aanpak voor de Doornheerd en Barmheerd wordt aangeboden aan de raadscom. en daarvoor op de LTA geplaatst (verzoek PVDA) (betreft collegebrief Aanpak Heerden 21 dec. 2012) (mee in LTA-overleg)
- Herziening van de structuurvisie komt op de LTA (mee in LTA-overleg)

4. VERSLAGEN

Het verslag van 6 december 2012 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. VERGADERINGEN, WERKBEZOEKEN ETC.

De behandeling van Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 (Raadsvoorstel 13 dec.2012) wordt opnieuw geagendeerd voor de raadscommissie van 6 februari 2013.

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 24-01-2013.xls

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document raad	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
PM	2013-108	R&W	Vaststelling visie Oosterhoogbrug	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
9-jan-13	2013-26	R&W	Uitkomst onderzoek jongerenhuisvesting SuikerUnie terrein. Rapportage SuikerUnie terrein/Floriade.	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	collegebrief 13-12-12 bespreken, 6-2-13 uitvoeren
9-jan-13	2013-37	R&W	In een gecombineerde cie vergadering wordt de raad geïnformeerd over de aanpak Zuidelijke Ringweg m.b.t. de aspecten van ruimtelijke inpassing in de stad, buurten en wijken.	brief	kennis nemen	Schaaf/Keulen	8	De Vries i.o.m. weth. Dekker. Toezegging 5-9-2012. Begin '13. Bijeenkomst op 12-2-13. uitvoeren.
9-jan-13	2013-41	R&W	Meerjarenprogramma Wonen 2013	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	komt februari 2013, collegebrief 13-12-12. uitvoeren.
16-jan-13	2013-56	R&W	Grex Meerstad. College komt met een voorstel m.b.t. marketing Meerstad.	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging 25-01-2012.
6-feb-13	2013-84	R&W	bestemmingsplan jhv Reitdiep locatie Tuincentrum	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Presentatie 16-1-13. uitvoeren =Friesestraatweg-Hoogweg.
6-feb-13	2013-85	R&W/ B&V	VGR Wonen op het water/diepening Noorderhaven	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Uitvoeren na 30-1-13.
6-feb-13	2013-86	R&W	Commissie krijgt info. over de effecten van het Nieuwe bouwbesluit	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Toezegging 5-9-2012. cbrf. 22-1-13
6-feb-13	2013-87	R&W	Woningmarktontwikkelingen en Monitor Jongerenhuisvesting. Bij iedere volgende rapportage wordt in beeld gebracht hoe het college nog harder dan nu initiatieven uit de particuliere markt kan stimuleren.	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 18-7-2012. Januari 2013 (uitvoeren na rapportage als onderdeel MUJST en mijn wonen) bespreken 6-2-13. uitvoeren
6-feb-13	2013-88	R&W/ B&V	Ontwikkelvisie Stationsgebied incl. ontwikkelingsstrategie en inclusief reactie op motie fietstoegang traverse	voorstel	besluiten	v. der Schaaf / v. der Keulen	7	Nieuwe oriëntatie nodig na 7 wegvallen tram
6-mrt-13	2013-109	R&W	uitleg voor cie. Over architectonische ontwikkelingen GM Oostzijde			v. der Schaaf	8	
6-mrt-13	2013-110	R&W	Voortgang motie Erfpacht			v. der Schaaf	8	brief 6 fracties aan college 10-12-12. Exp.meeting 16-10-12.
6-mrt-13	2013-111	R&W	Kredietaanvraag revitalisering Woonschepenhaven; de commissie en bewoners worden op de hoogte gebracht van (de keuzes in) de daadwerkelijke uitvoering van de revitalisering.	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 7-12-2011. Stand van zaken brief maart

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel acering = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 24-01-2013.xls

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
6-mrt-'13	2013-112	R&W	Voorstel wijkvernieuwingsplan Selwerd bespreken	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging 7-11-2012
1e kw. '13	2013-121	alle	uitwerking LTA 2e kwartaal 2013 per maand			voorzitters en port.h.		
2e kw. '13	2013-136	B&V / R&W	OTB/MER Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	vd Schaaf / vKeulen	7	
2e kw. '13	2013-163	R&W	Jaarlijkse rapportage economische effecten tijdens en na bouwfase Grote Markt OZ/Forum	brief	kennis nemen	Isiha	6	GreX zal in 2013 volgen na Masterplan/visie
2e kw. '13	2013-164	R&W	Omzetting achtergestelde lening Groninger Monumentenfonds	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-165	R&W	Sleutelrapportages	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-166	R&W	Vaststelling Nota ruimtelijke kwaliteit	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
			In Nota ruimtelijke kwaliteit in de stad, buurt en wijken wordt meegenomen:					
			1. het aspect van welstandscriteria buiten de binnenstad;					
			2. de vraag in hoeverre evt. een aanscherping van welstand kan helpen bij de negatieve effecten van het Nieuwe bouwbesluit.					
2e kw. '13	2013-167	R&W		voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 5-9-2012. Bij vaststelling nota Ruimtelijke Kwaliteit in 2e kwartaal 2013.
2e kw. '13	2013-168	R&W	GreX driehoek Peizerweg/Zuiderweg	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-169	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Beijum	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-170	R&W	Voorontwerp -bestemmingsplan Binnenstad	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-171	R&W	Actualisatie regiovisie Groningen-Assen	voorstel	besluiten	Rehwinkel	8	
2e kw. '13	2013-172	R&W	Brief over Jaarprogramma archeologie en monumenten	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-173	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Westpark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	
2e kw. '13	2013-174	R&W	Routekaart Oosterhamrikzone (incl. verkeers) knip bestemmingsplan Bodenterrein-UMCG	brief	kennis nemen	v. der Schaaf	8	

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel achtergrond = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

Bijlage - LTA

Lange Termijn Agenda per 24-01-2013.xls

J

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm	vraag voor document raad	portefeuille	progr	opmerkingen
2e kw. '13	2013-175	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Eemspoort Roodenhaan	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-176	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Kranenburg Stadspark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-177	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Vloelvelden Ruskenveen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-178	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Enceha-terrein	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-179	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Limtdorpen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-180	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Sontweggebied Damsterdiep	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-181	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Europapark	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn
2e kw. '13	2013-182	R&W	Vaststelling bestemmingsplan Hortusbuurt/Noorderplantsoen	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	vertraging in besluitvorming leidt tot risico van legesverlies door het missen van de fatale termijn

Legenda:
rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
geel acering = belangrijke politieke beleidsstukken by kadernota's

Lange Termijn Agenda per 24-01-2013.xls

J

maand / kwartaal	nummer	cie	onderwerp	vorm document	vraag voor raad	portefeuille	progr	opmerkingen
2e kw. '13	2013-183	R&W	Grondexploitatie Meerstad. Uiterlijk in 2013 een visie gereed voor plandeel Noord. Uitgangspunt samen met de Provincie mogelijkheden energielandschap ontwikkeling te onderzoeken. Doel opbrengstaakstelling van 20 min. Euro veilig stellen voor vrijval weerstandsvermogen.	voorstel	besluiten	v. der Schaaf	8	Toezegging De Vries 25-1-2012. 8 Voorstel volgt voor zomer 2013.
2e kw. '13	2013-184	R&W	Rapport commissie Terfouw en reactie college: Intentieverklaring van de RUG voor de aankoop van het bibliotheekpand in de Oude Boteringestraat wordt ter visie gelegd.	brief	kennis nemen	Isiha		Toezegging De Vries 6-4-2011. bij grondexploitatie
2e kw. '13	2013-192	alle	uitwerking LTA 3e kwartaal 2013 per maand			voorzitters en port.h.		
3e kw '13	2013-230	R&W	Evaluatie Piepsysteem categorieënlijst WABO			v. der Schaaf		afspr. Cie. 9-1-13
3e kw '13	2013-197	alle	uitwerking LTA 4e kwartaal 2013 per maand			voorzitters en port.h.		
4e kw. '13	2013-198	B&V / R&W	TB Zuidelijke Ringweg	brief	wensen en bedenkingen	vd Schaaf / vKeulen	8	
4e kw. '13	2013-202	alle	uitwerking LTA 1e kwartaal 2014 per maand			voorzitters en port.h.		
1e kw. '14	2014-3	alle	uitwerking LTA 2e kwartaal 2014 per maand			voorzitters en port.h.		

Legenda:
 rode tekst + vet = strategische agenda / raadsbehandelplan
 gele achtergrond = belangrijke politieke beslissingen by kadernota's

Bijlage - IM lijst afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mind Indiëners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Gepande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2010-01	6 D66, Stadspartij	Economische effecten n.a.v. Grote Markt OZ	1. 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.	R&W	Wordt meegenomen in reactie van het college op het rapport Terlouw	Afgehandeld	Oostzijde Gr. Markt	v. Keulen
2011-54	S&S, D66, CDA	Woningbouwmonitor	1. in overleg met de Raad en corporaties een woningbouwmonitor te ontwikkelen en deze jaarlijks bij besprekingen van het Meerjarenprogramma Wonen aan te bieden.	R&W	Wordt uitgewerkt en meegenomen in eerstvolgend MJP.	Afgehandeld	Wonen	v. der Schaaf
2011-71	SP, CDA, S&S, PvdD	Verleiden ouderen	1. 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.	R&W	Meerjarenprogramma Wonen aangeleverd in juli	Afgehandeld	Begroting	v. der Schaaf
2011-93	12 SP, GL	Vervroegde evaluatie Ptepsysteem Categorieënlijst Wabo		R&W		Afgehandeld	Tekstar	v. der Schaaf
2011-94	S&S, D66, PvdA, GL	Fietsenklemmen bij studentenhuis	1. een actieplan vorm te geven bij de eerstvolgende 'Monitor Jongerenhuisvesting' met daarin een overzicht van knelpunten qua fietsparkeren, mogelijke creatieve oplossingen voor fietsparkeerproblematiek.	R&W	Meerjarenprogramma Wonen wordt aangeleverd t.b.v. juli vergadering.	Afgehandeld	Jongerenhuisvesting	v. der Schaaf
2012-02	D66, CDA, SP, PvdA	In gesprek met de provincie	1. Nadrukkelijk met de provincie in gesprek te gaan over: 1. Het concreteriseren van de gezamenlijke inspanningen met de provincie inzake het binnenhalen van subsidies. 2. Alternatieven wanneer de subsidies niet worden binnengehaald. 3. Constructies om het risico m.b.t. de herfinanciering over 10 jaar te beperken. 4. Alternatieve dekking voor de aankoop- en financieringslasten m.b.t. de realisatie van voorzieningen wanneer deze onverhoopt niet meer kunnen worden gedekt uit de reserve die de gemeente Slochteren hiervoor aanhoudt. 2. Aan gemeenteraad voor voorjaarsdebat te rapporteren over de resultaten van het gesprek met de provincie.	R&W	Wethouder informeert de raadscommissie in de juni vergadering. Collegebrief 22-6-12 bij ingekomen stukken sept. Vergadering.	Afgehandeld	Meerstad	v. der Schaaf
2012-04	1 CDA, D66 en PvdA	GR Meerstad		R&W		Afgehandeld	Meerstad	v. der Schaaf
2012-10	CU, D66, S&S, CDA, Stadspartij, VVD, PvdD	Heroverweging Peizerweg 132	1. Zijn besluit gehoorde hebbende de Raad, op het niet verlenen van de verzochte ontheffing te heroverwegen en in gesprek met de verzoeker tot een oplossing te komen.	R&W	Geregeld Collegebrief 24-09-2012	Afgehandeld	Peizerweg 132	v. der Schaaf

Bijlage - IM lijst afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Nr	Mind Indieners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2012- 52	7 S&S	Oplossing voor krapte	voor de begroting in beeld te brengen hoe initiatieven op de particuliere kamerverhuurmarkt kunnen worden gestimuleerd.	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Collegebfr. 14-6 Woningmarkt- ontwikkelinge n en Monitor Jongeren- huisvesting	v. der Schaaf
2012- 61	11 GL, D66	Op naar 4000	1. voor 1 januari '13 de tweede rapportage van het beleid en de resultaten op gebied van energiebesparing aan te bieden aan de raad; 2. en daarbij aan te geven in hoeverre gemeente en corporaties op koers liggen om in 2014 een totaal van 4000 corporatiewoningen te hebben verduurzaamd	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Gemeentebeleg rotiing 2013	
2012- 71	11 S&S, PvdA, GL, CDA	Slagen in toesten slaagkans	te komen met een beter toetsingsmechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woonruimte.	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Gemeentebeleg rotiing 2013	
2012- 75	11 PvdA, S&S, D66	Leven in Stad, gelden slimmer besteden	met een voorstel te komen met een nieuwe inzet van de 'Leven in Stad' middelen met daarin meer prioriteit voor het plaatsen van fietsenklommen en daarin een verschuiving van Abri-campagnes naar micro-campagnes via studenten- en buurtverenigingen.	R&W		Afgehandeld	<i>motie</i>	Gemeentebeleg rotiing 2013	

Bijlage - IM lijst niet afgehandeld

Moties en initiatiefvoorstellen

Jaar - Mind Nr	Mind Indieners	Titel	Dictum verzoekt het college:	Cie	Geplande afhandeling / overige opmerkingen	Afgehandeld	Soort	Agenda-punt / Thema	Porte- feuille houder
2011-9 60	D66, CDA, VVD, CU, Staatspartij, PvdD, S&S	Erfpacht	<ol style="list-style-type: none"> 1. erfplichtige 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; 2. 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; 3. in het voorstel concrete maatregelen op te nemen tot de waardebeoordeling van erfachtgrond, de uniforme kosten van overdracht en de wijze en tempo van invoering; 4. ervaringen opgedaan in andere gemeenten te benutten. 	R&W	Raad ontvangt brief in juni. Expertmeeting 16 okt. '12. 6-3-'13 voorstel naar raad.		motie	Erfpacht	v. der Schaaf
2012-1 03	GL, PvdA	Visie Plandee Noord	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uiterlijk in 2013 een visie gereed te hebben voor plandee Noord. Uitgangspunt daarbij is het samen met de provincie onderzoeken van de mogelijkheid om een energielandschap te ontwikkelen. Doel daarbij is de opbrengstaakstelling van 20 mln. euro veilig te stellen waardoor het deel van het weerstandsvermogen dat nu aangehouden wordt, kan vrijvallen. 	R&W	Voorstel volgt voor zomer 2013		motie	Meerstad	v. der Schaaf
2012-47	6CU, S&S	Heroverwegen inzet ISV-middelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. bij het opstellen van de begroting 2013 bij de heroverweging van de ISV-middelen als bezuinigingspost meer inzicht te geven in de status en geschiedenis van de genoemde projecten, in het mogelijk hanteren van de kaasschaafmethode en in het aangeven van de consequenties van stopzetting cq kaas schaven 	R&W	Begroting 2013		motie	Voorjaars-brief	v. der Schaaf

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

Raadsvoorstel



Datum raadsvergadering 30-01-2013
Raadscommissie R&W
Datum raadscommissie 09-01-2013
Bijlagen 2

Registratienr. RO 12.3398757
Datum B&W besluit 11 december 2012
Portefeuillehouder v.d.Schaaf
Steller Bert van de Vorstenbosch
Telefoon 8102
E-mail bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de zienswijze van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren in het Winkelcentrum De Paddepoel niet over te nemen;
- II. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2, digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP528PleiadenOost2-vg01.gml en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootschalig Basis Bestand Groningen van november 2012, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- III. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat een exploitatieplan niet nodig is.

Aanwijzingen: status, deadline, visietrommel

Afgehandeld en naar archief

Paraaf

Datum

Classificatienr.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

- 2 -

(Publieks-)samenvatting

Burgemeester en wethouders stellen de gemeenteraad voor het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 vast te stellen. Dit is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie van het voormalige UWV-GAKkantoor aan de Dierenriemstraat 100. Het plan geeft de locatie een dienstverleningsbestemming, maar biedt tegelijk de mogelijkheid er (via een wijzigingsplan) de bestemming Wonen aan te geven. Dat maakt het mogelijk om, volgens de plannen van Stichting Nijestee en de gemeentelijke nota Jongerenhuisvesting, een nieuw gebouw voor jongerenhuisvesting te realiseren.

Inleiding

Het bestemmingsplan is opgesteld met als doel enerzijds het actualiseren van de ter plaatse geldende, verouderde bestemmingsplannen, en anderzijds om een aanzet te bieden voor de nieuwbouw voor jongerenhuisvesting.

Het bestemmingsplan is nu zover dat het door uw raad kan worden vastgesteld. Ter voorbereiding op de vaststelling hebben we het plan zes weken ter inzage gelegd. U bent hiervan per brief d.d. 6 september 2012 op de hoogte gesteld. Er is één zienswijze op het ontwerpplan ingediend.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling komt een actueel planologisch kader voor de locatie beschikbaar dat voorsorteeft op de gewenste functiewijziging naar jongerenhuisvesting.

Kader

De terinzagelegging van het bestemmingsplan is gebeurd volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Van de terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze kennis gegeven in De Groninger Gezinsbode en de Staatscourant van 13 september 2012. In de kennisgeving is vermeld dat gedurende de termijn van terinzagelegging (14 september 2012 tot en met 25 oktober 2012) iedereen, naar keuze schriftelijk of mondeling, zijn zienswijze over het ontwerp naar voren kan brengen bij uw raad.

Het plan is onderdeel van het programma 2012 Actualisering verouderde bestemmingsplannen.

Argumenten/afwegingen

Het plan heeft als hoofdbestemming (zakelijke) dienstverlening, de huidige functie, die is overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Om de nieuwbouwplannen t.z.t. te faciliteren is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de bestemming Dienstverlening worden gewijzigd in de bestemming Wonen.

Er is nog geen definitief nieuwbouwplan beschikbaar. Stichting Nijestee heeft een aanvankelijk plan met een gebouwde parkeervoorziening teruggetrokken omdat het te duur was, en studeert nu op een alternatief. Daarbij is de parkeeroplossing (indien om budgettaire redenen geen gebouwde parkeervoorziening wordt gerealiseerd) een knelpunt. Vanuit de gemeente wordt aangedrongen om een combinatie te zoeken met de plannen voor een gebouwde parkeervoorziening die Winkelcentrum Paddepoel momenteel ontwikkelt. Nijestee is op dit moment voorts de financierings- en beheersmogelijkheden voor het nieuwe complex aan het onderzoeken.

Wij stellen u voor dit plan nu vast te stellen, omdat de actualiseringsdeadline voor verouderde bestemmingsplannen van 1 juli 2013 nadert. Daarbij stellen wij voor om in de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid van een gebouwde parkeervoorziening te handhaven.

De vaststelling van het wijzigingsplan is een bevoegdheid van ons college; u als raad stelt nu de kaders voor wijziging vast. Een wijzigingsplan kan in procedure worden gebracht op het moment dat het actualiseringsplan in werking is getreden. Dit zal naar verwachting in voorjaar 2013 het geval zijn.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

- 3 -

Zienswijze.

Tegen het ontwerp-bestemmingsplan is één zienswijze ingediend, nl. door de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum De Paddepoel. Samengevat komt de zienswijze op het volgende neer:

1. men maakt de kanttekening dat op de locatie gezinswoningen de voorkeur hebben boven studentenhuisvesting;
2. het vervallen van de eerder geopperde mogelijkheid voor de vestiging van een supermarkt wordt met instemming begroet;
3. gevraagd wordt om de functie zakelijke dienstverlening en het begrip additionele voorzieningen zodanig te formuleren dat geen concurrentie mogelijk is met vestigingen van bv. een verzekeraar of bank in Winkelcentrum Paddepoel. Ook ten aanzien van de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid om op de begane grond en de eerste verdieping van de nieuwbouw de functies dienstverlening, sport en recreatie en cultuur wordt een dergelijk bezwaar gemaakt. Tenslotte wordt gevraagd de in de Algemene afwijkingsbevoegdheid opgenomen mogelijkheid om kiosken en standplaatsen toe te staan, te beperken tot bestemmingen die niet concurreren met het winkelcentrum.

Wij stellen u voor als volgt te reageren op deze zienswijze.

Ad 1.

Voor gezinsbewoning is de locatie, gelegen pal naast het parkeerterrein van het winkelcentrum Paddepoel, niet geschikt en ook financieel zou dit geen haalbare kaart zijn. Uw raad heeft in de Nota Jongerenhuisvesting de locatie aangewezen voor huisvesting van jongeren.

Ad 2.

Dit feit is gunstig voor onderbrenging van een extra supermarkt binnen de muren van winkelcentrum Paddepoel.

Ad 3.

1. De bestemming (zakelijke) Dienstverlening is een bestaand recht dat uit het voorgaande bestemmingsplan uit 1964 is overgenomen (de bestemming was toen Kantoor). Zolang er geen wijzigingsplan is vastgesteld, kunnen wij deze bestemming niet zomaar verwijderen. Dat zou de gebruiksrechten van de eigenaar aantasten. Overigens is "zakelijke dienstverlening" in het bestemmingsplan gedefinieerd als "het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening." De hier genoemde functies treft men slechts mondjesmaat aan in een winkelcentrum en daarmee zal de eventuele concurrerende werking bescheiden blijven. Additionele voorzieningen zijn daarbij slechts een afgeleide van deze functies.
2. De functies dienstverlening, sport en recreatie en cultuur zijn in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de mogelijkheid te bieden op de begane grond enkele andere functies dan wonen toe te staan. Dat combineert logisch met een woonfunctie voor jongeren daarboven. Wij verwachten niet dat zich hier met het winkelcentrum concurrerende functies zullen vestigen, maar dat eventuele vestigingen zich specifiek op de behoeften van de jongeren zullen richten. Overigens is het toestaan van deze functies in het wijzigingsplan als bevoegdheid opgenomen. Indien gewenst kan dit na afweging achterwege blijven.
De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van kiosken en standplaatsen voor straathandel is een algemene bevoegdheid die in elk bestemmingsplan wordt opgenomen. Bij aanvragen zal telkens afgewogen worden of deze ruimtelijk en functioneel gewenst zijn, en daarbij wordt de situatie in de nabije omgeving (in casu bij het winkelcentrum) betrokken.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

- 4 -

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het plan heeft in het kader van de zienswijzeprocedure ter inzage gelegen. Met de Wijkraad Paddepoel is gesproken over de voorgenomen ontwikkeling van de centrumzone van Paddepoel (inclusief de Rabolocatie en het winkelcentrum). Tegen de functiewijziging naar wonen voor jongeren bestaat geen bezwaar.

Financiële consequenties

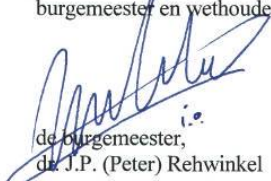
Grondexploitatie

Nagegaan is of het op basis van de in de Wet ruimtelijke ordening (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 dan wel die al zijn vergund of waarvoor een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. In afdeling 6.4 van de Wro (grondexploitatie) is geregeld dat een exploitatieplan ten behoeve van een ontwikkeling die door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt mogelijk gemaakt pas ten tijde van de wijziging van de bestemming hoeft worden vastgesteld. In het bestemmingsplan is voor de functiewijziging van de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hierdoor is het niet nodig dat uw raad bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt.


Realisering en evaluatie

Als uw raad het plan vaststelt, wordt het nogmaals 6 weken ter inzage gelegd en kan er beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Een wijzigingsplan kan direct na deze vaststelling in procedure worden gebracht.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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

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



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

Cooperatieve Vereniging van Eigenaren
in het Winkelcentrum De Paddepoel
Groningen U.A. te Groningen
KvKnr. 27157025

24 OKT. 2012



Per fax en aangetekend verzenden

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Groningen
p/a RO/EZ
Postbus 7081
9701 JB Groningen.

Leidschendam, 23 oktober 2012

Betreft: Ontwerp-bestemmingsplan 'Pleiadenlaan-oost 2'
Kenmerk: 541 121023-01ew

Geachte Raad en medewerk(st)ers van de dienst RO/EZ,

Met dank voor de geboden gelegenheid onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van het ontwerp willen wij allereerst onze waardering uitspreken voor de beoogde gebiedsverbetering ter plaatse.

Alhoewel wij ons realiseren dat de politieke zo niet maatschappelijke wenselijkheid richting 'jongerenhuisvesting' gaat, veroorloven wij ons daarbij echter de kanttekening te plaatsen dat 'gewone' volkshuisvesting ter plaatse, ten behoeve van gezinnen enz., stellig de voorkeur verdient. De ervaringen met studenten / jongerenhuisvesting elders en de vanuit een studentenhuisvesting-perspectief 'boter noch vis locatie' aan de Pleiadenlaan, ver van het centrum én ver van de universiteitsvoorzieningen, spreken daarbij voor zich.

Voor wat betreft de bestemmingsomschrijving waarderen wij zeer dat de in het verleden gestelde mogelijkheid tot onder andere de vestiging van een supermarkt kennelijk is komen te vervallen. Evenzeer waarderen wij het goed overleg met de dienst RO/EZ ter zake.

De formele bewoording van het concept baart ons echter nog zorgen nu gesproken wordt van "zakelijke dienstverlening" en "additionele voorzieningen" zonder dat deze begrippen voor ons eenduidig kenbaar omschreven staan. Daarbij komt dat bijvoorbeeld de verzekeringsactiviteiten van de commerciële vestiging van bijv. Univé aan de Zonnelaan en/of de diverse bankvestigingen in het winkelcentrum uiteraard geen concurrentie van het bestemmingsplan GAK locatie moeten duchten. Wij hebben begrepen dat dit ook niet de bedoeling is. Wij vertrouwen er daarom op dat ondubbelzinnig dit soort bestemmingen worden uitgesloten. Een doelmatige manier om te dit te bereiken lijkt ons de toevoeging aan de artikelen 4.1 a en c "**voor zover niet concurrerend met het Winkelcentrum Paddepoel.**"

Een overeenkomstige aanpassing is vervolgens gewenst bij artikel 4.4.c. Evenzeer geldt dit door toevoeging van dat vereiste als voorwaarde voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 12.1 zodat ook de middels die afwijkingsbevoegdheid mogelijke "kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes" (12.1.e) en de mogelijkheid "voor het innemen van een standplaats voor straathandel" (12.1.j), beperkt worden tot bestemmingen die niet concurreren met het winkelcentrum.

Objectief Management BV	Bezoekadres	Correspondentieadres	telefoon 070 3273199	Rabobank 1373.42.101
www.objectiefvgm.nl	Rozemarijnhof 23	Postbus 1286	fax 070 3178039	KvK Den Haag 27302361
info@objectiefvgm.nl	2262 AD Leidschendam	2260 BG Leidschendam	24 uur 015 8893766	BTWnr NL8196.14.178.B01

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

Cooperatieve Vereniging van Eigenaren
in het Winkelcentrum De Paddepoel
Groningen U.A. te Groningen
KvKnr. 27157025



Gegeven de verstande bedoeling in de contacten met de dienst RO/EZ vertrouwen wij er op dat deze wijzigingen als niet controversieel en passend in de bedoeling in een nader concept qua bewoording conform aangescherpt zullen worden, onder meer ook middels de toevoeging aan artikel 12.2 van de voorwaarde "g. geen concurrentie met het winkelcentrum Paddepoel"

U bij voorbaat dankend voor uw aandacht voor en reflectie van het voorgaande,

Hoogachtend,


Namens bestuur van de CVVE Winkelcentrum Paddepoel Groningen
F.M. Wilderbeek

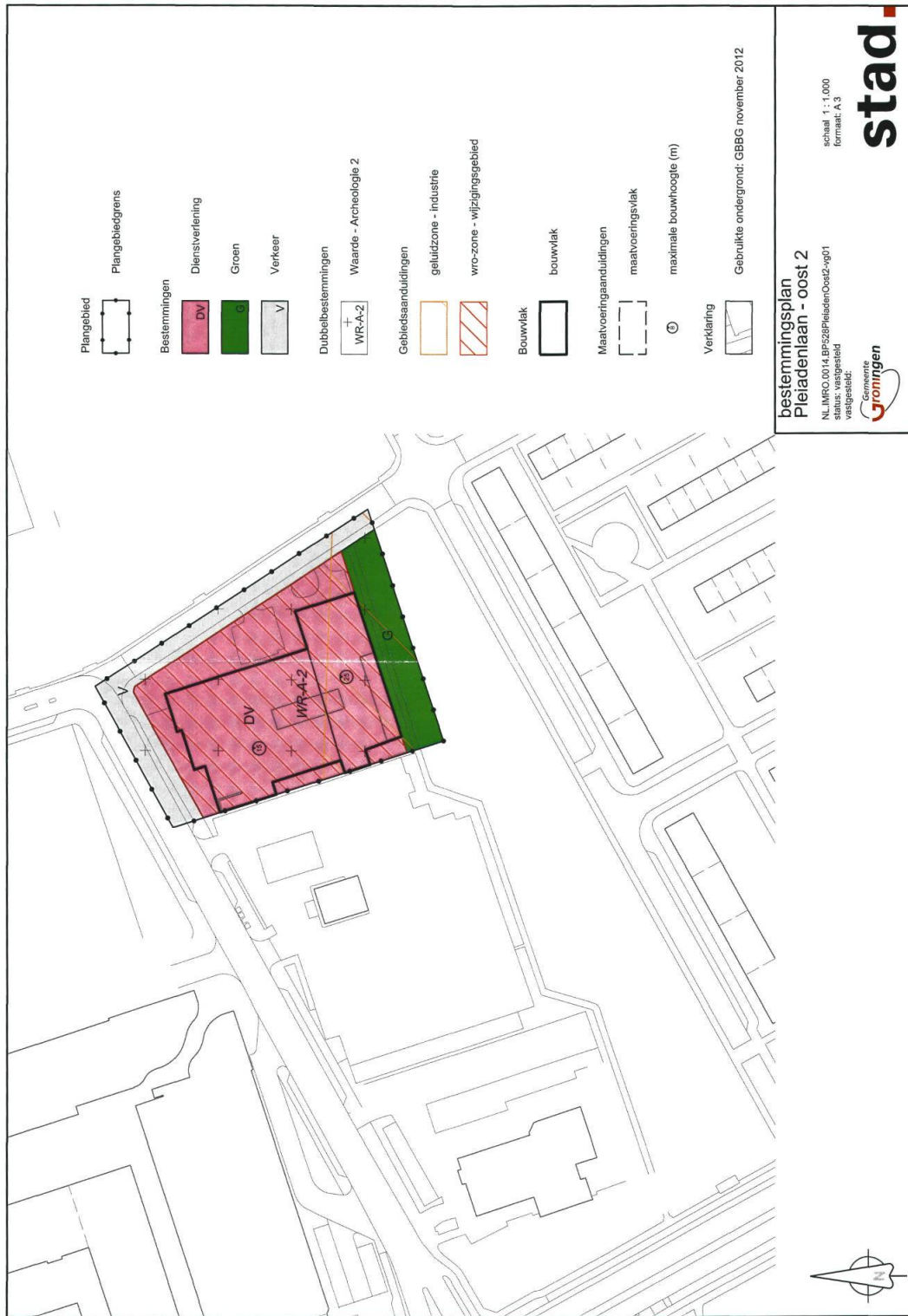
Objectief Management BV	Bezoekadres	Correspondentieadres	telefoon 070 3273199	Rabobank 1373.42.101
www.objectiefvfgm.nl	Rozemarijnhof 23	Postbus 1286	fax 070 3178039	KvK Den Haag 27302361
info@objectiefvfgm.nl	2262 AD Leidschendam	2260 BG Leidschendam	24 uur 015 8893766	BTWnr NL8196.14.178.B01

Verkoopmanagement - HR-management - Verrekeningsbeheer - Gebiedsmanagement - Verkoopmarketing - Interim management

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2



bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Pleiadenlaan-oost 2

versie vastgesteld



stad.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

versie vastgesteld

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	De ruimtelijk - functionele structuur	7
Hoofdstuk 3	Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	11
Hoofdstuk 4	Juridische toelichting	19
Hoofdstuk 5	Overleg en communicatie	23
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid / exploitatie	25
Regels		27
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	28
Artikel 1	Begrippen	28
Artikel 2	Wijze van meten	31
Artikel 3	Uitmetingsverschillen	32
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	33
Artikel 4	Dienstverlening	33
Artikel 5	Groen	35
Artikel 6	Verkeer	36
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	37
Hoofdstuk 3	Algemene regels	39
Artikel 8	Anti-dubbelregel	39
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 10	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	41
Artikel 11	Algemene wijzigingsbevoegdheid	42
Artikel 12	Algemene afwijkingsbevoegdheid	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	44
Artikel 13	Overgangsrecht	44
Artikel 14	Slotregel	45

Toelichting

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

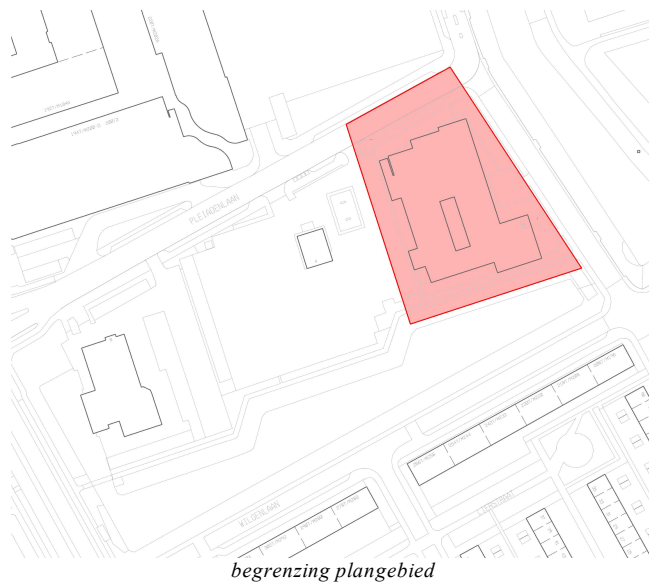
Ten zuiden van het Winkelcentrum Paddepoel, in de hoek Dierenriemstraat-Pleiadenlaan, bevindt zich een locatie met het voormalige UWV-GAKkantoor. Dit gebouw wordt op tijdelijke basis gebruikt voor onderwijsdoeleinden. Het is in eigendom bij Stichting Nijestee. Deze corporatie heeft plannen om ter plaatse een woongebouw voor jongerenhuisvesting te realiseren, door middel van sloop gevolgd door nieuwbouw. De planvorming hiervoor is al geruime tijd gaande. Bij het maken van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk in 2009 is deze locatie buiten het bestemmingsplan gelaten. Reden was dat de verbouwplannen nog te onduidelijk waren om in een planologische regeling vast te leggen. Inmiddels is de planontwikkeling gevorderd tot de fase van voorlopig ontwerp. Inmiddels is op 1 juli 2008 de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht gemeenten om op uiterlijk 1 juli 2013 voor het gehele gemeentelijke grondgebied actuele bestemmingsplannen beschikbaar te hebben. Actueel betekent niet ouder dan 10 jaar. Voor het plangebied gelden plannen uit 1963 en 1968. Deze dienen dus voor 1 juli 2013 vervangen te zijn door nieuwe.

Doel van dit plan is om de verouderde regeling te actualiseren. Daarbij wordt de kantoorbestemming zoals in het oude bestemmingsplan is opgenomen, opnieuw ingezet. Een tweede doel is om een voorschot te nemen op de gewenste planontwikkeling in het kader van het gemeentelijk beleid om in de behoefte aan jongerenhuisvesting te voorzien. Dat is in het plan ondergebracht door middel van een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6 Wro.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Paddepoel, direct ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel. Het wordt aan de westzijde begrensd door het parkeerterrein t.b.v. het winkelcentrum met benzinstation, aan de noordzijde door de Pleiadenlaan, aan de oostzijde door de Dierenriemstraat, en aan de zuidzijde door de waterpartij en openbaar groen ten noorden van de Wilgenlaan. Op onderstaand kaartje is deze begrenzing aangegeven.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

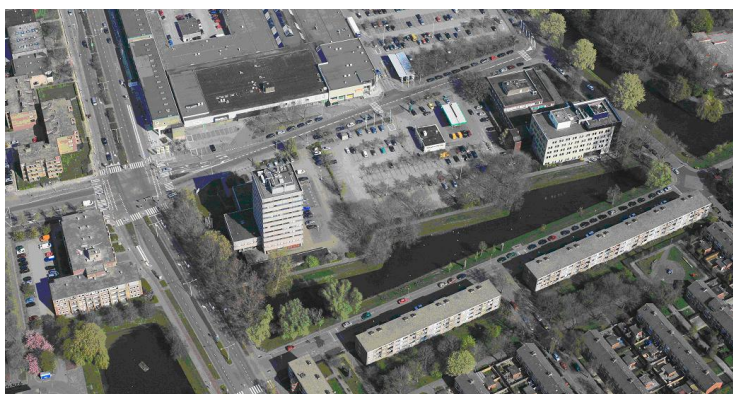
Hoofdstuk 2 De ruimtelijk - functionele structuur

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 De (huidige) ruimtelijk - functionele structuur

Het plangebied ligt in de wijk Paddepoel. De wijk, die is gerealiseerd tussen 1963 en 1967, ligt temidden van de wijken Selwerd en Vinkhuizen. Paddepoel is opgebouwd uit stempels die zijn ontworpen vanuit de tuinstadgedachte. De stempels bestaan uit grondgebonden woningen en portieketagewoningen en worden in diverse variaties en verdraaiingen herhaald. Ten zuiden van het plangebied, aan de Wilgenlaan, staan portiekflats die deel uitmaken van dergelijke stempels. Ten noorden van het plangebied ligt het centrale winkelcentrum van de wijk Paddepoel. Dit is een grotendeels overdekt winkelcentrum dat is gebouwd in twee lagen. De zijde van het winkelcentrum die is gericht naar het plangebied, bestaat uit een parkeerterrein en achterzijden van winkelpanden waar laden en lossen plaatsvindt. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de groenzone die Paddepoel scheidt van de wijk Selwerd.

In het plangebied zelf staat een kantoorpand, een voormalig kantoor van UWV-GAK. Op dit moment biedt het kantoor tijdelijk onderdak aan een onderwijsinstelling.



luchtfoto in zuid-noordrichting, met rechts het vml. UWV-GAKkantoor

De zuidelijke rand van het plangebied bestaat uit een groenstrook en water. De verkeersstructuur is voornamelijk aan de randen van het plangebied gelegen. Ten westen van het plangebied ligt de Zonnelaan die Paddepoel verbindt met de ring (N370). Het voormalige UWV-GAKkantoor wordt ontsloten vanaf de Dierenriemstraat. Langs de Pleiadenlaan wordt geparkeerd. Een voetpad langs de zuidelijke grens van het plangebied, verbindt de Zonnelaan met de Dierenriemstraat.

2.1.2 Ontwikkelingen

De woningbouwcorporatie Nijestee ontwikkelt plannen voor jongerenhuisvesting op de locatie van het kantoorgebouw in het plangebied. Het voormalige kantoor zal worden gesloopt en vervangen door een nieuw gebouwencomplex voor jongerenhuisvesting met twee woontorens van ca. 20 lagen. De corporatie wil daarbij op de begane grond de mogelijkheid hebben andere functies te vestigen in de sfeer van dienstverlening, cultuur en sport en recreatie.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



voorlopig ontwerp 'De Kicker'

De planvorming rond dit project is echter nog niet in het stadium dat door middel van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan deze nieuwe functie kan worden vastgelegd. Om in de (nabije) toekomst toch in te kunnen spelen op deze functiewijziging, is in voorliggend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die de beschreven ontwikkeling kan gaan faciliteren.

2.2 Verkeer

De Pleiadenlaan (tussen de westelijke Ringweg en de Zonnelaan), de Zonnelaan en de Eikenlaan zijn belangrijke ontsluitingsroutes voor de wijken Paddepoel en Selwerd. De Pleiadenlaan is de belangrijkste ontsluitingsroute voor het winkelcentrum Paddepoel en omgeving. Ter hoogte van het winkelcentrum liggen ter weerszijden van de Pleiadenlaan belangrijke parkeerterreinen voor het winkelcentrum.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



het UWV-GAKkantoor gezien vanaf de Pleiadenlaan

Voor de functies gelegen in het bestemmingsplangebied is het uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit verschillende elementen.

De zuidkant van het gebied bestaat uit een watersingel die de vijver bij het Zonneplantsoen verbindt met het water in de Bessemoerstrook. Deze singel dient tevens als afscherming tussen het woongebied ten zuiden en het werkgebied ten noorden ervan. De singel loopt aan de westkant van het gebied door tot aan de kruising Pleiadenlaan-Zonnelaan. Samen met de hogere bebouwing aan dit kruispunt accentueert het zo de entree van het werk- en winkelgebied.

De oostkant van het gebied wordt begrensd door een groene as die de wijk Paddepoel aan deze kant afscheidt van de andere woonwijken, de Bessemoerstrook en park Selwerd.

Daarnaast zijn er nog enkele bomenstructuren aanwezig in het gebied (zie onder Bomenstructuurplan). Bescherming van de belangrijke elementen van het openbaar groen wordt onder andere geregeld via dit bestemmingsplan. Dit gebeurt deels door het vastleggen van het groen in de bestemming Groen en deels door geen bouwmogelijkheden te bieden op bepaalde groenstructuren. Hieraan liggen twee beleidsregels ten grondslag: de groenstructuurvisie en het bomenstructuurplan.

Bomenstructuurplan

Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw bomenstructuurplan, dat het plan uit 2002 moet gaan vervangen. In dit plan wordt de gewenste situatie met betrekking tot de boomstructuren weergegeven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een hoofd- en nevenstructuur. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt in de wenselijke grootte van de bomen.

Pleiadenlaan en de Zonnelaan zijn allebei gebiedsontsluitingswegen en worden daarom in het bomenstructuurplan begeleid met hoofdbomenstructuren van de eerste grootte. Echter voor het gedeelte waar de Pleiadenlaan en Zonnelaan door het woon-werkgebied lopen worden deze

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

bomenstructuren onderbroken. Het gedeelte Zonnelaan tussen de Eikenlaan en de Pleiadenlaan wordt niet begeleid met een bomenstructuur. En ook het gedeelte Pleiadenlaan tussen de Zonnelaan en de Dierenriemstraat wordt niet begeleid met een bomenstructuur.

De Wilgenlaan en de Dierenriemstraat lopen langs belangrijke groenstructuren en worden daarom in het boomstructuurplan begeleid met nevenbomenstructuren van de eerste grootte.



zuidkant plangebied gezien vanaf de Wilgenlaan, met rechts het UWV-GAKgebouw

2.3.2 Waterstructuur

Het Zonneplantsoen ten westen van het plangebied bevat een vijver. Deze wordt ten zuiden van het plangebied verbonden met het water ten oosten van het plangebied.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan / het planvormingstraject rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

3.1 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valetta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is vertaald in een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

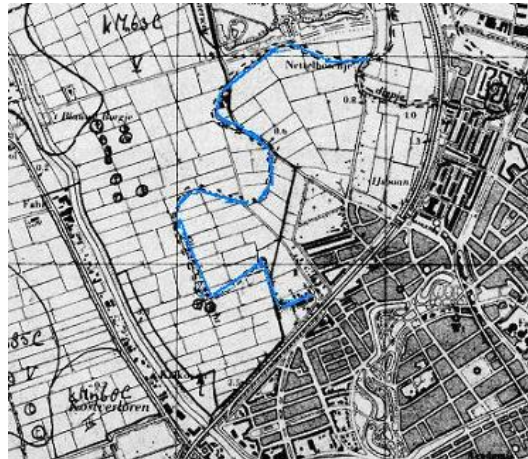
Elk bestemmingsplan dient vanaf 1 september 2007 daarom een paragraaf archeologie te bevatten, waarin wordt aangegeven welke archeologische waarden in het plan aanwezig, dan wel te verwachten zijn. Daarnaast dient het bestemmingsplan regels te bevatten om eventueel aanwezige archeologische waarden te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

Er is in het plan géén archeologisch (voor) onderzoek verricht. Dit heeft tot gevolg dat het archeologisch onderzoek verplaatst wordt naar het moment dat er een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Er zijn wel enkele gegevens bekend. Er kan dus wel een inschatting gemaakt worden van de verschillende archeologische *verwachtings*waarden binnen het plan. De verwachtingswaarden worden hieronder verder besproken:

Beddingen van de A

Het plangebied is gelegen ten westen van de uiterste punt van de Hondsrug, waar de oude beddingen van de A het water van het Drentse achterland afvoerden naar zee. Deze vermoedelijke loop van de A werd gereconstrueerd door Clingenborg (zie figuur hieronder).

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



Kaart van Clingenborg met daarop de geconstrueerde loop van de A.

De reconstructie laat zien dat het riviertje de Aa zich vermoedelijk eerst westwaarts heeft geslingerd, om met een grote boog weer rechtsom terug te keren tegen de westelijke flank van de Hondsrug. Vanaf daar gaat het met een nieuwe meander richting Selwerderhof, waarna volgens Clingenborg het riviertje zich samenvoegt met het Selwerderdiepje ten oosten van de Iepenlaan, waar ook de Hunze in uitmondt.

De oeverwallen van de A hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde, ook gezien het feit dat langs de A zich enkele overslibde wierden bevinden.

Bescherming

Het gehele plangebied ligt in het oude stroomdal van de A en wordt daarmee aangemerkt als Waarde - Archeologie 2. Aan deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunning gekoppeld, met een vrijstelling voor ingrepen die kleiner zijn dan 200 vierkante meter of ondieper reiken dan 60 cm beneden maaiveld.

3.2 Ecologie

Beleid

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

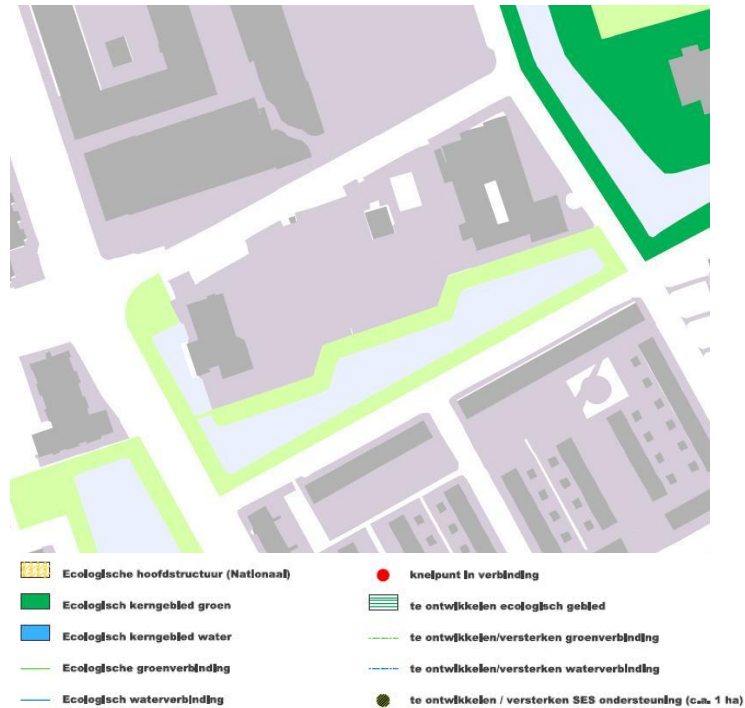
De aanwezigheid van dieren en planten in de stad is niet alleen mogelijk dankzij water- en groenstructuren, zoals bijvoorbeeld aangrenzende vijvers en groene taluds, die onderling en met het landschap buiten de stad verbonden zijn. Ook het stedelijke en stenige milieu biedt specifieke kenmerken en kansen voor verschillende planten en dieren. Gevels, daken en een enkele boom kunnen waardevolle natuurfuncties dragen.

De vastgestelde doelsoortennota's verwoorden de ambitie voor inrichting en ontwikkeling. Voor dit plan geldt de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied.

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van winkelcentrum Paddepoel. Het vormt geen onderdeel van de vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur (SES) maar grenst daar aan de oostzijde wel aan.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



Het plangebied kenmerkt zich door een hoge mate van versterking met sterk antropogene invloeden. De huidige natuurwaarden zijn hieraan gekoppeld. Het gaat om algemene vogelsoorten zoals wilde eend, kokmeeuw, zwarte kraai en merel, maar ook minder algemene soorten als putter, groenling en staartmees. Naast vogels zijn ook vleermuizen in het gebied aanwezig. Zij foerageren vooral langs het water en de boomkronen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het stedelijk ecologisch beleid richt zich niet alleen op het behouden en versterken van ecologisch waardevolle gebieden en het opheffen van knelpunten, maar ook op het stedelijke milieu in het algemeen. Ontwikkelingen moeten de SES-zone aan de oostkant zoveel mogelijk respecteren. Het uitgangspunt voor deze locatie is conform de Doelsoortennota Stenige biotopen stedelijk gebied. Dit wordt bereikt door:

1. het zoveel mogelijk handhaven en aanplanten van bomen en groen.
2. het waar mogelijk toepassen van dak- en gevelvegetaties met inheemse soorten; groene daken dragen in hoge mate bij aan een gezond stedelijk leefmilieu, aan vermindering van waterafvoer en lagere energiekosten.
3. het zoveel mogelijk toepassen van faunavoorzieningen in dak- en gevelconstructies voor vogels (met name gierzwaluw en huismus) en enkele vleermuiskasten, of het toegankelijk maken van spouwruiden.

Conclusies in het kader van de Vogelrichtlijn en Flora en faunawet

De kans op aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied is klein. Het gaat dan om

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

mogelijke verblijfplaatsen en nesten van vleermuizen en vogels. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet hierop met een ecologische quickscan getoetst worden. Het plangebied ligt op een ruime afstand van ca. 4,5 km van het Vogelrichtlijngebied Leekstermeer. De afstand tot de ecologische hoofdstructuur bedraagt minimaal 1,8 km. Gezien deze afstanden en de afscherming door bestaande bebouwing is er geen sprake van invloed ten gevolge van het voorliggend plan op beide gebieden.

3.3 Water

Beleid

Het waterbeleid voor Groningen is vastgelegd in 'Waterwerk', het Groninger water- en rioleringsplan 2009-2013. Daarnaast wordt gewerkt volgens de stedelijk wateropgave van het waterschap Noorderzijlvest en van het waterschap Hunze en Aa's.

In onderstaande figuur is het beleidskader weergegeven.

	Europees	Nationaal	Regionaal	Lokaal
Waterkwaliteit	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) Watervisie kabinet	Waterbeheersplann en waterschappen	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
			Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	Structuurvisie
				Groenstructuurvisie
Waterkwantiteit		Commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21)	Waterbeheersplann en waterschappen	
		Watervisie kabinet	Landschaps-ontwikkelingsplan Groningen (LOP)	
			Regionaal Bestuursakkoord Water (RBW)	
Stedelijk water		Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)	Notities stedelijk water NZV / H&A	Groninger Water- en rioleringsplan (GRP)
		Wet gemeentelijke watertaken Watervisie kabinet		Structuurvisie Groenstructuurvisie

Het beleid is vertaald in ambities voor de Gemeente Groningen. De centrale ambitie is het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Doelen bij het duurzaam stedelijk waterbeheer zijn onder meer:

- Inspelen op klimaatveranderingen.
- Voorkomen en beperken van wateroverlast.
- Inrichten en beheren van het water op een wijze die aansluit bij natuurlijke processen.
- Verhogen van de natuurwaarde van wateren en oevers.
- Bevorderen van recreatief medegebruik van water en oevers.
- Verbeteren van de leefomgevingkwaliteit in de wijken.
- Zuiniger omspringen met drinkwater en grondwater.
- Vergroten van het maatschappelijke draagvlak voor duurzaam waterbeheer.

Duurzaam stedelijk waterbeheer moet dus leiden tot een natuurlijker functionerend watersysteem. Dit kan worden gerealiseerd door een scala aan maatregelen, zoals waterbesparing, het voorkomen en

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

zonodig terugdringen van verontreinigingen en het natuurlijker inrichten van waterlopen en vijvers. De natuurlijke relatie van water met zijn omgeving ligt in steeds sterkere mate (mede) ten grondslag aan de ruimtelijke ontwikkeling. Het water als medeordenend principe. Water legt verbindingen tussen bodem, natuurlijke ontwikkeling en de gesteldheid en beleving van de woon- en werkomgeving. Bij de planvorming wordt in een vroegtijdig stadium overleg met waterbeheerders gezocht (Watertoets). In het kader van de watertoets zal nadere uitwerking van de principes van afwatering en ontwatering in relatie tot de waterkwaliteit en de waterkwantiteit plaats moeten vinden in overleg met de waterbeheerder. De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Noorderzijlvest. Het waterschap vervult een adviserende en toetsende rol.

Waterstructuur huidige situatie

Direct ten zuiden van het plangebied ligt oppervlaktewater. Dit water maakt deel uit van het oppervlaktewater ten zuidwesten en westen van het plangebied.

Waterfunctie

Groningen is een waterrijke stad en het water in de stad is zeer divers. Aan elk water in de stad is een functie toegekend. Voor elke functie is een streefbeeld opgesteld. Dit streefbeeld bepaalt het onderhoud en beheer. Functiegericht beheer en onderhoud sluit aan bij de centrale ambitie op watergebied: het streven naar een duurzaam stedelijk waterbeheer. Het water nabij het plangebied heeft de functie "stedelijk water". Dit ligt in de regel in het stedelijk gebied en nabij woonwijken. Het water dient voor berging van water en deels voor de aan- en afvoer van water. Een functiewijziging vindt niet plaats.

Waterberging

De oppervlakte van de waterpartijen is voldoende om het neerslagoverschot dat tijdens het klimaatscenario optreedt te bergen. De maximale waterstandstijging bedraagt 1,35 meter. Voor dit gebied voldoet deze situatie.

Bodem

De drooglegging is de afstand van het oppervlaktewaterpeil tot aan de bovenzijde van het maaiveld. De ontwateringsdiepte is de afstand van de grondwaterstand tot aan het maaiveld. Het verschil tussen de drooglegging en de ontwateringsdiepte wordt veroorzaakt door de opbolling van het grondwater tussen de watergangen. De ontwateringsdiepte moet bij wegen en bomen minimaal 1,00m zijn en bij gebouwen moet dit minimaal 0,20m zijn beneden de afdekking van de bodem van de kruipruimte. Bij kruipruimteeloos bouwen moet deze afstand minimaal 0,20m beneden de fundering zijn. Op dit moment zijn onvoldoende gegevens beschikbaar om een uitspraak te doen over de ontwateringsdiepte.

De drooglegging bij streefpeil t.o.v. het laagste relevante maaiveld bedraagt in het gebied 1,52m (bron stedelijke wateropgave Groningen). De drooglegging in het gebied is goed.

Riolering

In het plangebied ligt een gemengd stelsel. Het afvalwater stroomt af richting het waterschapsgemaal aan het Damsterdiep.

Water en riolering bij in- en uitbreidingen

Bij ontwikkelingen in het gebied moet een gescheiden stelsel aangelegd worden. Het regenwater kan afgevoerd worden naar het oppervlaktewater naast het plangebied. Verontreinigde oppervlakten mogen niet rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater, afhankelijk van het type verontreiniging dient hier een voorziening getroffen te worden.

Bouwmaterialen

Bij de bouw van de gebouwen mogen geen materialen gebruikt worden die milieuverontreinigend zijn

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

zoals lood, zink en koper. Ook bepaalde bitumen en behandeld hout logen milieugevaarlijke stoffen uit welke via het regenwater in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Het toepassen van vegetatiedaken is een prima middel om regenwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De vegetatie neemt vocht op, bergt water en gebruikt op die manier water. Tevens verdampt het water door zon en wind. Bij hevige neerslag zal het water minder snel tot afstroming komen. Daarnaast isoleren de groene daken in de zomer. Door het verdampingsproces in de grondlaag wordt voorkomen dat het dak te veel opwarmt. Op deze wijze kan bespaard worden op energieslurpende voorzieningen zoals airco's e.d.

3.4 Milieu

3.4.1 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen.

Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden:

- industrielawaai
- wegverkeerslawaai
- spoorweglawaai.

Voor de bestaande situatie in dit plangebied zijn wegverkeerslawaai en industrielawaai relevant.

Wegverkeerslawaai

In en langs het plangebied liggen de Pleiadenlaan en de Dierenriemstraat. Deze 50 kilometerwegen vallen onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting vanwege deze wegen op nabijgelegen woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen kan op een aantal drukke punten hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Deze wet heeft geen gevolgen voor de bestaande situatie. Een maatregel om het wegverkeerslawaai te beperken is het toepassen van stil asfalt. Waar nodig en (technisch) mogelijk zal een wegdek bij groot onderhoud worden vervangen door stil asfalt.

Industrielawaai

Het plangebied ligt in de buurt van het gezoneerd industrieterrein Groningen West-Hoogkerk. Deze zone is vastgesteld bij Koninklijk Besluit. De geluidsuitstraling van dit industrieterrein is dusdanig dat de 50 dB(A) contour gedeeltelijk over het plangebied ligt. De zone heeft geen invloed op de bestaande situatie.

3.4.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk (januari 2010). Dit omdat het plangebied binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Paddepoel Selwerd en Tuinwijk ligt. Op het moment dat de bestemming binnen het plangebied wijzigt zal er een nieuw onderzoek naar de luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Tijdens het onderzoek voor Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk is nagegaan wat de concentraties zijn van de luchtverontreinigende stoffen en of er luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Hierbij is gekeken naar de jaren 2006 en 2017. De concentraties zijn berekend voor de zes meest drukke wegen in het plangebied Paddepoel, Selwerd & Tuinwijk, te weten: Pleiadenlaan, Zonnelaan, Eikenlaan. Als input voor de berekeningen zijn verkeerscijfers gebruikt uit het verkeersmodel Regio Groningen - Assen (RGA), versie 1.2.

Uit de berekening volgt dat alle onderzochte situaties voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit plan. Voor een toelichting/onderbouwing wordt verwezen naar de losse bijlage Notitie luchtkwaliteit ten behoeve van het bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 1.

3.4.3 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

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

De minister van Infrastructuur & Milieu (I&M) is verantwoordelijk voor de coördinatie van het externe veiligheidsbeleid voor gevaarlijke stoffen. Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI, VROM, 2004, laatst gewijzigd 2009) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven. Het beleid voor gevaarlijk transport staat in de nota 'Vervoer gevaarlijke stoffen', opgesteld door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (2005) in nauwe samenwerking met I&M. Voor aardgastransportleidingen geldt het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (1-1-2011). Op dit moment wordt nieuw wettelijk instrumentarium ontwikkeld voor het transport van gevaarlijke stoffen (Besluit Transport Externe Veiligheid (BTEV), verwacht in 2012 en Basisnetten Weg, Spoor en Water).

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

Voor het bestemmingsplan is een risico-inventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Wel is er een risicobron in de omgeving van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Groningen-Sauwerd. Uit nader onderzoek is gebleken dat aan veiligheidsnormen wordt voldaan. Dat wil zeggen dat voor de spoorlijn Onnen-Sauwerd wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico, alsmede voor het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Aangezien het plangebied op circa 430 meter van het spoor ligt is het PAG niet relevant in deze.

In het kader van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk (2009) is het groepsrisico van deze spoorlijn zowel berekend als uitgebreid verantwoord (zie losse bijlage verantwoording groepsrisico Paddepoel, Selwerd, Tuinwijk: 2009). Op basis van deze verantwoording wordt geconcludeerd dat de risico's vanwege het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd, Tuinwijk aanvaardbaar zijn. Deze groepsrisicoverantwoording is tevens geldend voor het voorliggende bestemmingsplan. De bereikbaarheid en zelfredzaamheid voor het plangebied zijn afdoende; bij het maken van de wijzigingsplannen zal de handreiking Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen worden gehanteerd.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de externe veiligheidssituatie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

3.4.4 Bodem

De aanwezigheid van bodemverontreiniging in het stedelijk gebied is een gegeven. De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het huidige bodemgebruik. De beoordeling van de bodemkwaliteit voor het bestemmingsplan gaat uit van een gebiedsbenadering en van de beschikbare gegevens op het moment van de inventarisatie. Individuele locaties zullen telkens opnieuw moeten worden beoordeeld op het aspect van geschiktheid.

Binnen het plangebied bevindt zich een demping die verdacht is van bodemverontreiniging. Deze 'verdachtmaking' is gebaseerd op (bedrijfs)activiteiten uit het verleden of op beschikbare (beperkte) onderzoeksresultaten. Binnen het plangebied zijn geen bodemonderzoeken bekend.

Het verrichten van bodemonderzoeken en het uitvoeren van eventuele saneringswerkzaamheden is een verantwoordelijkheid van de veroorzaker, de eigenaar en/of de belanghebbende. De gemeente ziet er op toe dat het onderzoek of de sanering op de juiste manier wordt uitgevoerd.

Als gevolg van jarenlange activiteiten kan de bodem belast zijn met een diffuse, niet tot een bron te herleiden, bodemverontreiniging. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Groningen blijkt dat de bodem voor een groot deel van het plangebied niet is belast met diffuse bodemverontreiniging.

De inventarisatie naar de gegevens over bodemkwaliteit voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd op 26 januari 2012. De inventarisatie is gebaseerd op de op dat moment bij de Milieudienst beschikbare gegevens over (potentiële) ernstige verontreinigingen. Dagelijks worden gegevens aangeleverd en bijgewerkt. Voor een actuele situatie of voor informatie over individuele locaties verwijzen wij daarom naar www.eloket.groningen.nl.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen alsmede een wijzigingsbevoegdheid. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningenstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan) alsook www.ruimtelijkeplannen.nl. Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied vigeren momenteel de onderstaande (bestemmings)plannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan vervangen.

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	03-03-1964 22591/54a 1 ^e afd.
145	De Paddepoel I	19-2-1968 2	26-11-1968 11661/58 1 ^e afd.

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen geldt voor het plangebied momenteel een aantal aanvullende en uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan. Het betreft onderstaande regelingen.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
Uniforme voorschriften bijgebouwen	7-3-1977 12	24-04-1978 12573/29 2 ^e afd.
Aanvullende voorschriften gebruik (alleen voor 115)	07-07-1994	20-10-1994
Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2

19

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

Deze bestemming rust op het kantoorgebouw en zijn directe omgeving. Er is zakelijke dienstverlening toegestaan. In deze bestemming komt een nadere eisenregeling voor. Daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de verblijfsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Daarnaast is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan de bestemming gewijzigd worden naar wonen. Op de begane grond kunnen de functies dienstverlening, cultuur en sport en recreatie worden toegestaan. Daarbij kan de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd. Ook kunnen nieuwe bouwvlakken worden aangegeven. In de wijzigingsrandvoorwaarden is bepaald dat over een oppervlakte van 1100 m² de maximale hoogte van de bebouwing 70 meter mag bedragen.

Bij wijziging moet wel voldaan worden aan randvoorwaarden van o.a. geluid en externe veiligheid. Bij wijziging kan het aantal benodigde parkeerplaatsen toenemen. De regulering hiervan geschiedt op grond van de gemeentelijke bouwverordening, waarnaar verwezen wordt in artikel 10 onder d. In het wijzigingsplan kan een gebouwde parkeervoorziening worden toegestaan.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 5 Groen

De bestemming Groen omvat het groen aan de zuidkant van het plangebied. Dit groen is onderdeel van het gemeentelijke groenstructuurplan.

Artikel 6 Verkeer

De bestemming Verkeer omvat delen van de Dierenriemstraat en Pleiadenlaan aan de randen van het plangebied. Behalve de verkeers-en parkeerfunctie zijn hier tevens nuts-, water- en groenvoorzieningen toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

De gronden in het gehele het plangebied hebben archeologische verwachtingswaarde. Daarom is hier een dubbelbestemming gelegd, met onderzoeksvoorwaarden te verbinden aan bouw- en aanlegvergunningen.

Algemene regels

Artikel 8

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

Artikel 9

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels opgenomen. Deze moeten voorkomen dat, zonder dat er sprake is van bouwen, gronden en gebouwen worden gebruikt in strijd met de bestemming.

Artikel 10

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een vijftal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel d., waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 11

Met deze algemene wijzigingsbevoegdheid kan via een wijzigingsplan de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie van de verbeelding worden verwijderd. Daarmee kan worden voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen voor geluidgevoelige functies zonodig een hogere waardenbesluit moet worden genomen.

Artikel 12

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

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13

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

Artikel 14

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Wijzigingsbevoegdheid

Dit bestemmingsplan bevat geen algemene procedureregels voor wijzigingsplannen. De procedure hiervoor is nu voorgeschreven in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en heeft rechtstreekse werking. Dit artikel regelt dat deze procedure de weg moet volgen die is voorgeschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent een terinzagelegging van 6 weken, gedurende welke zienswijzen kunnen worden ingediend. Burgemeester en wethouders besluiten vervolgens binnen 8 weken over de vaststelling van het wijzigingsplan.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 5 Overleg en communicatie

5.1 Overleg

In het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplichte overleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan:

4. Waterschap Noorderzijlvest
5. KPN Infra Affairs
6. Brandweer Stad Groningen
7. Waterbedrijf Groningen
8. Regionale Brandweer
9. Ziggo
10. Enexis

Hierop zijn 2 reacties ontvangen, die hieronder worden samengevat en voorzien van commentaar.

1. Regionale Brandweer en Brandweer Stad Groningen

Beoordeling heeft plaatsgevonden op het aspect externe veiligheid, specifiek het groepsrisico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Groningen-Sauwerd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Geadviseerd wordt de risicoberekening groepsrisico als bijlage toe te voegen aan het bestemmingsplan. Er is een beperkte groepsrisicoverantwoording nodig op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn op dit moment voldoende. Bij het maken van het uitwerkingsplan moet de handreiking Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen worden gehanteerd. Grezien de beoogde doelgroep aan bewoners in het uitwerkingsplan is de zelfredzaamheid voldoende: de alarmerings- en ontvluchtingsmogelijkheden zijn toereikend. Gevraagd wordt het advies te vertalen in de externe veiligheidsparagraaf dan wel externe veiligheidsstudie.

Commentaar:

- de risicoberekening groepsrisico zal als bijlage bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gevoegd
- de externe veiligheidsparagraaf is met enkele zinsneden aangevuld naar aanleiding van dit advies.

2. Waterschap Noorderzijlvest

- a. Bij het maken van de wijzigingsplannen wordt het waterschap graag betrokken.
- b. Vegetatiedaken leveren geen bijdrage aan de compensatie voor nieuw verhard / bebouwd oppervlak. Gevraagd wordt de tekst in de toelichting hierop aan te passen.

Commentaar:

- ad a: uiteraard wordt het waterschap in het kader van het overleg betrokken bij de wijzigingsplannen
- ad b: de aanpassing zal worden aangebracht.

5.2 Communicatie

De Wijkraad Paddepoel is geïmformeerd over het doel van dit bestemmingsplan. Bij het maken van het wijzigingsplan zullen de gebruikelijke procedures wat betreft inspraak en zienswijzen in acht worden genomen.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een actualisering vormt van geldende planologische regelingen en voornamelijk de bestaande toestand vastlegt, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor zover functiewijziging heeft plaatsgevonden, is daarvoor vergunning verleend en strekt het voorliggende plan slechts tot inpassing daarvan. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Regels

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP528PleiadenOost2-vg01 met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP528PleiadenOost2-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.8 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.9 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak.
- 1.10 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.11 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

- 1.12 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.13 maatvoeringsgrens:
een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.
- 1.14 maatvoeringsvlak:
een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.
- 1.15 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.
- 1.16 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.
- 1.17 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.18 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.19 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.20 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.21 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

- 1.22 kantoor:
een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.
- 1.23 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.24 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.25 standplaats voor straathandel:
het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:
a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.
- 1.26 zakelijke dienstverlening:
het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Dienstverlening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 4.3.1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Dienstverlening wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, waarbij de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken kan worden gewijzigd en nieuwe bouwvlakken kunnen worden aangegeven, met dien verstande dat:

- a. een gebouwde parkeervoorziening is toegestaan;
- b. over een oppervlakte van maximaal 1100m² de maximale bouwhoogte 70 meter mag bedragen;

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

- c. op de begane grond en de eerste verdieping de functies dienstverlening, sport en recreatie en cultuur kunnen worden toegestaan;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- e. de eventuele toename van het groepsrisico in het kader van de externe veiligheid wordt verantwoord;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 200m² en een grotere diepte dan 0,60 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

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

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

7.3.2 Voorwaarden voor afwijken

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

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

7.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

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

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 200m² en een diepte kleiner dan 0,60 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 10 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' van de kaart wordt verwijderd, mits de geluidszone van het industrieterrein Groningen West - Hoogkerk dienovereenkomstig wordt gewijzigd dan wel opgeheven.

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 12 Algemene afwijkingsbevoegdheid

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid 12.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Pleiadenlaan-oost 2.

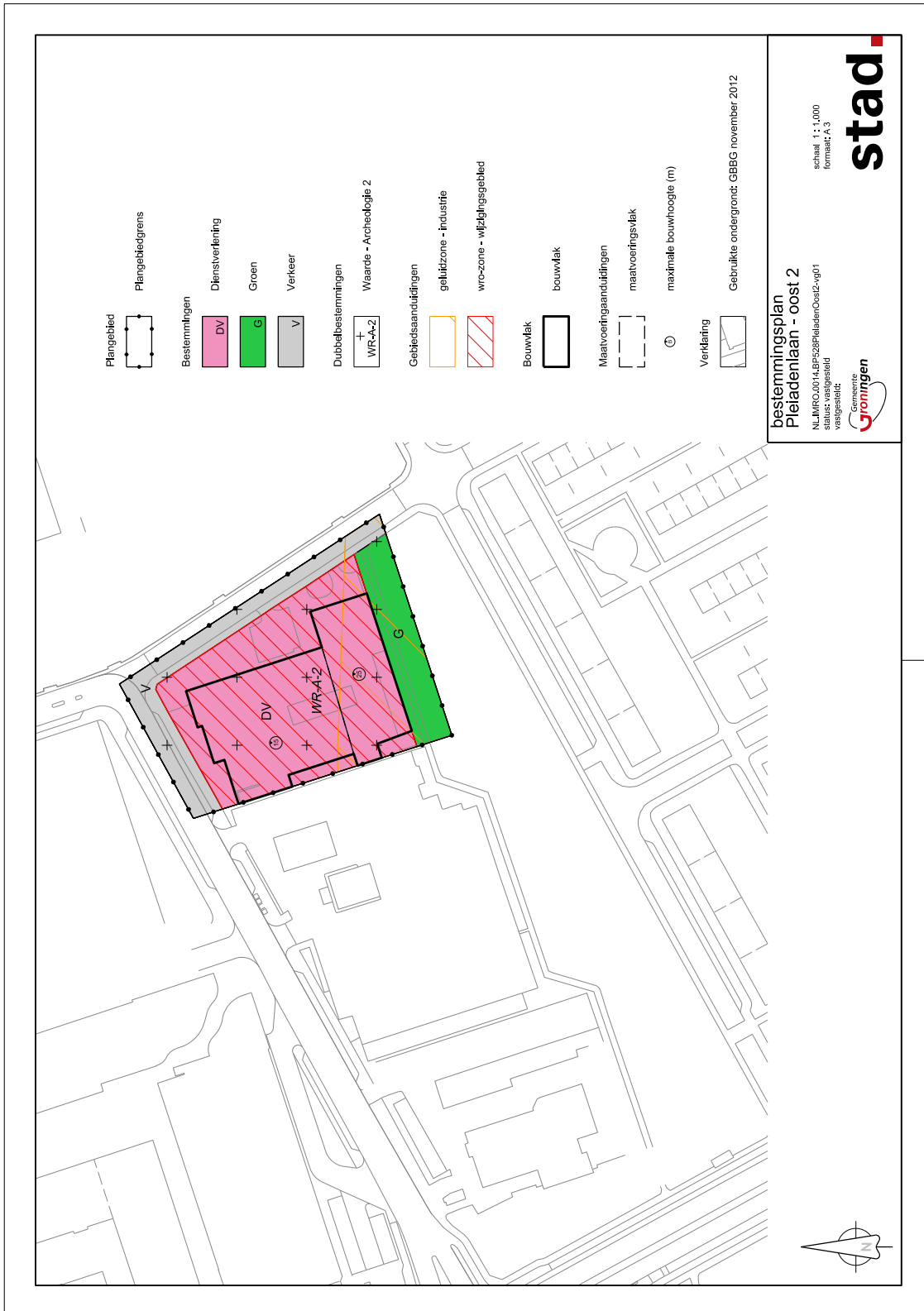
Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan

Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan oost 2- bestemmingsplan



Bijlage - Bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost2 - kaart



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

Raadsvoorstel

17 JAN 2013



Datum raadsvergadering	27-02-2013	Registratienr.	RO12.3411927
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	15-01-2013
Datum raadscommissie	06-02-2013	Portefeuillehouder	van der Schaaf
Bijlagen	1	Steller	v.d. Vorstenbosch / Wind
		Telefoon	8102 / 8702
		E-mail	bert.van.de.vorstenbosch@groningen.nl / pe-ter.wind@groningen.nl

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de overwegingen en motiveringen overeenkomstig dit voorstel over te nemen en het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg (digitaal vervat in het gml-bestand NL.IMRO.0014.BP525ORingGronweg-vg01.gml, en gebruikmakend van een ondergrond ontleend aan het Grootchalig Basis Bestand Groningen van september 2012) ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig dit voorstel vast te stellen;
- II. geen exploitatieplan vast te stellen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

2

(Publieks-)samenvatting

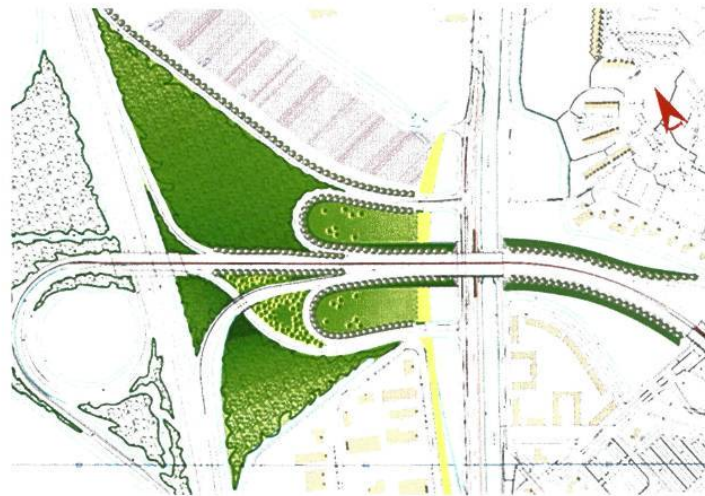
Burgemeester en wethouders stellen de raad voor het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt de laatste fase van de reconstructie van de Oostelijke Ringweg mogelijk. Het gaat hier om de aansluitingen met Beijum-Noord, de Groningerweg en de Noordzeeweg.

Inleiding

Ontwerp.

De Oostelijke Ringweg in Groningen ondergaat tussen 2010 en 2015 een ingrijpende reconstructie. Gelijkvloerse kruisingen worden ongelijkvloers en de zes aansluitingen voor de ontsluiting van omliggende gebieden worden gewijzigd. Daarmee wordt het capaciteitsprobleem aangepakt en wordt Groningen beter bereikbaar vanuit de regio. De aansluiting van de Oostelijke Ringweg op Beijum-Noord, de Groningerweg en de Noordzeeweg zijn het vierde en laatste onderdeel van dit grote project. Doel van dit bestemmingsplan is om de reconstructie van deze aansluiting planologisch mogelijk te maken.

Bij de aansluiting Noordzeeweg/Groningerweg wordt afgeweken van het zogenaamde eindbeeld zoals dat in 2009 door u (en Provinciale Staten) is vastgesteld. Anders dan toen is vastgelegd is een extra aansluiting toegevoegd tussen de Noordzeeweg-Noord en de Groningerweg (en vice versa).



Aansluiting Groningerweg-Noordzeeweg: met nieuwe op- en afrit t.b.v. bedrijventerrein Het Witte Lam

Deze aansluiting was al als wens ingebracht tijdens de inspraakperiode voor het eindbeeld, maar was toen fysiek nog niet mogelijk. Dat had te maken met het destijds gehanteerde uitgangspunt dat de Oostelijke Ringweg richting Winsum zou worden doorgetrokken, door Koningslaagte. Door het niet doorgaan van die plannen is ruimte ontstaan om tegemoet te komen aan genoemde wensen vanuit de omgeving om de bereikbaarheid van bedrijventerrein Het Witte Lam (+ Hornbach) te verbeteren. Deze inpassing levert ook een verbetering van de verkeersveiligheid op. De aansluiting Beijum-Noord wordt zodanig aangepast, dat de op- en afrit aan de westkant (De Hunze, voormalige Tuinlandlocatie) gecombineerd worden. Daardoor kan de huidige afrit vervallen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

3



Aansluiting Beijum-Noord: de afrit bij de Tuinlandlocatie (linksboven) vervalt en wordt vervangen door een nieuwe lus aan de zuidkant (linksonder)

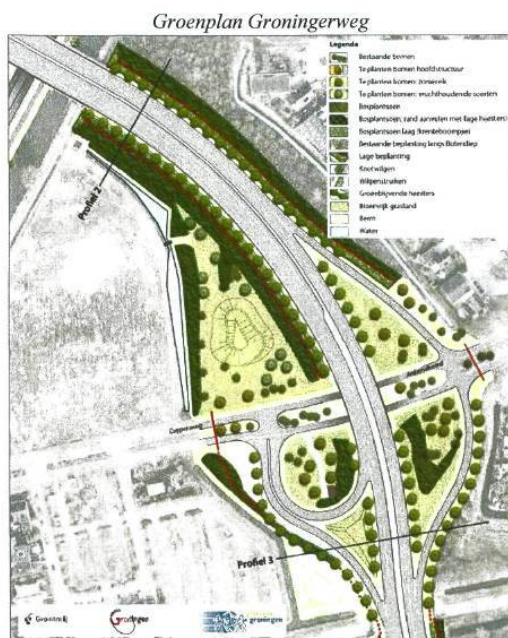
Groenplan.

De groenplannen voor de aansluitingen treft u hieronder aan.



Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

4



Groenplan Beijum-Noord

Voor het plan zijn twee Boom Effect Analyses gemaakt. Deze zijn reeds op 9 oktober 2012 door het college vastgesteld. Hierover bent u destijds per brief geïnformeerd (kenmerk RO 12.3273177). In deze Boom Effect Analyses is aangegeven welk groen moet wijken en welk groen na de reconstructie wordt aangeplant. Voor het plan moeten 91 bomen worden gekapt en 120 are aan groensingels en 164 are bos worden verwijderd. 14 bomen worden verplant. Er komen 230 nieuwe bomen, 30 are heesters, 59 are singel en 140 are bos voor terug. De volgende tabel geeft een overzicht van het resultaat per saldo ten opzichte van de huidige situatie. Hierbij staat ook aangegeven wat het netto resultaat is van het huidige ontwerp ten opzichte van het door u in april 2012 reeds vastgestelde ontwerp (kolom 1). Het groenplan in dit vastgestelde ontwerp diende nader uitgewerkt te worden. Dit is gebeurd met onderstaand resultaat.

	T.o.v. ontwerp april '12	T.o.v. bestaande situatie
Bomen	- 51 stuks	139 stuks
Heesters	-	30 are
Singel	- 1 are	-61 are
Bos	23 are	-24 are

In het ontwerp wordt voldaan aan het uitgangspunt van de Groenstructuurvisie dat het aangetaste groen wordt gecompenseerd. Zowel kwalitatief als kwantitatief wordt er ruimschoots gecompenseerd in het ontwerp. Zoals in april aangegeven wordt met name kwalitatief-ecologisch slechte kwaliteit groen geveld en vervangen door kwalitatief-ecologisch meer waardevol groen. Dit komt met name door de keuze van specifieke boomsoorten (iepen, eiken, populieren). Kwantitatief neemt het aantal vierkante meters groen ook toe ten opzichte van de bestaande situatie. Wel is er een verschuiving te zien van het gebruikte soort groen: van singel en bos naar meer bomen en heesters. Dit heeft te maken met het gewenste eindbeeld van de Oostelijke Ringweg.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

5

Ten opzichte van het ontwerp in april worden 51 bomen en één are singel minder geplant. Dit heeft met name te maken met een stuk bos van 23 are dat bij nadere uitwerking niet geveld hoeft te worden en gespaard blijft.

Beoogd resultaat

Doel van dit bestemmingsplan is om de reconstructie van de aansluiting van Beijum-Noord, de Groningerweg en de Noordzeeweg op de Oostelijke Ringweg planologisch mogelijk te maken.

Kader

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

Voor dit bestemmingsplan heeft de provincie Groningen hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder vastgesteld, ten behoeve van bouwmogelijkheden op bedrijventerrein Het Witte Lam (bedrijfswoningen) en de Tuinlandlocatie (woningen).

Argumenten/afwegingen

Van de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt. Het plan kan nu ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, dat ter inzage heeft gelegen, worden vastgesteld.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

In een samenwerking tussen gemeente en provincie is het plan in drie rondes uitvoerig voorgelegd aan, en besproken met ondernemers (Het Witte Lam en Beijum) en andere belanghebbenden in de directe omgeving. Er is een groot draagvlak voor het plan en ondernemers zijn tevreden over de toekomstige betere bereikbaarheid van hun bedrijven. Dat verklaart ook het uitblijven van zienswijzen van deze groep belanghebbenden.

Financiële consequenties

De provincie Groningen is initiatiefnemer van het plan en draagt de kosten van planontwikkeling en uitvoering. De gemeente draagt bij in kosten van planontwikkeling en een deel van de uitvoering. Tussen de provincie en de gemeente is over de plankosten en uitvoeringskosten een overeenkomst afgesloten. Hiernaast worden door de gemeente gemaakte kosten voor het aanpassen van bestemmingsplannen vergoed vanuit het gezamenlijke projectbudget Reconstructie Oostelijke Ringweg.

Hiermee is er geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Raadsvoorstel - Vaststelling bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

6

Realisering en evaluatie

De werkzaamheden zullen voor 2015 gereed zijn. Dit is ook de uiterste deadline is vanwege de dan geplande werkzaamheden aan de Zuidelijke Ringweg waarvoor de rest van de ringweg obstakelvrij moet zijn.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

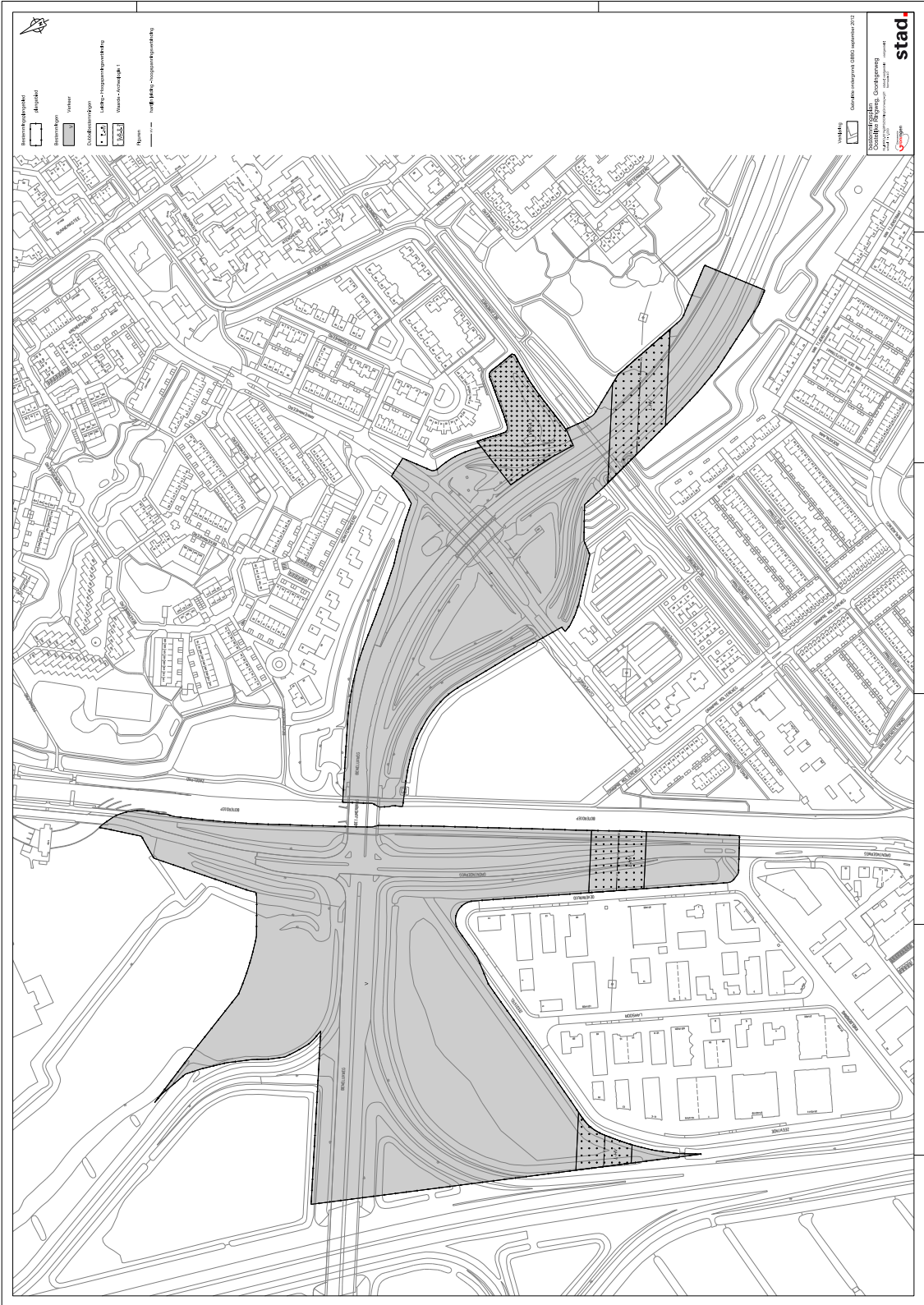


de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



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

Bijlage1 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg NL.



Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bestemmingsplan
Oostelijke Ringweg, Groningerweg

versie vastgesteld

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	7
1.3 Voorgeschiedenis	8
Hoofdstuk 2 Het ontwerp	11
2.1 Eindbeeldstudie Oostelijke Ringweg	11
2.2 Het ontwerp van de aansluiting	11
2.3 Openbare ruimte	13
2.3.1 Groenstructuur	13
2.3.2 Groenbeleid	15
2.3.3 Bomeneffectanalyse	16
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten	19
3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit	19
3.2 Archeologie	19
3.3 Ecologie	22
3.4 Water	23
3.5 Milieu	24
3.5.1 Bedrijvigheid	24
3.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)	24
3.5.3 Luchtkwaliteit	25
3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)	25
3.5.5 Bodem	27
3.6 Kabels en leidingen	27
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	29
4.1 Algemeen	29
4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen	29
4.3 Toelichting op de artikelen	30
4.3.1 Artikelsgewijze toelichting	30
Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg	33
5.1 Participatie	33
5.2 Inspraak	33
5.3 Overleg	34
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid /exploitatie	37
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	40
Artikel 1 Begrippen	40
Artikel 2 Wijze van meten	43
Artikel 3 Uitmetingsverschillen	44
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	45
Artikel 4 Verkeer	45
Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding	47
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1	48
Hoofdstuk 3 Algemene regels	50
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	51
Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	52
Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid	53
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	54
Artikel 11 Overgangsrecht	54
Artikel 12 Slotregel	55

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Toelichting

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

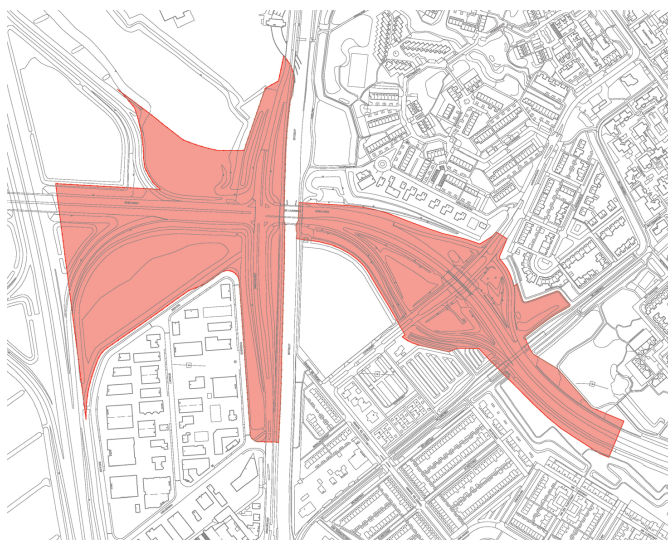
Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De Oostelijke Ringweg in Groningen ondergaat tussen 2010 en 2015 een ingrijpende reconstructie. Gelijkvloerse kruisingen worden ongelijkvloers en de zes aansluitingen voor de ontsluiting van omliggende gebieden worden gewijzigd en verbeterd. Daarmee wordt het capaciteitsprobleem aangepakt en wordt Groningen beter bereikbaar vanuit de regio. Ook de groenstructuur en de ecologische functie worden versterkt. De aansluiting van de Oostelijke Ringweg op Beijum-noord en de Groningerweg is een onderdeel van dit grote project. Doel van dit bestemmingsplan is om de reconstructie van deze aansluiting planologisch mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied



Het plangebied wordt door het Boterdiep (planologisch vallend onder bestemmingsplan Openbaar Vaarwater) gesplitst in een westelijk en oostelijk deel. Het westelijk deel wordt begrensd door de Noordzeeweg, bedrijventerrein Het Witte Lam, het Boterdiep en de zuidkant van de Hornbachlocatie. Het oostelijk deel wordt begrensd door het Boterdiep en de woonwijken Beijum en De Hunze.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1



luchtfoto van de bestaande situatie

1.3 Voorgeschiedenis

In 1998 heeft de provincie Groningen samen met Rijkswaterstaat en de gemeente Groningen een inventarisatie en analyse laten uitvoeren naar de Ringweg van Groningen (Visie Ringweg Groningen, 1998). Uit de analyse blijkt dat er zich, ondanks de investeringen in openbaar vervoer en fietsvoorzieningen, in toenemende mate capaciteitsproblemen (gaan) voordoen op de Ringweg en dat de inrichting van de Ringweg niet overeenkomt met de inrichtingseisen van een regionale stroomweg conform Duurzaam Veilig Verkeer. Het kernprobleem bij zowel de capaciteitsproblemen als het niet voldoen aan de inrichtingseisen ligt voornamelijk bij de vele aansluitingen en het feit dat een groot gedeelte van de aansluitingen en knooppunten gelijkvloers is uitgevoerd. Op basis van deze analyse is een visie ontwikkeld waarin wordt ingezet op enerzijds minder aansluitingen op de Ringweg en anderzijds op het ongelijkvloers maken van de resterende aansluitingen. Aangezien de Oostelijke Ringweg onderdeel uitmaakt van deze wegenstructuur, is ook voor deze weg een maatregelenpakket geformuleerd.

vastgesteld
gemeente Groningen - bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg

8

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

In 2006 is tussen de provincie Groningen en de minister een overeenkomst gesloten over de overname van de N46 (Oostelijke Ringweg Groningen en Eemshavenweg) door de provincie. De overeenkomst is een belangrijke impuls om versneld de bereikbaarheid van Groningen vanuit de regio te verbeteren. Per 1 januari 2007 is de N46 officieel overgedragen aan de provincie Groningen. Onderdeel van de afspraken met het Rijk is dat de provincie Groningen zorgdraagt voor het onderhoud en voor het opwaarderen van de N46 tot een (stads)stroomweg met ongelijkvloerse aansluitingen. Het opwaarderen van de N46 dient in de periode tot 2015 zijn beslag te krijgen.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 2 Het ontwerp

2.1 Eindbeeldstudie Oostelijke Ringweg

In 2009 hebben Provinciale Staten het visiedocument Eindbeeld Oostelijke Ringweg Groningen vastgesteld. Dit rapport bevat een studie voor de toekomstige inrichting van de Oostelijke Ringweg en bevat zowel een totaalbeeld als deelontwerpen voor de diverse aansluitingen. Daarnaast zijn in het rapport de resultaten van diverse onderzoeken opgenomen.

Als provinciale weg gelegen in de stad Groningen hebben zowel de provincie als de gemeente een direct belang bij het goed functioneren van de Oostelijke Ringweg. Bij de totstandkoming van het eindbeeld zijn de provincie Groningen en de gemeente Groningen daarom gezamenlijk opgetrokken. Gebruik is gemaakt van kennis en expertise van beide organisaties maar ook van daarbuiten. Integraliteit was daarbij het uitgangspunt. Naast verkeerskundigen zijn onder meer ecologen, landschappers, stedenbouwkundigen en milieukundigen betrokken geweest. Tijdens het proces is veel aandacht besteed aan wat er leeft in de omgeving. Zo zijn er vanaf de start klankbordgroepbijeenkomsten georganiseerd, waarbij inbreng gevraagd is vanuit de omgeving. Voor deze bijeenkomsten zijn de wijkraden, bewoners- en bedrijventerreinorganisaties, maar ook partijen zoals de ANWB en de Kamer van Koophandel uitgenodigd. Aanvullend op de klankbordgroepbijeenkomsten zijn tijdens openbare informatieavonden de plannen besproken met een bredere groep belanghebbenden en belangstellenden. Ook zijn er nog individuele gesprekken gevoerd met bewoners en bedrijven.

2.2 Het ontwerp van de aansluiting

Het ontwerp Beijum-Noord-Groningerweg bestaat uit 3 gedeelten: de aansluiting Beneluxweg-Beijum-Noord, de aansluiting Beneluxweg-Groningerweg en de aansluiting van de Beneluxweg met de Noordzeeweg.

Bij het ontwerp van Beijum-Noord wordt de bestaande Haarlemmermeeraansluiting aangepast. Aan de zuidzijde van de Beneluxweg naar de wijk De Hunze worden de toeritten gecombineerd op de plaats van de huidige oprit vanuit de wijk naar de Beneluxweg. De op- en afritten aan de noordzijde van de Beneluxweg van en naar Beijum-Noord worden ook aangepast maar blijven vrijwel op hun huidige plaats liggen. De bestaande fietsonderdoorgang van de Beijumerweg blijft gehandhaafd.



ontwerp aansluiting Beijum noord

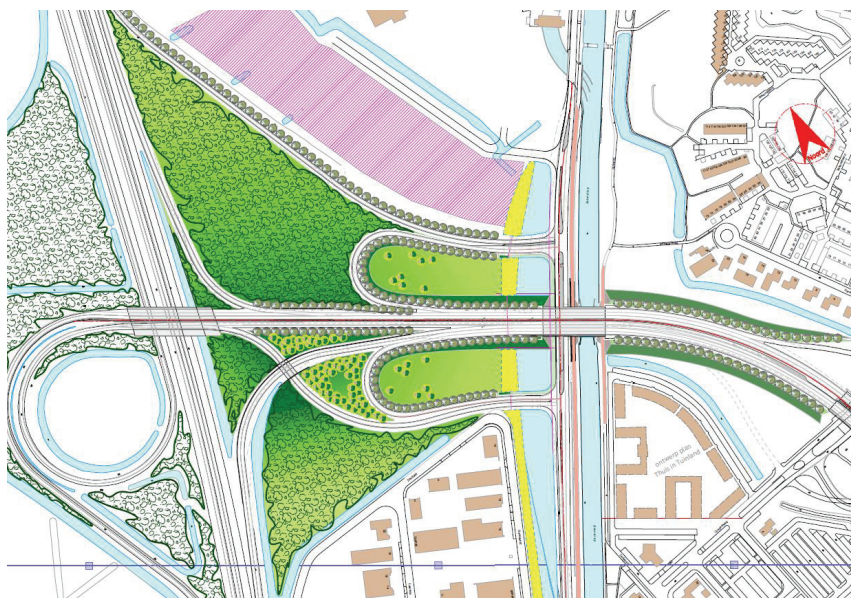
Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1



ontwerp aansluiting Beijum noord in vogelvlucht gezien vanuit het westen

De Beneluxweg - Groningerweg wordt uitgevoerd als een half klaverblad, waarbij het huidige kruispunt ongelijkvloers wordt. De Groningerweg zal hierbij onder de Beneluxweg doorgaan en komt dicht langs het Boterdiep te liggen. De huidige fietsverbindingen langs het Boterdiep blijven ongelijkvloers.

Het halve klaverblad wordt aan de westzijde van de Groningerweg gerealiseerd. Deze keuze voor de op- en afritten is een logische vanwege de ligging van het Boterdiep met aan weerszijden de fietsverbindingen. De nieuwe op- en afritten vormen de aansluitingen van de Beneluxweg naar bedrijventerreinen bij Hornbach en Het Witte Lam.



ontwerp aansluiting Groningerweg

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

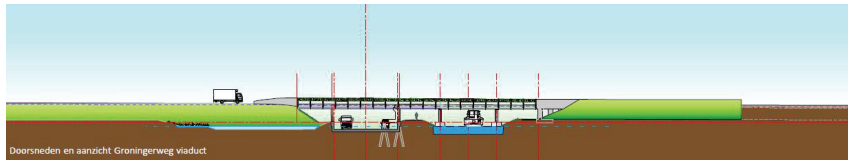


ontwerp aansluiting Groningerweg in vogelvlucht, gezien vanuit het noorden

De nieuwe op- en afritten richting de Noordzeeweg sluiten alleen aan voor de richting Eemshaven. Vanwege de nabijheid van de knoop ring Noord - ring Oost kunnen deze niet worden verbonden met de noordelijke ringweg. Verkeer vanuit en naar de richting Zuidhorn kan gebruik maken van de op- en afritten bij Noorderhoogebrug.

De aansluitingen op de Groningerweg worden uitgevoerd als T-aansluitingen.

Het bestaande autoviaduct over het Boterdiep wordt verlengd om de onderdoorgang van de Groningerweg mogelijk te maken. Het bestaande westelijke landhoofd wordt afgebroken. Het nieuwe viaduct zal bestaan uit een nieuw landhoofd aan de westzijde van de Groningerweg met 2 rijen tussenpijlers en het bestaande landhoofd aan de oostzijde van het Boterdiep.



doorsnede viaduct Groningerweg

Bij het ontwerp van de Beneluxweg - Noordzeeweg wordt de huidige oprit aan de noordzijde van de Beneluxweg verplaatst in de richting van de Noordzeeweg. Verkeer op de Noordzeeweg vanuit Bedum richting Oostelijke Ringweg krijgt een rechtstreekse aansluiting op de Groningerweg.

2.3 Openbare ruimte

2.3.1 Groenstructuur

Doel van de planvorming is een verantwoorde landschappelijke inpassing van de weg en de ongelijkvloerse kruising in zijn omgeving.

Structuurdrager

Het beeld van de weg wordt gekenmerkt door de lage ligging van de weg ten opzichte van het maaiveld, de grote hoeveelheid beplanting op de taluds en geluidswallen en een bomenrij aan beide zijden van de weg. De weg wordt ervaren als een groene vallei. Tussen Beijum Zuid en Beijum Noord klimt de weg uit de vallei omhoog omdat de kruising bij Beijum Noord ongelijkvloers is en de Oostelijke Ringweg er overheen gaat. Het hieronder beschreven standaard profiel loopt met de weg mee omhoog.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Standaard profiel

Gezien vanaf de weg is er een zone van twee meter voorzien van gras dat extensief beheerd wordt. Vier meter uit de kant van de weg wordt een bomenrij geplant bestaande uit drie soorten die gemengd geplant wordt. Bij de kruisingen loopt de boomstructuur met de op- en afritten mee tot aan de kruisende weg.

Onder de bomen tot boven aan de geluidswal wordt een bodembedekkende beplanting aangebracht zodat de boomkroon zich vrij in de ruimte kan ontwikkelen. Boven op de geluidswal wordt opgaand bosplantsoen aangebracht. Achter de eerste rij bosplantsoen komt een wildraster dat ervoor zorgt dat de zoogdieren niet de weg oversteken maar via ecoducten en faunatunnels de weg passeren. De toegepaste beplanting is van genetisch inheemse oorsprong.



ontwerp-groenplan Groningerweg

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1



ontwerp-groenplan Beijum Noord

De ongelijkvloerse kruising

De kruising krijgt een authentieke inrichting zodat ze een eigen 'adres' krijgt, net als de andere kruisingen op de oostelijke ring. In de kommen die tussen de op- en afritten ontstaan, wordt een ecologisch en recreatief onaanvaardbaar gebied gecreëerd waardoor de oversteekbewegingen van zoogdieren en kinderen niet bevorderd worden.

Eén kom, waar de afrit verwijderd wordt, krijgt een inrichting om recreatief te verblijven. Het wordt afgeschermd van het autoverkeer en krijgt een directe aansluiting met de nieuw te ontwikkelen woninglocatie (Tuinland) ten westen van de ringweg. Door de realisatie van een uitkijkeuvel krijgt het een bovenwijkse aantrekkingskracht. De beplantingskeuze in dit deel van de kruising wordt zowel recreatief als ecologisch interessant en divers.

De overige ruimtes tussen de op- en afritten van het viaduct worden ingezaaid met een eenzijdige grassoort die extensief beheerd worden. De boomsoort die gekozen is ter markering en 'adressering' van de kruising is de zomereik.

2.3.2 Groenbeleid

De gemeente Groningen heeft het beleid voor groen neergelegd in de volgende documenten:

1. het Bomenstructuurplan
2. de Groenstructuurvisie 'Groene pepers'
3. de APVG en de Nota Kapbeleid.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

1. het Bomenstructuurplan

In het in 2002 door de raad vastgestelde Bomenstructuurplan is per straat aangegeven welke bomenstructuren voor de stad waardevol zijn. De bomen langs dit gedeelte van de Oostelijke Ringweg vormen geen onderdeel van de bomenhoofdstructuur.

2. de Groenstructuurvisie 'Groene pepers'

Het groen langs de ringweg is belangrijk voor de ecologie, leefbaarheid, vermindering van fijnstof en voor de tempering van de opwarming van de stad. Het groen langs de ringweg is 'basisgroen' zoals in 2009 is vastgesteld in de Groenstructuurvisie 'Groene pepers'. Als groen uit de basisstructuur gekapt wordt, moet deze volgens de Groenstructuurvisie in ontwikkelingen worden versterkt of indien kappen onvermijdelijk is, één op één worden gecompenseerd. In eerste instantie moet dit binnen de projectgrens worden gecompenseerd. Als dat niet mogelijk is, moet compensatie worden gevonden in de nabijheid van de locatie waar het groen wordt gekapt.

3. de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 en de Nota Kapbeleid

In de APVG 2009 en de daarbij behorende, in 2010 vastgestelde, Nota Kapbeleid is vastgelegd wanneer bomen (potentieel) monumentaal zijn. Langs dit gedeelte van de ringweg staat geen monumentaal groen omdat het nog niet ouder is dan 50 jaar. Wel staat er potentieel monumentaal groen zoals in de Bomeneffectanalyse nader is gespecificeerd. Voor potentieel monumentale bomen geldt een hoge inspanningsverplichting deze te behouden.

2.3.3 Bomeneffectanalyse

Op basis een uitvoerige inventarisatie van de plangebieden, is voor ieder deelgebied een bomeneffectanalyse (BEA) gemaakt. Hierin is aangegeven wat moet wijken en wat wordt aangeplant voor de herinrichting. Op basis hiervan wordt de omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden aangevraagd.

Eén van de criteria, waaraan de aanvraag volgens de APVG wordt getoetst, is het verkrijgen van dringende redenen. In de 'Nota Kapbeleid 2010', die beleidsregels bevat voor de beoordeling van vergunningaanvragen, is dit criterium nader uitgewerkt. Volgens de nota mag een dringende reden in elk geval worden aangenomen wanneer burgemeester en wethouders of de raad zich aan de hand van een BEA of groenparagraaf hebben uitgesproken over bepaalde projecten. Hiermee zijn de groenbelangen adequaat en zorgvuldig in beeld is gebracht.

Groencompensatie

De gevolgen op basis van het ontwerp zijn in de BEA in lijsten en op tekeningen aangegeven. De gevolgen zijn in onderstaande tabel samengevat.

De hierna opgegeven aantallen/oppervlakten zijn globaal omdat de analyse is gemaakt op basis van het nader te detailleren groenplan. De genoemde aantallen kunnen na detaillering van het ontwerp (op uitvoerings-/besteksniveau) globaal met 20% positief of negatief afwijken.

Beplanting	Aanwezig	Planuitwerking			Groenbalans
		Vellen	Verplanten	Compensatie	
Bomen	80 stuks	11 stuks	11 stuks	110 stuks	189 stuks +
Singel	162,5 are	59,5 are		ca.34 are	ca.26 are -

Groenbalans Beijum Noord

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bepanting	Aanwezig	Planuitwerking			Groenbalans
		Rooien	Verplanten	Compensatie	
Bomen	235 stuks	80 stuks	3 stuks.	120 stuks	40 stuks +
Heesters				ca. 30 are	ca. 30 are +
Singel	164 are	60 are		ca. 25 are	ca. 35 are -
Bos	720 are	164 are		ca. 140 are	ca. 24 are -

Groenbalans N46-Groningerweg

bepanting	aanwezig	vellen	verplanten	compensatie	groenbalans
bomen	315	91	14	230	139 stuks +
heesters				ca. 30 are +	ca. 30 are +
singels	326,5	119,5		ca. 59 are	ca. 61 are -
bos	720 are	164 are		ca. 140 are	ca. 24 are -

Totale groenbalans beide deelplannen

Er wordt voldaan aan de één op één herplantverplichting zoals in de Groenstructuurvisie is vastgesteld. Het aantal te kappen bomen wordt ruim en de te kappen singels en bos worden gedeeltelijk gecompenseerd. De groenbalans is echter ruim in evenwicht, ervan uitgaande dat iedere boom 10 m² heester/singel/bos vertegenwoordigt. Daarnaast worden er duurzamere boomsoorten herplant dan dat er worden gekapt.

Wijze van herplant

Bij het uitwerken van het groenplan zullen de soorten en maten van de beplanting nader worden aangegeven. Er worden bomen van de eerste grootte geplant die meer dan 18 meter hoog worden. Belangrijk voor het goed groeien van bomen is de inrichting van een volwaardige ondergrondse groeiplaatsinrichting. De grootte van deze groeiplaats bepaalt hoe oud de bomen kunnen worden. Deze ondergrondse groeiplaats zal per boom in dit project minimaal 50 m³ groot zijn. In dit stadium is niet aan te geven waar de kabels en leidingen komen te liggen. Het genoemde groenplan is leidend bij de vaststelling van het kabels- en leidingen tracé. Met de uitwerking van het tracé waar deze kabels en leidingen komen te liggen wordt rekening gehouden met de benodigde groeiplaatsinrichting.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden / omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze waarop bij het maken van het bestemmingsplan rekening is gehouden met de omgeving. Aan de hand van de verschillende omgevingsaspecten is aangegeven hoe de in het plangebied voorkomende functies op elkaar zijn afgestemd om overlast en ongewenste effecten op de omgeving te voorkomen.

3.1 Duurzaamheid, energie en leefomgevingskwaliteit

De duurzaamheidsvisie van de gemeente Groningen is gebaseerd op het beleidskader van de gemeente Groningen dat is uitgewerkt in: 'het Beleidskader duurzaamstestad.groningen.nl' en het 'Masterplan Groningen energieneutraal'. Vastgelegd is hoe de leefomgevingskwaliteit duurzaam ontwikkeld kan worden en hoe de gemeente zich gereed maakt voor de effecten van klimaatverandering. Duurzaamheid bestaat uit de twee volgende onderdelen: leefomgevingskwaliteit en energie.

Leefomgevingskwaliteit

De leefomgevingskwaliteit vormt een belangrijk onderdeel van de totale afweging over ruimtelijke plannen binnen de gemeente. Naast de milieu-items maken groen, water en ecologie ook onderdeel uit van de leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt in de desbetreffende paragrafen aandacht besteed. Daar waar nodig worden onderzoeken verricht en is aangegeven wat gedaan kan worden om de directe negatieve gevolgen voor de omgeving te beperken.

Energie

In het bestemmingsplan is geen ruimtelijk relevant onderdeel opgenomen wat betreft nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energie. Dit betekent niet dat er geen mogelijkheden zijn in het plangebied voor eventuele toekomstige ontwikkelingen, zoals kansen om bijvoorbeeld een warmtenet of een groegasleiding aan te leggen. Dit is echter niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Indien in het plangebied, om wat voor reden dan ook, zonnepanelen worden gebruikt dan kan dit omdat deze onder de Wabo vergunningvrij zijn.

In het bestemmingsplan kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten van energie van duurzaamheid worden gerealiseerd. Een bestemmingsplan regelt namelijk het gebruik van de (boven- en onder)grond, (oppervlakte)water en de opstallen en bepaalt de bouwmogelijkheden. Het bestemmingsplan fungeert als toetsingsnorm voor omgevingsaanvragen voor bouw, aanleg of sloop. Andere aspecten van duurzaamheid, die ruimtelijk niet relevant zijn, worden geregeld in publiekprivate samenwerking, convenanten, het programma van eisen, het exploitatieplan en de anterieure (privaatrechtelijke) overeenkomst.

3.2 Archeologie

Inleiding

In 1992 is door Nederland het 'verdrag van Valletta' ondertekend, in de volksmond ook wel 'verdrag van Malta' genoemd. Het verdrag van Malta is wettelijk vertaald met een ingrijpende wijziging in de Monumentenwet '88 en enkele andere wetten, zoals de Ontgrondingenwet en de Woningwet. Hierin wordt de verantwoordelijkheid voor een goede omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden bij de gemeenten gelegd. De bescherming van die waarden dient te worden meegenomen in de ruimtelijke ordening, d.w.z. de bestemmingsplannen.

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

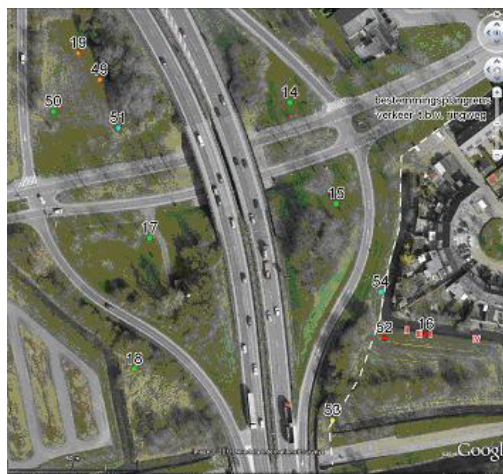
Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

bestemmingsplan beschrijven vervolgens de procedure.

Archeologisch onderzoek

Om de verwachte archeologische waarden in het plangebied Oostelijk Ringweg in kaart te brengen, is in januari 2010 door bureau de Steekproef een archeologisch onderzoek verricht door middel van boringen op een vijftal locaties langs de Oostelijke Ringweg.

De resultaten van dit onderzoek wezen uit dat ter hoogte van de afslag naar Beijum-Noord een vondstlaag en scherven terpaardewerk uit de eerste of tweede eeuw na Christus aanwezig zijn (zie figuur hieronder). Het betreft hier de restanten van een nederzetting uit de IJzertijd.



De archeologische resten zijn aangetroffen ter hoogte van boring 16 en 52 (rode stip op de kaart).



De vondsten zijn afkomstig van uitgebaggerd materiaal langs een slootwal. Met Romeinse cijfers zijn vondstnummers aangeduid.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

IJzertijdnederzetting

Het tracé van de ringweg ligt in een zogenaamde veenrandzone: een veengebied ten oosten van de Hunze dat lang slecht bewoonbaar is geweest. Mede daarom was lang de verwachting dat in deze veenrandzone zich geen archeologische resten zouden bevinden. Toch worden in het laatste decennium ook in dit gebied sporadisch resten uit specifiek de IJzertijd teruggevonden. De aanwezigheid van bewoning in dit gebied kan worden verklaard doordat het in begin van de jaartelling het klimaat gedurende korte tijd iets droger werd. Hierdoor droogde het veen in, klonk het in en werd toegankelijk. Er kon turf worden gegraven, om als brandstof te dienen en er konden akkers worden aangelegd. Er kon gedurende de klimaatsverbetering dan toch in de veenrandzone worden gewoond, wellicht permanent of misschien wel alleen in de zomers. Dergelijke bewoningsplekken in het veen waren geen lang leven beschoren: vermoedelijk werden deze bewoningsplekken in de veenrandzone vanaf ongeveer de tweede eeuw na Christus niet meer bewoond, als de omgeving weer vernatte.

Bescherming

Ter plaatse van de vindplaats bij de afslag naar Beijum-Noord is een dubbelbestemming archeologie-waarde 1 opgenomen, om de boven beschreven archeologische resten te beschermen. Omdat het een kwetsbare, zeldzame vindplaats betreft, geldt de bescherming vanaf een diepte van 25 cm beneden maaiveld.

In de rest van het tracé zijn geen archeologische indicatoren gevonden. De boringen wezen bovendien uit dat de ondergrond hier tot grote diepte verstoord is. Eventuele archeologische waarden zijn door deze verstoring hoogstwaarschijnlijk niet meer intact aanwezig. Er worden voor dit bestemmingsplan voor de rest van het tracé dan ook geen beschermende maatregelen opgenomen. Mochten er in dit gedeelte van het tracé - tegen de verwachting in - bij werkzaamheden in het gebied archeologische resten aan het licht komen, dan dienen die te worden gemeld conform artikel 43 van de Monumentenwet 1988.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

3.3 Ecologie

Ecologische groenstructuur

Het tracé van de Oostelijke Ringweg wordt als een groene vallei aan de oostkant van de stad beschouwd. De bermen en taluds met aansluitende groengebieden vormen een belangrijk onderdeel van de door de raad vastgestelde Stedelijke Ecologische Structuur. Tegelijkertijd vormt de weg een barrière in de mogelijkheden voor dieren om van oost naar west te bewegen of van noord naar zuid, ter plekke van de aansluiting van de Oostelijke Ringweg op de Groningerweg en de Noordzeeweg.



Naast de weg vormt ook het Boterdiep voor zoogdieren een barrière om zich van noord naar zuid en vice versa te bewegen. Ook de wijkontsluitingswegen van Beijum en de Hunze in dit deeltracé vormen een barrière en maken het bewegen in noordelijke en zuidelijke richting vrijwel onmogelijk. Genetische uitwisseling dan wel beweging, veroorzaakt door klimaatsverandering, vragen om vitale ecologische verbindingen. Belangrijke te verbinden groengebieden in dit tracé zijn de Boterdiepzone, Groene Long Beijum, de Hunzezone en groenzones bij Hornbach en bedrijventerrein Noorderhoogebrug.

Ecologische waarden

Het tracé van de ringweg bestaat uit verschillende biotopen. Bermen, graslanden, bomen, grote oppervlakten bosplantsoen, hagen, volkstuinen, een waterweg en diverse sloten. Vooral het bosplantsoen genereert een grote biodiversiteit. Allerlei zangvogels als zwartkop, grasmus en fitis, kleine zoogdieren als egel en dwergmuis maar ook verschillende vlinders en amfibieën vinden hier een leefplaats in de soortenrijke struik- en boomzone. In bomen kan een ransuil broeden en in de sloten zijn zeldzame en zwaar beschermde poelkickers aangetroffen. De graslanden geven ruimte aan graslandvlinders, marters, verschillende muizensoorten, egels en zelfs incidenteel reeën. De aantakende groenstructuren van de ringweg hebben gelijke of aanvullende kenmerken die allen ondersteunend werken. Uiteindelijk vertakken die zich in kleinere groenaders in de woonwijken en genereert dat een gewenste leefomgevingkwaliteit.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Verschillende vleermuissoorten als ruige dwergvleermuis en water- en meervleermuis gebruiken de boomstructuren en/of waterwegen als foerageerplek en trekroute. Deze trekroutes zijn wettelijk beschermd. Behoud en versterking van deze zones is van groot belang.

Waterstructuur

Binnen het plangebied vormt het Boterdiep een grotere waterstructuur. Daarnaast gaat het voornamelijk om sloten. Deze watermilieus vormen belangrijke voortplantingsmogelijkheden voor vissen, watervogels, libellen en verschillende amfibieënsoorten. Bij die laatste kunnen we denken aan kleine watersalamanders, bastaardkikkers, bruine kikkers en zelfs de zeldzame en zwaar beschermde poelkikker.

Voor ecologische wateren wordt gestreefd naar een hogere waterkwaliteit (sanering riooloverstorten), doorzicht, doorstroming, ondergedoken waterplanten en het ontwikkelen van ecologische oevers. Bij de meeste watergangen zijn de taluds zeer steil waardoor ecologische kwaliteiten van oeverbeplanting ontbreken en mogelijkheden voor amfibieën en libellen beperkt zijn. Ook de ijsvogel kan profiteren indien een plaatselijke steilrand en lokaal overhangende takken gerealiseerd worden.

Water en oever zijn van belang als effectieve trekroute voor daaraan verbonden flora en fauna.

Gewenste ontwikkeling

Genetische uitwisseling en klimaatopwarming vragen om duurzame, goed functionerende kerngebieden en ecologische verbindingen tussen groengebieden. Optimale groenverbindingen zijn minimaal 25 meter breed en bevatten naast een waterstructuur een boom-, struik- en kruidlaag om voor doelsoorten als bunzing en egel passeerbaar te zijn. Bij langere verbindingzones zijn aansluitende kleinere groengebieden als ondersteuning van belang.

Het ontwerp voorziet in behoud en herontwikkeling van genoemde natuurwaarden. Inrichting en beheer van alle groengebieden moet afgestemd zijn op het Doelsoortenbeleid Noord. Waar nodig worden faunapassages gerealiseerd zodat de dieren ongehinderd de ringweg, Groningerweg en wijkontsluitingswegen kunnen passeren. Langs de ringweg wordt aan beide zijden een faunakeerscherm geplaatst zodat dieren uitsluitend via de faunapassages kunnen oversteken. Daarnaast worden er nieuwe bomen en struiken in grote aantallen geplant. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van soortenrijk genetisch inheems materiaal. Graslanden zullen schraal worden aangelegd en worden ingezaaid met een gebiedseigen kruidenmengsel, met soorten als knoopkruid, agrimonie, pastinaak en paarse morgenster. Lokaal wordt een poel of ijsvogelbroedplek gerealiseerd.

Door middel van quickscans zijn de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de Flora- en faunawet alsook het stedelijke ecologisch beleid. Zonodig vindt nader onderzoek plaats. Bij de aanplant zal gebruik worden gemaakt van genetisch inheems materiaal.

Wet- en regelgeving

Door middel van quickscans en zonodig nader onderzoek zijn de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst aan de Flora- en faunawet alsook het stedelijke ecologisch beleid (Buro Bakker, Ecologisch onderzoek voor aanpassingen aan de ringweg-oost te Groningen). De afstand tot de Ecologische Hoofdstructuur - Koningslaagte - bedraagt gemiddeld 500 meter. De afstand tot het Natura 2000 gebied Peizermeden bedraagt ruim 6 kilometer. Door deze afstand is er geen invloed op de Natura 2000-gebieden.

3.4 Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Dit plangebied valt in het werkgebied van Waterschap Noorderzijlvest. In het kader van de watertoets is contact gezocht met het waterschap. Het waterschap heeft in het voortraject zijn uitgangspunten kenbaar gemaakt.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

De Oostelijke Ringweg ligt in de huidige situatie bij Beijum-Noord vanaf de Beijumerweg tot de Noordzeeweg hoger dan het omliggende gebied. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt, wordt opgevangen in de berm en via het grondlichaam (talud) afgevoerd naar hoofdwatervangsten ter weerszijden van de Ringweg. Deze hoofdwatervangsten zijn gelegen binnen het peilgebied Beijum-Ringsloot waarvan het peil wordt bepaald door een stuw welke is gelegen lang de Beijumerweg ter hoogte van het Spakenpad. Het gedeelte van de Ringweg zuidelijk van de Beijumerweg ligt in een ingraving. Het afstromende hemelwater wordt ondergronds opgevangen en afgevoerd naar een gemaal welke is gelegen aan de Amkemaheerd nabij de westelijke oprit naar de Ringweg. De sloten aan de andere zijde van het Boterdiep zijn gelegen in het peilgebied Witte Lam welke wordt geregeld door de stuw welke is gelegen in het gebied tussen de N46 en de Groningerweg even ten zuiden van Zuidwolde. Daarnaast bevindt zich nabij Hornbach het gemaal Stad & Lande. Dit zogenaamde bodemdalingsgemaal bemaalt het bovenstroomse deel van het Boterdiep (2e schil Electraboezem) en slaat dit uit op het Boterdiep dat in open verbinding staat met het Van Starckenborghkanaal (Electraboezem). De oevers ter weerszijden van het Boterdiep hebben een waterkerende functie en zijn opgenomen in de legger van de Regionale keringen van waterschap Noorderzijlvest.

Het beschreven systeem blijft na reconstructie gehandhaafd. Omdat er (nagenoeg) geen toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, treedt er geen verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie. Als gevolg van de reconstructie wordt wel een aantal watervangsten ingekort c.q. deels gedempt. Deze worden in hetzelfde peilgebied en hetzelfde plangebied ruimschoots gecompenseerd zodat de totale watervangsten niet afneemt. De toetsing hiervan vindt plaats bij de aanvraag van de watervergunning.

Het waterschap heeft aangegeven dat, gezien de eventueel geringe toename van het verhard oppervlak er geen extra waterberging gezocht hoeft te worden.

Ten aanzien van water bestaan er geen belemmeringen voor de reconstructie van de aansluiting Groningerweg en Beijum-noord.

3.5 Milieu

3.5.1 Bedrijvigheid

Bedrijven kunnen hinder (geur, stof of geluid) of gevaar veroorzaken en daardoor de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Dit moet zoveel mogelijk worden voorkomen, vooral bij woongebieden of gevoelige bestemmingen. Anderzijds is het zaak, dat bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. In dit bestemmingsplan wordt echter geen bedrijvigheid toegestaan en de bedrijvigheid in de buurt wordt niet ingeperkt door de bestemmingen van dit bestemmingsplan.

3.5.2 Geluid (industrie, spoor en weg)

Geluid is één van de factoren die invloed kan hebben op de beleving van de leefomgevingskwaliteit. Daarom moet er bij nieuwe ruimtelijke- of verkeersontwikkelingen akoestisch onderzoek plaatsvinden om de geluidssituatie in beeld te brengen. Hierbij moet de geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige bestemmingen worden getoetst aan de wettelijke geluidnormen. Hierbij worden drie bronnen van geluidhinder onderscheiden: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai relevant. De provincie Groningen heeft hiervoor een akoestisch onderzoek laten uitvoeren door Noordelijk Akoestisch Adviesbureau BV (NAA), kenmerk: 3636G/NAA/je/fw2 d.d. 13 juni 2012. Op basis van de berekende geluidbelasting van de Groningerweg zal er voor de geprojecteerde woningen in het plan Tuinland deels een andere hogere waarde moeten worden vastgesteld. Dit zal echter plaatsvinden nadat een gewijzigd bouwplan is vastgesteld. De aard van deze wijziging is nl. op dit moment nog niet bekend zodat ook geen berkening kan worden gemaakt. Voor de twee geprojecteerde bedrijfswoningen op het bedrijventerrein Het Witte Lam zal zonder maatregelen een hogere waarde moeten worden vastgesteld i.v.m. de geluidbelasting van de Noordzeeweg. Bij het ontwerp-bestemmingsplan zal het definitief akoestisch onderzoek en het ontwerp-hogere waardenbesluit voor de bedrijfswoningen worden bijgevoegd. Voor de rest van de beschouwde bestemmingen neemt in totaliteit de geluidbelasting niet dusdanig toe dat in het kader van de reconstructie extra maatregelen moeten

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

worden getroffen, naast de maatregelen die al genomen worden zoals het verhogen van de geluidswal en het toepassen van geluidsreducerend wegdek.

3.5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit geeft het kwaliteitsniveau aan waaraan de buitenlucht moet voldoen om ongewenste effecten van luchtverontreiniging op de gezondheid van mensen te voorkomen. In deze wet zijn luchtkwaliteitsnormen vastgelegd voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De voornaamste bron van luchtverontreiniging in Groningen is het wegverkeer. De bijdrage van het lokale verkeer aan de luchtverontreiniging wordt berekend met behulp van een wettelijk voorgeschreven model.

Voor dit bestemmingsplan is uitgegaan van de memo beoordeling luchtkwaliteit van de provincie Groningen, d.d. 17 november 2011, en het onderzoek luchtkwaliteit aansluiting Groningerweg op de Beneluxweg van NAA, kenmerk: 3636GL/NAA/je/fw/2 d.d. 15 juni 2012.

Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat overall ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan. De beschouwde wegconstructie kan worden gerealiseerd zonder belemmeringen ten aanzien van de Wet luchtkwaliteit. Dit betekent dat er vanwege luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.4 Externe Veiligheid (transport, bedrijven/instellingen en buisleidingen)

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het projectgebied. Op het gebied van risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Voor risico's en afspraken rondom het transport van gevaarlijke stoffen wordt gekeken naar het provinciaal basisnet Groningen en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS). En voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Bij de beoordeling van externe veiligheidsaspecten wordt gekeken naar het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het PR is de PR 10⁻⁶ per jaar een wettelijke norm, het groepsrisico kent geen norm maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht. Voor transport van gevaarlijke stoffen wordt rekening gehouden met verwachte transporten. Daarom spreekt men bij transport van gevaarlijke stoffen niet over PR maar over een PR_{max}.

Inrichtingen

In de omgeving van de Oostelijke Ringweg is een drietal risicovolle inrichtingen aanwezig (LPG tankstation, Euro Karttracing en Sportcentrum Kardinge). Deze inrichtingen hebben geen invloed op het plangebied.

Transportroutes

De Oostelijke Ringweg zelf, de N46, is een risicobron. De weg is opgenomen in het Provinciaal basisnet Groningen. In het provinciaal basisnet Groningen is voor de N46 (het deel Oostelijke Ringweg tot de aansluiting met de ringweg noord) een PR_{max} berekend van 11 meter. Deze 11 meter wordt gerekend vanaf de as van de weg en daarmee valt de PR_{max} op de Oostelijke Ringweg zelf. Naast de PR_{max} geeft het provinciaal basisnet Groningen nog een beperking, te weten een 30 meter zone welke vrij van nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen gehouden moet worden. Binnen de 30 meterzone van de Oostelijke Ringweg (huidig en na ombouw) zijn geen objecten voor minder zelfredzame personen aanwezig.

In het stedenbouwkundig plan Cuypersweg (op basis waarvan de omgevingsvergunning voor de Tuinlandlocatie is verleend) en het bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh is een uitgebreide groepsrisicoverantwoording opgenomen voor de N46. In beide stukken wordt geconcludeerd dat het groepsrisico als gevolg van de weg laag is en als geheel aanvaardbaar.

Dit bestemmingsplan maakt geen vestiging of oprichting van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Ook verandert het risico als gevolg van de reconstructie niet. Daarom wordt afgezien van een nadere onderbouwing en verwezen naar voornoemd bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Buisleidingen

Daar waar de Oostelijke Ringweg aansluit op de Noordzeeweg ligt op korte afstand, maar buiten het plangebied, een hoge druk aardgasbuisleiding (N-507-31-KR-002) met een diameter van 4.25" en een werkdruk van 40 bar. Deze hoge druk aardgasleiding vormt geen planologische belemmering. Tijdens de werkzaamheden aan de Oostelijke Ringweg zullen de bepalingen conform de Grondroedersregeling in acht genomen (moeten) worden.

In het kader van de groepsrisicoverantwoording wordt een beperkte groepsrisicoverantwoording opgenomen. Deze verantwoording gaat in op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding, als om het beperken van de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken.

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen, om zichzelf in veiligheid te brengen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid is medebepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval.

Bestrijdbaarheid

Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N46 zijn drie ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt dat bij worstcase scenario's de 1% letaliteitgrens bij een plasbrand op 60 meter ligt en bij een explosie op 230 meter. Bij geloofwaardige scenario's is dit respectievelijk nihil en 70 meter. Het plangebied wordt voor het grootste gedeelte gevormd door de N46 zelf en ligt daarom volledig binnen het invloedsgebied van alle genoemde scenario's.

De N46 veroorzaakt ook externe veiligheidsrisico's in de aangrenzende wijken Beijum, Noorderhoogebrug en de Hunze. De N46 wordt in het kader van het bestemmingsplan niet verlegd, daarom betreft dit geen wijziging ten opzichte van de huidige externe veiligheidssituatie. Het plangebied is voor de hulpdiensten voldoende snel en tweezijdig bereikbaar. Dat geldt ook voor de aangrenzende wijken die binnen het invloedsgebied liggen. In het kader van de geplande reconstructie veranderen de toegangswegen naar de N46, maar dit leidt niet tot verslechtering van de bereikbaarheid. De aan het plangebied grenzende wijken zijn voorzien van voldoende primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen).

Langs de N46 bevinden zich geen brandkranen. Ook secundaire bluswatervoorzieningen (open water) ontbreken. Dit geldt overigens voor het hele traject van de Oostelijke Ringweg. Bijplaatsing van brandkranen langs de hele ringweg is geen realistisch scenario.

De afwezigheid van bluswatervoorzieningen heeft wel gevolgen voor de bestrijdbaarheid. Een tankautospuiter beschikt over voldoende bluswater voor het bestrijden van kleine incidenten. Voor het bestrijden van grote incidenten is ondersteuning vanuit de regio benodigd, bijvoorbeeld meerdere tankautospuiter en/of groot watertransport. Voor groot watertransport geldt een opkomst-/opbouwtijd van minimaal een half uur. Hierdoor is een calamiteit met gevaarlijke stoffen mogelijk niet snel en effectief te beheersen.

Ondanks het feit dat bluswatervoorzieningen in het plangebied ontbreken, geeft het aspect bestrijdbaarheid geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Zelfredzaamheid

Om de zelfredzaamheid goed te kunnen verantwoorden, zijn zowel het zelfredzame vermogen, de ontvluchttingsmogelijkheden als de signaleringsmogelijkheden beoordeeld.

In het plangebied bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten. Het bestemmingsplan voorziet ook niet in de realisatie van dergelijke objecten. De in het plangebied aanwezige personen (verkeersdeelnemers) vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Binnen het invloedsgebied en de 30 meter zone van de N46 bevinden zich geen objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen (kleine kinderen, zieken en ouderen). De overige personen in de invloedsgebieden vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam worden beschouwd. De aan het plangebied grenzende wijken bieden voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied.

Het plangebied ligt deels ingesloten tussen grondwallen. Deze functioneren als geluidsscherm. In het kader van de reconstructie worden deze grondwallen deels verhoogd of verlengd. Hierdoor biedt het plangebied weinig vluchtmogelijkheden die loodrecht van de risicobron weggeleiden. De geluidswallen vormen echter geen onoverkomelijke barrière voor het ontvluchten van het rampgebied. Overigens zullen de grondwallen een gunstig effect hebben bij de beperking van de gevolgen van een ramp voor de omgeving.

Het westelijke deel van het plangebied ligt buiten het (theoretische) sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS). Hierdoor is een snelle alarmering door het WAS slechts in het oostelijke gedeelte mogelijk. Om de mensen in het westelijke deel te alarmeren zal de veiligheidsregio gebruik maken van andere middelen, zoals radio, tv, geluidswagens of Cell Broadcasting. Hierdoor is snelle alarmering mogelijk.

Conclusie

Ten aanzien van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de reconstructie van de Oostelijke Ringweg nu het invloedsgebied en de transportaantallen van de transportroute niet wijzigen en er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten binnen het plangebied. Uit de beoordeling van het aspect bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid blijkt, dat beide aspecten voldoende zijn. Zoals hiervoor genoemd zal tijdens de werkzaamheden wel rekening gehouden moeten worden met de hoge druk aardgasleiding.

3.5.5 Bodem

De aanwezigheid van bodemverontreiniging in het stedelijk gebied is een gegeven. De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet over het algemeen aan de normen die gekoppeld zijn aan het huidige bodemgebruik. Voor het plangebied is een historisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Terra, kenmerk 11096 d.d. 25 november 2011. Uit het historisch onderzoek is naar voren gekomen dat zich diverse verdachte deellocaties in het plangebied bevinden, waaronder een voormalige stortplaats. Op basis van de rapportage zal voor de voormalige stortplaats moeten worden vastgesteld welk vervolgonderzoek noodzakelijk is en voorafgaand aan de herinrichting van het plangebied dient voor het gehele gebied een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de wegbermen geldt dat bij graafwerkzaamheden een BUS-melding moet worden gedaan bij de gemeente Groningen.

3.6 Kabels en leidingen

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen. In het plangebied bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsverbinding van TenneT van 110 kV (Vierverlaten - Hunze) die als dubbelbestemming op de verbeelding en in de regels is opgenomen. De verbinding heeft een indicatieve zone van 2x50 meter. Omdat binnen deze zone geen nieuwe gevoelige functies kunnen worden gerealiseerd, kan op de verbeelding volstaan worden met opname van de zakelijk rechtstrook. Deze meet voor deze verbinding 2x25 meter. Binnen deze zone mag alleen gebouwd worden ten behoeve van de verbinding, of anders uitsluitend na toestemming van de leidingbeheerder.

Voor het overige komen in het plangebied geen hoofdkabels of -leidingen voor.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het plangebied. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Dit bestemmingsplan is gemaakt conform SVBP 2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008) en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Daarin zijn de regels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, afwijken van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijke.plannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:1000. De verbeelding is getekend conform de SVBP 2008. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

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

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
348	Uitwerkingsplan USV gebied De Hunze	19-2-1991 13	25-06-1991 9370 RR
398	Buitengebied	24-3-1999	26-10-1999
417	Stedelijke voorzieningen (Groningerweg / Boterdiep) (vml. steenfabriek)	25-04-2001	27-11-2001
423	Beijum 2003	26-11-2003	18-05-2004 nr. 2003-24341/21/A.21, RP

Naast de bovenstaande bestemmingsplannen gelden voor delen van het plangebied momenteel onderstaande uniforme voorschriften. Deze worden eveneens meegenomen en daarmee vervangen door het voorliggend bestemmingsplan.

Regeling	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
413 Uniforme voorschriften prostitutiebedrijven	28-03-2001, nr. 5a	25-06-2001

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

4.3 Toelichting op de artikelen

4.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer

De bestemming Verkeer is de hoofdbestemming in dit plan en bestrijkt de gehele benodigde verkeersruimte met enige marge aan de randen voor taluds, afwatering, groen e.d. Tevens worden in deze bestemming bouwregels gegeven voor de diverse bruggen en viaducten die nodig zijn.

Artikel 5 Leiding-Hoogspanningsverbinding

Deze verbinding, die de zuidelijke delen van het plangebied doorkruist, heeft een bebouwingsvrije zone (belaste strook) van 2x25 meter. Omdat nieuwe gevoelige functies in deze zone niet mogelijk zijn, is er geen noodzaak een indicatieve zone (2x50 meter) aan te houden noch een specifieke zone te berekenen. Bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen met een binnenplanse afwijking worden toegestaan.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 1

Onder deze dubbelbestemming vallen bekende archeologische waarden. Het gaat hier om een vindplaats aan de oostkant van de aansluiting Beijum Noord. Er is een onderzoeksplicht opgenomen bij bouwinitiatieven dieper dan 0,25m. Ook voor werkzaamheden in de bodem die deze afmeting te boven gaat is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden vereist.

Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels hebben tot doel ongewenst gebruik van gronden en bouwwerken tegen te gaan.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

In dit artikel wordt geregeld dat de aanvullende stedenbouwkundige bepalingen uit de Groninger Bouwverordening niet van toepassing zijn. Hetgeen het bestemmingsplan regelt gaat vóór datgene wat op dit gebied door de Bouwverordening wordt geregeld. Daarop is echter op een vijftal punten, die in dit artikel zijn genoemd, een uitzondering gemaakt. Het belangrijkste hierbij is onderdeel d., waarmee de Nota Parkeernormen van de gemeente Groningen voor dit bestemmingsplan van toepassing wordt verklaard.

Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 11

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

Artikel 12

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

Interpretatieve gebruiksbepalingen

Interpretatieve gebruiksbepalingen kunnen per bestemming worden opgenomen wanneer binnen die betreffende bestemming behoefte is aan specifieke gebruiksregels of -verboden.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 5 Participatie, inspraak en overleg

5.1 Participatie

Voor het opstellen van de eindbeeldstudie heeft de volgende participatie plaatsgevonden.

Klankbordgroep

De provincie heeft, zoals veelal in dergelijke projecten gebeurt, een klankbordgroep ingesteld. De klankbordgroep is samengesteld uit personen die een groep vertegenwoordigen. Voor de wijken zijn dat de buurt- en/of wijkverenigingen. In dit geval waren naast wijk/buurt-verenigingen ook o.a. de ANWB, Fietsersbond en Transport en Logistiek Nederland (TLN) aanwezig.

De volgende overleggen hebben plaats gevonden:

- overleg klankbordgroep op 4-7-2007
- overleg klankbordgroep op 4-3-2008
- overleg klankbordgroep op 9-9-2008.

Inspraak/informatieavonden

Naast de klankbordgroepbijeenkomsten is voor alle bewoners een aantal avonden verzorgd. Bewoners zijn per brief of via de Groninger Gezinsbode uitgenodigd. De klankbordgroepleden zijn allen persoonlijk per brief uitgenodigd. Onderstaand zijn de informatie/inspraakavonden aangegeven.

- 9 april 2008 informatieavond eindbeeldstudie oostelijke ringweg Groningen
- 15 oktober 2008 informatieavond eindbeeldstudie oostelijke ringweg Groningen (*idem*)
- 8 december 2008 inspraakavond eindbeeldstudie oostelijke ringweg Groningen.
- 14 januari 2009 informatieavond voor de bewoners van het Zilvermeer

Daarnaast heeft tijdens het opstellen van de eindbeeldstudie regelmatig overleg plaatsgevonden met een aantal bewoners van de Sijgersmaheerd. Dit heeft, tot hun tevredenheid, er uiteindelijk in geresulteerd dat de huidige op- en afrit van en naar de Amkemaheerd nagenoeg op dezelfde plaats kan blijven liggen.

Voor de uitwerking van het deelproject Beijum Noord/ Groningerweg zijn de bewoners en belanghebbenden vervolgens als volgt betrokken.

Overleg met direct omwonenden

De direct omwonenden zijn per brief uitgenodigd om in een aantal sessies mee te denken over de uitwerking van de aansluiting Beijum Noord en Groningerweg. Hiervoor hebben zich circa 25 personen aangemeld. Met deze groep zijn in 3 bijeenkomsten (30 november 2011, 6 december 2011 en 6 maart 2012) een aantal wensen en opmerkingen uitgewerkt en bediscussieerd. Op basis hiervan is het ontwerp uit de eindbeeldstudie op details aangepast, resulterend in voorliggend ontwerp. Aanvullend hierop zijn presentaties gegeven bij bijvoorbeeld de Netwerkbijeenkomst VBNO, bedrijvenvereniging Oost en de Algemene Bewoners Vergadering De Hunze/ Van Starckenborgh.

Inloopavond

Op 14 mei 2012 is het resultaat van het overleg met de bewoners op een inloopavond gepresenteerd. Bewoners zijn per brief, via de Groninger Gezinsbode en via de website uitgenodigd.

5.2 Inspraak

Over dit bestemmingsplan heeft geen inspraak op grond van de gemeentelijke Inspraakverordening plaatsgevonden. Zoals beschreven in paragraaf 5.1 Participatie, heeft over het ontwerp intensief overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep, bewoners en omwonenden.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

5.3 Overleg

Op 6 juli 2012 is het voorontwerp-bestemmingsplan naar diverse instanties gestuurd in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Van een vijftal instanties is een reactie ontvangen. Hieronder worden de binnengekomen overlegreacties besproken.

1. Waterschap Noorderzijlvest d.d. 13 juli 2012

Het Waterschap Noorderzijlvest ziet graag dat de passage uit paragraaf 3.4 Water in het bestemmingsplan wordt vervangen door de volgende tekst:

'De Oostelijke Ringweg ligt in de huidige situatie bij Beijum-Noord vanaf de Beijumerweg tot de Noordzeeweg hoger dan het omliggende gebied. Het hemelwater dat op het verharde oppervlak terecht komt, wordt opgevangen in de berm en via het grondlichaam (talud) afgevoerd naar hoofdwatervangsten ter weerszijden van de Ringweg. Deze hoofdwatervangsten zijn gelegen binnen het peilgebied Beijum-Ringsloot waarvan het peil wordt bepaald door een stuw welke is gelegen lang de Beijumerweg ter hoogte van het Spakenpad. Het gedeelte van de Ringweg zuidelijk van de Beijumerweg ligt in een ingraving. Het afstromende hemelwater wordt ondergronds opgevangen en afgevoerd naar een gemaal welke is gelegen aan de Amkemaheerd nabij de westelijke oprit naar de Ringweg. De sloten aan de andere zijde van het Boterdiep zijn gelegen in het peilgebied Witte Lam welke wordt geregeld door de stuw welke is gelegen in het gebied tussen de N46 en de Groningerweg even ten zuiden van Zuidwolde. Daarnaast bevindt zich nabij Hornbach het gemaal Stad & Lande. Dit zogenaamde bodemdalingsgemaal bemaalt het bovenstroomse deel van het Boterdiep (2e schil Electraboezem) en slaat dit uit op het Boterdiep dat in open verbinding staat met het Van Starckenborghkanaal (Electraboezem). De oevers ter weerszijden van het Boterdiep hebben een waterkerende functie en zijn opgenomen in de legger van de Regionale keringen van waterschap Noorderzijlvest'.

De rest van de paragraaf geeft de waterschapsbelangen goed weer en kan worden gehandhaafd. Ter informatie merkt het Waterschap Noorderzijlvest nog op dat er inmiddels al vooroverleg plaatsvindt tussen provincie Groningen en het waterschap Noorderzijlvest in verband met watervergunningzaken. Zaken met betrekking tot de waterhuishouding worden vastgelegd in de 'Scope en Eisen van waterschap Noorderzijlvest'.

Reactie gemeente:

De opmerking van het waterschap Noorderzijlvest wordt overgenomen.

2. Provincie Groningen d.d. 20 juli 2012

Het bestemmingsplan geeft de Provincie Groningen geen aanleiding om opmerkingen te maken.

Reactie gemeente:

De opmerking van de Provincie Groningen wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Brandweer Regio Groningen d.d. 24 juli 2012

Het bestemmingsplan is beoordeeld in het kader van externe veiligheid, specifiek het onderwerp groepsrisico. Het bestemmingsplan heeft als doel de reconstructie mogelijk te maken van dit deel van de Oostelijke ringweg in het kader van de verbetering van de doorstroming en de bereikbaarheid. Het plan heeft betrekking op het meest westelijke gedeelte van de ring vanaf de aansluiting Beijum-Noord tot en met de aansluiting op de Noordzeeweg. Concreet voorziet het plan in de aanleg van gewijzigde aansluitingen tussen de Beneluxweg en de Groningerweg, de Noordzeeweg en Beijum Noord.

In het bestemmingsplan is een externe veiligheidsparagraaf opgenomen, waarin de externe veiligheidssituatie in het plangebied wordt toegelicht. Daarnaast geeft de paragraaf een uitgebreide beschrijving van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op basis hiervan concludeert de Brandweer Regio Groningen dat beide aspecten geen aanleiding geven tot het treffen van

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

maatregelen. In de externe veiligheidsparagraaf is informatie verwerkt uit eerder door de Brandweer Regio Groningen gegeven adviezen voor aangrenzende plangebieden en voor andere tracés van de Oostelijke Ringweg (zoals Beijum en Beijum-Zuid).

Vanwege de nauwe betrokkenheid van de Brandweer Regio Groningen bij de advisering voor de aangrenzende plangebieden zijn de gegevens uit de externe veiligheidsparagraaf volledig. Daaron is een nadere advisering vanuit de Brandweer Regio Groningen voor het bestemmingsplan niet aan de orde.

Reactie gemeente:

De opmerking van de Brandweer Regio Groningen wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gasunie d.d. 31 juli 2012

Het bestemmingsplan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het in januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

De opmerking van de Gasunie wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. TenneT d.d. 17 augustus 2012

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan bevindt zich de 110kV-hoogspanningsverbinding Groningen Hunze - Vierverlaten. In het bestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de bescherming van de belangen van deze hoogspanningsverbinding. TenneT verzoekt daarom om in artikel 5 Leiding-Hoogspanningsverbinding de bijgevoegde set met regels toe te voegen. TenneT is van mening dat met het toevoegen van deze regels beter wordt gewaarborgd dat het hoogspanningsnet voldoende wordt beschermd tegen omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op een betrouwbare levering van energie.

Daarnaast wil TenneT erop attenderen dat voor alle werkzaamheden en/of activiteiten binnen de belemmerde stroken een toestemming van TenneT noodzakelijk is (bijvoorbeeld ook voor het houden van evenementen). Dit om gevaarlijke situaties voor personen en de hoogspanningsverbinding te kunnen voorkomen.

Reactie gemeente:

Het betreft hier regelgeving om ongewenste activiteiten van particulieren in de zakelijk rechtstroom onder een hoogspanningsleiding te voorkomen. Omdat TenneT met dergelijke gebruikers een zakelijk rechtsovereenkomst heeft gesloten waarin duidelijk is vastgelegd wat er wel en niet mag, achten wij dergelijke regelgeving overbodig. Het verzoek wordt niet overgenomen.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid /exploitatie

De provincie Groningen is initiatiefnemer van het plan en draagt de kosten van planontwikkeling en uitvoering. De gemeente draagt bij in kosten van planontwikkeling en een deel van de uitvoering. Tussen de provincie en de gemeente is over de plankosten en uitvoeringskosten een overeenkomst afgesloten. Kostenverhaal is hier dan ook niet aan de orde. Daarom is er geen noodzaak een exploitatieplan op te stellen.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Regels

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP525ORingGronweg-vg01-gml met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP525ORingGronweg-vg01.
- 1.4 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bebouwingspercentage:
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.
- 1.8 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.9 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.10 additionele voorzieningen:
voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

- 1.11 archeologische waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.
- 1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bodemingrepen:
werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.
- 1.14 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.15 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.16 peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
- 1.17 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.
- 1.18 seksinrichting:
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.19 standplaats voor een woonwagen:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

1.20 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

- a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.21 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

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

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- e. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn nutsvoorzieningen toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw en een maximale bouwhoogte van 4 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van reclamemasten maximaal 6 meter mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a, ten behoeve van een reclameverzamel punt tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter en met een breedte van maximaal 3 meter, onder de voorwaarde dat het aantal reclameverzamel punten beperkt blijft tot één en het bouwwerk gesitueerd wordt bij de hoofdonthuizing van het bedrijventerrein.

4.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.3.1, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. de woonsituatie:

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

b. het straat- en bebouwingsbeeld:

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

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

c. de verkeersveiligheid:

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

d. de sociale veiligheid:

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

e. de milieusituatie:

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

f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, de instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

5.2 Bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft, in afwijking van de bepalingen bij de andere voorkomende bestemming(en), uitsluitend hoogspanningsmasten toegestaan met een maximale bouwhoogte van 55 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van de bouw van in de andere bestemming(en) genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de betreffende leidingbeheerder en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het veilig en doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere diepte dan 0,25 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

6.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 6.3.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

6.4.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een diepte kleiner dan 0,25 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

6.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

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

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie - 1 van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- j. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- k. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- l. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf peil, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

10.2 Voorwaarden voor afwijken

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

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Bijlage 2 Bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg vg 1

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Oostelijke Ringweg, Groningerweg.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

Raadsvoorstel

23 JAN 2013



Datum raadsvergadering	27 februari 2013	Registratienr.	RO 12.3399043
Raadscommissie	Ruimte en Wonen	Datum B&W besluit	22 januari 2013
Datum raadscommissie	6 februari 2013	Portefeuillehouder	R. van der Schaaf
Bijlagen	Grondexploitatie Meerstad 2012	Steller	R. Asschert
		Telefoon	367 86 35
		E-mail	rene.asschert@groningen.nl

Onderwerp

Grondexploitatie Meerstad 2012.

Concept raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de Grondexploitatie Meerstad 2012 vast te stellen voor de verdere ontwikkeling van Meerstad;
- II. de kapitaalstorting van € 25 miljoen ten laste te brengen van de in 2012 gevormde voorziening voor Meerstad;
- III. de budgetten voor het jaar 2013 zoals opgenomen in deze grondexploitatie vast te stellen als kader voor de projectorganisatie;
- IV. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 1 bij dit raadsvoorstel overeenkomstig artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

2

(Publieks-)samenvatting

Met de Grondexploitatie Meerstad 2012 wordt inzicht gegeven in de actuele stand van het project Meerstad op basis van de nieuwste inzichten. Bij het opstellen van de vorige herziening, Grondexploitatie Meerstad 2011 (vastgesteld in de raad van januari 2012), is rekening gehouden met de economische crisis waarin we verkeren door voor een periode van drie jaar een voorziening te treffen voor mogelijk tegenvallende opbrengsten uit de verkoop van woningen. We zijn nu een jaar verder. De economische omstandigheden hebben zich niet verbeterd en de crisis op de woningmarkt heeft zich verder verdiept. We schatten in dat het economisch herstel langer op zich laat wachten dan vorig jaar was voorzien. Het in de Grondexploitatie Meerstad 2011 geprognosticeerde aantrekken van de woningmarkt verwachten we daarom nu ook later. Ook ten aanzien van de realisatie van de bedrijventerreinen en de resultaten van verkopen van bestaande panden en gronden zijn de verwachtingen veranderd. De Grondexploitatie Meerstad 2012 is hierop aangepast. Om dit op te vangen zien we onszelf genoodzaakt om de boekwaarde van het project Meerstad met € 25 miljoen te verlagen.

Ondanks de huidige omstandigheden vertrouwen we op de aantrekkingskracht van Meerstad als groenstedelijk woongebied voor de komende decennia. Daarom gaan we door met investeren in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van het gebied. Voor het komende jaar betekent dit dat we de vaarverbinding en het daarbij behorende landschappelijk raamwerk gaan realiseren. Hiermee wordt het gebied goed ontsloten voor bewoners en recreanten en maken we het klaar voor de toekomst. In de voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2012 wordt hierop geanticipeerd.

Inleiding

Met het vaststellen van de grondexploitatie 2011 aan het begin van 2012 zijn in het kader van "Meerstad verstandig verder" forse maatregelen getroffen om Meerstad op de toekomst voor te bereiden. De voorliggende Grondexploitatie Meerstad 2012 is een actualisatie van de grondexploitatie 2011 en is in samenspraak met de accountant tot stand gekomen. In een open dialoog is daarbij een weging gemaakt van de huidige omstandigheden, de effecten daarvan op de grondexploitatie en het toekomstperspectief van Meerstad.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is het vaststellen van de Grondexploitatie Meerstad 2012.

Kader

Voor de grondexploitatie Meerstad heeft uw raad niet rechtstreeks krediet verstrekt. Als 100% aandeelhouder (en financierder) van de GEMM CV stelt uw raad jaarlijks de grondexploitatie van Meerstad vast. Uw raad heeft wel krediet verstrekt voor de door de gemeente in ontwikkeling genomen gronden. De verantwoording van deze kredieten vindt plaats via de Sleutelrapportage.

Argumenten/afwegingen

Op 25 januari 2012 heeft uw raad besloten tot de ombouw van de samenwerkingsvorm rond het project Meerstad en de daaraan gekoppelde herziening van de Grondexploitatie Meerstad 2011 ("Meerstad: Vernieuwd, verstandig en met vertrouwen vooruit", kenmerk RO 11.2872651). Met dit besluit zijn forse maatregelen getroffen om Meerstad op de toekomst voor te bereiden. Door de economische crisis was het noodzakelijk Meerstad op meerdere onderdelen aan te passen. Hierbij zijn zowel de organisatie/samenwerking (afscheid van alle andere partijen), de ontwikkelingsstrategie (flexibel werken van klein naar groot en gericht op kansen in de markt) als ook de grondexploitatie aangepast.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

3

De belangrijkste aanpassingen in de grondexploitatie waren:

1. het structureel verlagen van de woningbouwproductie naar uiteindelijk gemiddeld 250 woningen per jaar, met een aanloop in de eerste vijf jaren en het treffen van een financiële voorziening om ook drie jaar (2012 t/m 2014) zonder verkopen financieel te kunnen dragen;
2. het verwerken van een groot aantal bijdragen van partijen zodat de boekwaarde verlaagd kon worden;
3. het doorvoeren van bezuinigingen en andere inschatting van subsidie-opbrengsten;
4. het hanteren van een lagere rente als gevolg van marktontwikkelingen en de mogelijkheid de financieringsconstructie aan te passen (van financieren onder gemeentelijke borgstelling naar gemeentelijke financiering).

In de Grondexploitatie Meerstad 2011 werd al aangegeven dat het risicoprofiel ondanks de forse aanpassingen erg hoog blijft. De belangrijkste risico's in de grondexploitatie zijn gerelateerd aan opbrengsten uit kavelverkoop voor woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast zijn als specifieke risico's en opgaven de beoogde waardevermeerdering ten aanzien van plandeel Noord en de opbrengsten uit subsidies benoemd en gewaardeerd. Er is hier op geanticipeerd door deze risico's mee te nemen in het weerstandsvermogen.

Wat is er sinds vorig jaar gebeurd?

De belangrijkste gebeurtenis in het afgelopen jaar binnen Meerstad is de komst van nieuwe bewoners in het gebied en de oprichting van de Samenwerkingsschool Meeroevers. Per januari 2013 wonen er in totaal ongeveer 300 mensen in Meerstad. Met de opening van de school in oktober 2012 is een belangrijke stap gezet in de realisatie van de gewenste basisvoorzieningen voor de bewoners van Meerstad.

In de vorig jaar aangepaste ontwikkelingsstrategie is aangegeven dat we de belofte van Meerstad aan de huidige en toekomstige bewoners waar willen maken door te investeren in:

1. de verbinding met de stad;
2. de vaarverbinding;
3. het aanleggen van groen.

Naast deze drie beloften is ook bewust gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij landschapscontouren en grotere eenheden (potentiële woningbouwvlekken) in de basis aangelegd worden, zodat er vervolgens flexibel en snel ingespeeld kan worden op de kansen en behoeften in de markt.

Over de Sontbrug zijn de investeringsbeslissingen genomen waarmee nu de realisatie van de belangrijke verbindingen met de stad volop in voorbereiding zijn, zodat vanaf 2016 Meerstad haar verbinding met stad/centrum heeft. Binnen het project Meerstad is gezorgd voor een veilige en passende verbinding vanaf de ring naar Meeroevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste belangrijke belofte van Meerstad, te weten de verbinding met de stad. De komende jaren wordt gewerkt aan verdere aankleding van deze verbinding en aan een herkenbare entree voor Meerstad.

In 2012 is ook hard gewerkt aan het uitwerken van de tweede belangrijke belofte: een vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie. Bij de uitwerking van de plannen in 2012 is geconstateerd dat daarmee ook tegelijkertijd een aantal waterhuishoudkundige werken uitgevoerd konden worden, die in eerste instantie pas over enkele jaren zouden worden uitgevoerd. Door het combineren van werken en het vervroegen van de realisatie van dit onderdeel was het niet alleen mogelijk om "werk met werk" te maken, maar ook om een ruimtelijk raamwerk te realiseren dat past bij de gekozen ontwikkelingsstrategie.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

4

Ten opzichte van vorig jaar is de woningmarkt er niet op vooruit gegaan. In 2012 zijn er in Meerstad 22 woningen verkocht. Gelet op het huidige aanbod van woningmarktsegmenten in Meerstad is dit in lijn met de (slechte) marktomstandigheden. Maar we zien wel kansen. Vooral in het "bijzondere" en/of betaalbare aanbod. In 2012 is een zeer beperkt aantal nieuwe producten in de verkoop gegaan. Maar dat wat in verkoop is gegaan doet het relatief goed. Zo is een nieuw eiland voor particuliere woningbouw met kleinere kavels in de verkoop gegaan; van de 22 kavels zijn er nu drie verkocht en er zijn drie betaalde opties. Van de 16 waterwoningen zijn er nu negen verkocht en daarnaast drie opties. Ook van de energieneutrale woningen zijn er vier verkocht. Tekenen dat er nog wel beweging en belangstelling in de markt is, maar het is kleinschalig en voor specifieke doelgroepen. Het grootste deel van de vraag richt zich op het segment tot € 250.000,-. In 2012 had Meerstad zelf daarvoor onvoldoende in de aanbieding.

Bij de inrichting van de woongebieden en hun directe omgeving wordt volop rekening gehouden met de aanleg van groen. Zo wordt op dit moment invulling en uitvoering gegeven aan een zogenaamd 1.000-bomenplan. Met de aanplant van circa 1.000 bomen zal het gebied snel een groen en aangekleed beeld op gaan leveren. Maar nu de eerste woningen bewoond zijn, worden ook de eerste delen woonrijp gemaakt en wordt het geplande groen in de wijk gerealiseerd. Dit was al in de reeds vigerende grondexploitatie opgenomen.

Economische omstandigheden en voortdurende onzekerheid op de woningmarkt.

We hebben op de tegenvallende opbrengsten uit woningverkoop geanticipeerd door in de Grondexploitatie 2011 voor de jaren 2012 t/m 2014 een voorziening te treffen. We zijn nu een jaar verder en zien dat de economische crisis zich verder heeft verdiept. Op de woningmarkt zijn nog geen tekenen van herstel zichtbaar. Door de val van het kabinet en de daaropvolgende verkiezingen is er in 2012 veel onduidelijkheid en onzekerheid ontstaan op de woningmarkt. De nieuwe regering heeft aangegeven dat de hypotheekrenteaftrek weliswaar blijft bestaan, maar dat de maximale tarief voor de renteaftrek geleidelijk zal worden verlaagd en dat de renteaftrek voor nieuwe hypotheek blijft, mits de lening in maximaal 30 jaar volledig wordt afgelost. De exacte uitwerking van de aangekondigde maatregelen zijn nog niet helder. Dit geldt ook voor een aantal andere onderdelen m.b.t. de woningmarkt (verhuurdersheffing, maximale huursom voor verhuurders). Door deze onzekerheden houden we voor de komende jaren rekening met een woningverkoop dat zich op een lager niveau zal bevinden dan we eerder hadden ingeschat. We verwachten dat de plannen van het kabinet om de woningmarkt in beweging krijgen pas op langere termijn resultaat zullen hebben.

Ook op het gebied van de bedrijventerreinen zien we vooralsnog geen herstel. In 2012 is in de gehele gemeente Groningen afgerond 1,5 hectare aan bedrijventerreinen verkocht. In totaal was er 5 hectare aan verkopen begroot. Daarnaast zijn in de loop van 2012 de verwachtingen van organisaties als het OESO, de WTO en het CPB ten aanzien van het economisch herstel naar beneden bijgesteld. Ook voor de ontwikkeling van de behoefte aan bedrijventerreinen schatten we daarom in dat de toekomst er de eerstkomende jaren minder rooskleurig uitziet dan we vorig jaar dachten.

Door de verslechterde economische omstandigheden en voortdurende onzekerheden op de woningmarkt verwachten we dat het perspectief voor de periode tot 2020 voor zowel de woningmarkt als de bedrijventerreinen slechter is dan vorig jaar was voorzien. Wij hebben deze gewijzigde omstandigheden verwerkt in de Grondexploitatie Meerstad 2012.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

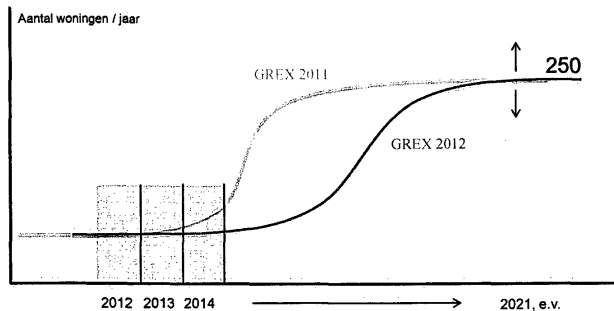
5

Aanpassingen Grondexploitatie Meerstad 2012.

Bij elke herziening van de grondexploitatie nemen we de gehele looptijd van de grondexploitatie in ogenschouw. Bij het opstellen van de programmatische uitgangspunten voor de Grondexploitatie Meerstad 2012 kijken we daarom verder dan de periode t/m 2014 waarvoor we de genoemde risicovoorziening hebben getroffen. We zijn op basis van omstandigheden zoals hierboven weergegeven tot de conclusie gekomen dat we de grondexploitatie op een aantal onderdelen aan moeten passen. We gaan er daarbij op dit moment vanuit dat het lange termijnperspectief voor Meerstad onveranderd is ten opzichte van de Grondexploitatie Meerstad 2011. Dit betekent dat we de totale omvang van de woningbouwaantallen en bedrijventerreinen in de herziene grondexploitatie niet hebben veranderd, maar vooral wijzigingen hebben doorgevoerd in de fasering van de uitgifte en de daaruit voortvloeiende risico-inschatting. De wijzigingen worden hieronder per thema weergegeven.

Woningbouw.

We stellen een gewijzigd schema met betrekking tot de verkopen van de woningbouw tot 2020 voor. Enerzijds verwerken we de verslechterde omstandigheden op de woningmarkt door gedurende een langere periode uit te gaan van lagere verkoopaantallen. Anderzijds gaan we in de Grondexploitatie Meerstad 2012 uit van een trager "ingroei tempo". Dit betekent dat we volgens de huidige inzichten minder snel naar het langjarig gemiddelde van 250 woning per jaar toe groeien. Schematisch ziet dat er als volgt uit:



Concreet betekent deze aanpassing dat we in de herziene grondexploitatie uitgaan van 600 minder verkochte woningen in de periode tot en met 2020. Overigens geldt dat de voorziening van € 5 miljoen die we in de Grondexploitatie Meerstad 2011 hebben getroffen voor de tegenvallende verkopen (het grijs gearceerde deel in bovenstaand schema) ook in de herziene grondexploitatie is opgenomen.

We hebben in 2012 gemerkt dat Meerstad op dit moment te weinig aanbod heeft in het segment tot ca. € 250.000,--. In dat segment constateren wij wel duidelijke kansen. De bestaande planvoorraad is nog teveel geënt op de oude ontwikkelings- en verkavelingsstrategie en biedt onvoldoende ruimte om snel en flexibel in te kunnen spelen op marktkansen. Om ruimte te bieden voor segmenten in de woningmarkt waar nu geen plek voor is, heeft Meerstad behoefte aan nieuwe plan- en productiecapaciteit. Op deze wijze kunnen we inspelen op behoeften en kansen in de huidige en toekomstige markt. Ook kunnen we hiermee anticiperen op een situatie waarin de woningmarkt weer aantrekt.

Op basis van de meest recente prognoses (Primos) gaan we uit van hetzelfde langjarig perspectief voor Meerstad als bij de vorige grondexploitatie. Uit de Primos-prognose blijkt dat er in de periode

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

6

2010-2035 (de exploitatieperiode van Meerstad) voor de stad een verwachte behoefte is voor ongeveer 12.000 nieuwe woningen.

Landschappelijk raamwerk in combinatie met de vaarverbinding.

Zoals vermeld hebben we geconstateerd dat er bij de realisatie van de vaarverbinding kansen zijn om "werk met werk" te maken. Door de vaarverbinding te combineren met een landschappelijk raamwerk kunnen we ruimte creëren voor toekomstige woningbouwontwikkeling en maken we het gebied op korte termijn aantrekkelijk voor recreatief gebruik voor zowel bewoners als niet-bewoners. Hiermee kunnen we als project onafhankelijk opereren en naar onze mening beter en sneller inspelen op de kansen in de markt. Daarom is besloten deze werkzaamheden ongeveer twee tot drie jaar naar voren te halen in de grondexploitatie, hetgeen geen effect heeft op de totale investering, maar wel het moment waarop deze worden uitgevoerd.

Bedrijventerreinen.

In de Grondexploitatie Meerstad 2012 hebben de start van de uitgifte van bedrijventerreinen naar achteren in de tijd verplaatst. We verwachten nu dat we kunnen starten met de uitgifte in 2028. Echter, met het tien jaar opschuiven van de geplande uitgifte van de bedrijventerreinen neemt het risicoprofiel sterk toe. In totaal is voor dit onderdeel in de grondexploitatie rekening gehouden met een resultaat van € 20 miljoen. We schatten in dat de kans 25% is dat dit risico zich voor gaat doen en stellen daarom voor het risicoprofiel voor Meerstad op basis van dit onderdeel met € 5 miljoen te verhogen. Bij de financiële consequenties van dit raadsbesluit gaan we in op de effecten hiervan.

Overige aanpassingen.

Naast bovengenoemde aanpassingen zijn er op basis van de gewijzigde omstandigheden nog een aantal kleinere aanpassingen in de Grondexploitatie Meerstad 2012 doorgevoerd. Dit zijn:

- opbrengsten uit zandwinning is naar achteren in de tijd verschoven (start 2015) en tevens in totale omvang verlaagd van 5,5 mln m³ naar 4,5 mln m³;
- de verkopen van bestaande panden en gronden zijn later in de tijd geplaatst;
- de planontwikkelingskosten zijn aangepast aan het laatste werkplan van de werkorganisatie.

Overige parameters.

In de grondexploitatie 2012 zijn geheel in lijn met de grondexploitatie 2011 (en de daaraan voorafgaande grondexploitaties) de inflatiepercentages voor zowel de opbrengsten als de kosten nagenoeg aan elkaar gelijk gesteld. Bij vaststelling van de grondexploitatie 2010 is een uitgebreide (historische) analyse uitgevoerd naar de langjarige trend van beide inflatiepercentages. Deze analyses zijn in 2011 en nu ook weer voor 2012 bij de herziening marginaal getoetst. Omdat er geen veranderingen zijn opgetreden in deze langjarige gemiddelden zijn deze parameters niet aangepast. Op basis van de analyses van de kortere termijnen zou wellicht een aanpassing aannemelijk zijn, echter om consistent te blijven met eerdere grondexploitaties blijven wij aansluiten bij de langjarige percentages omdat deze grondexploitatie ook een bovengemiddeld lange looptijd van 25 jaar kent.

Verkoopstrategie en marketing.

In de eerste helft van 2012 stonden marketing en communicatie in het teken van gebiedspromotie. Onder meer via billboards in de stad en via dagbladen werd Meerstad als nieuw woongebied met bijzondere kwaliteiten onder de aandacht gebracht. Deze aandacht voor het gebied was noodzakelijk vanwege de discussie rond de ontmanteling van de publiek-private samenwerking. Voor de zomer werd deze fase afgesloten met de Ballonfiësta, een evenement dat elk jaar weer meer toeschouwers trekt.

In de tweede helft van 2012 werd de aandacht geleidelijk verlegd naar de produktpromotie. De waterwoningen bleken aan te slaan en ook voor de kavels op Talingeneiland was onder de omstandigheden veel belangstelling. Zoals eerder aangegeven bleek onder invloed van de recessie,

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

7

maatregelen rond hypotheekrente-aftrek en onzekerheid over toekomstig inkomen de vraag zich vooral te gaan richten op woningen in het prijssegment tot € 250.000,--. Promotie zonder daadwerkelijk aanbod is zinloos. Daarom werd de aandacht primair gericht op produktontwikkeling, waarbij het gebied Meerstad op ondersteunende wijze werd gecommuniceerd.

Voor 2013 zijn de uitgangspunten voor de verkoop- en marketingaanpak van Meerstad:

1. de USP's (unique selling points) van Meerstad worden gevormd door het water en door de ruimte rond de woning en in de wijk;
2. de vraag richt zich vooral op bijzondere woonprodukten (zoals waterwoningen), bijzondere kavels en op betaalbare/financierbare woningen tot ca. € 250.000,--;
3. de produktpromotie staat voorop en krijgt de meeste aandacht; de gebiedspromotie werkt daaraan ondersteunend;
4. de verbeelding van Meerstad moet meer aandacht krijgen. Zonder in "blauwdrukplanning" te vervallen zal de eindbelofte van Meerstad sterker gevisualiseerd moeten worden; Die eindbelofte kan worden omschreven als "Vrij en ontspannen wonen, leven en recreëren aan de rand van de stad in een prachtige natuurlijke en ruime omgeving";
5. periodiek richt de communicatie zich met alle produkten tot het brede publiek.

Het woningaanbod in Meerstad zal op zeer korte termijn worden uitgebreid met starterswoningen en met zogenaamde 'metamorfose-woningen' (eenvoudig uitbreidbare en transformeerbare woningen). Voor deze woningen zal naar alle waarschijnlijkheid het instrument van de starterslening kunnen worden ingezet. In de eerste maanden van 2013 zullen potentiële doelgroepen gericht worden benaderd om hen te interesseren voor Meerstad. Tevens is Kuub voornemens om op korte termijn de realisering van fase 1 van het cpo-project (collectief particulier opdrachtgeverschap) te starten. In de loop van 2013 zal het aanbod verdere worden gedifferentieerd met de Meerstad-woning voor vrije kavels (waarbij de koper begeleiding kan krijgen bij alle aspecten van bouwen, financieren, etc.) en goedkopere waterwoningen. Tevens zal een pilot welstandsvrij bouwen worden opgestart. De marketing-activiteiten worden gericht op het effectief in de markt zetten van deze nieuwe produkten.

Het aantal bezoekers aan het gebied en dan specifiek aan Meeroevers neemt duidelijk toe. Het huidige verkoopcentrum ligt echter te ver van Meeroevers vandaan om deze bezoekers direkt ook het aanbod van Meerstad te kunnen tonen. Daarmee mist Meerstad kansen. Daarom zal er in 2013 een verkoop- en informatiepunt in Meeroevers worden gevestigd. Ook de entree van Meerstad zal aantrekkelijker en herkenbaarder gemaakt worden.

Tegelijkertijd wordt verder geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid van het gebied (1000 bomenplan, et cetera), de vaarverbinding en recreatieve mogelijkheden. In 2013 zullen daartoe tal van werkzaamheden verricht worden. De mijlpalen in dat werk zullen verspreid over het jaar over het voetlicht worden gebracht. Daarmee kan de gebiedspromotie de produktpromotie ondersteunen; hierin zal de eindverbeelding een herkenbare rol spelen.

Hetzelfde geldt voor evenementen en activiteiten die in Meerstad georganiseerd zullen gaan worden. De Ballonfiësta is het meest grootschalige evenement, maar ook de Ronde van Meerstad zal terugkeren. Daarnaast zal een educatie/begrazingsproject met Galloways worden gestart, wordt een maisdoolhof gerealiseerd en zullen bijzondere gebeurtenissen als het transport van de waterwoningen breed getoond worden.

Meerstad probeert plek te bieden aan de dromen van woningzoekers. Daarvoor komt Meerstad zelf met mogelijkheden en produkten, maar daarvoor is het ook nodig dat iedereen Meerstad kan vinden met zijn of haar woonwens of -idee. Meerstad luistert, begeleidt en helpt dromen te realiseren. Daartoe zullen wij actief gebruik gaan maken van social media, website, etcetera.

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

8

Risico's en toekomstige maatregelen

De grondexploitatie Meerstad is en blijft gekenmerkt door een hoog risicoprofiel. Het risicoprofiel is hoger dan gemiddeld doordat ten eerste de boekwaarde (de al gerealiseerde investeringen minus de al gerealiseerde opbrengsten) als hoog moet worden aangeduid. Ten tweede blijft het altijd onzeker in welke mate toekomstige opbrengsten uit zowel woningverkoop als verkoop van bedrijventerreinen kunnen worden gerealiseerd, zowel wat betreft hoeveelheid en prijsniveau. Een derde oorzaak is dat er in het verleden gronden zijn aangekocht waar nu een andere bestemming voor moet worden gezocht.

Maar bovenal zullen we verdere acties moeten ondernemen om maximale opbrengsten te genereren. We zijn onder andere aan de slag met:

- produktontwikkeling en marketing (zie ook voorgaande paragraaf). In januari/februari 2013 worden starterswoningen en 'groeiwoningen' op de markt gebracht. In het tweede kwartaal van 2013 zal de Meerstad-woning voor vrije kavels (incl. begeleiding) worden gelanceerd. In de tweede helft van 2013 wordt de pilot welstandsvrij bouwen gestart en worden goedkopere waterwoningen op de markt gebracht. Voorts houden we ruimte voor alle aanvullende initiatieven met marktpotentie. Daarnaast verbeteren wij in de eerste helft van 2013 de "vindbaarheid" van Meerstad. Met deze activiteiten moeten in 2014 minimaal 25 woningen verkocht kunnen worden;
- voor Meerstad-Noord worden momenteel de mogelijkheden van een "energieleverend landschap" onderzocht. Eind 2013 zal worden gerapporteerd over de kansen en voorwaarden en over de wij ze waarop de geprognosticeerde opbrengst in Meerstad-Noord gerealiseerd zou kunnen worden;
- ten behoeve van het realiseren van de vaarverbinding en het landschappelijk raamwerk zal een beroep worden gedaan op reguliere subsidiebronnen. Wij verwachten in de eerste helft van van 2013 de eerste subsidie-bijdragen te kunnen inboeken. Tevens zullen wij in 2013 de verdere subsidiemogelijkheden en -strategie uitwerken. Wij zullen daarover na de zomer aan de Raad rapporteren;
- de aard van Meerstad brengt met zich mee dat de financieringslasten in de grondexploitatie een dominante rol spelen. Wij zullen ons blijven inspannen om alternatieve financieringsvormen te vinden waarmee het risico van Meerstad naar beneden gebracht kan worden. De raad zal hierover doorgaand (vertrouwelijk) worden geïnformeerd.

We zullen uiteraard de komende maanden en jaren de ontwikkelingen in Meerstad nauw blijven volgen. Gezien de huidige kritische situatie, maar met het vertrouwen dat Meerstad voorziet in een behoefte voor de langere termijn, achten wij het noodzakelijk en verstandig nu wel op gepaste en verantwoorde wijze te blijven investeren in de toekomst van Meerstad. Met name het aanleggen van de basisstructuren in het landschap en daarmee het realiseren van de drie pijlers zoals ook in 2011 opgenomen in de ontwikkelingsstrategie, zijn van groot belang om de belofte naar huidige en toekomstige bewoners waar te kunnen maken.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

--

Financiële consequenties

Door de aanpassingen in de verwachte opbrengsten uit woningbouw voor 2020, het verschuiven van de uitgifte van de bedrijventerreinen en de overige genoemde aanpassingen zal de boekwaarde van het project Meerstad met € 25 miljoen moeten worden verlaagd. Voorgesteld wordt om hiertoe in

Raadsvoorstel - Grondexploitatie Meerstad 2012

9

2012 een voorziening van € 25 miljoen te treffen. Bij het nemen van onderhavig raadsbesluit brengen we een kapitaalstorting in de GEMM CV van € 25 miljoen ten laste van deze voorziening. Bij de rekening 2012 wordt aangegeven waar de vorming van deze voorziening uit wordt gedekt, waarbij het voorstel zal zijn om dit te doen uit de reserve grondzaken.

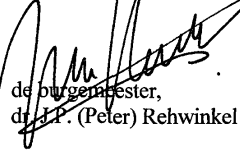
Daarnaast stellen we voor om de voorziening van € 5 miljoen die is getroffen voor de tegenvallende opbrengsten uit de woningverkopen net zoals in de Grondexploitatie Meerstad 2011 onderdeel te laten zijn van het benodigde weerstandsvermogen.


Zoals weergegeven wordt het risicoprofiel van het onderdeel bedrijventerreinen met € 5 miljoen verhoogd door het toegenomen risico m.b.t. de uitgifte van de terreinen. Echter, door het aanpassen van de boekwaarde van het project met € 25 miljoen wordt het risicoprofiel van het totale project verlaagd. Dit betekent dat het benodigde weerstandsvermogen voor Meerstad per saldo op hetzelfde niveau blijft als in 2011. Bij de jaarrekening 2012 zullen we hier nader op ingaan.

Realisering en evaluatie

--

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


de burgemeester,
dr. P. (Peter) Rehwinkel


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

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Raadsvoorstel
17 JAN 2013



Datum raadsvergadering	27-02-2013	Registratienr.	RO12.3416076
Raadscommissie	RW	Datum B&W besluit	15-01-2013
Datum raadscommissie	06-02-2013	Portefeuillehouder	RO
Bijlagen	raadsvoorstel	Steller	Michiel de Boer
		Telefoon	367 8235
		E-mail	jan.michiel.de.boer@groningen.nl

Onderwerp

Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Concept raadsbesluit

De raad besluit het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 vast te stellen.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

2

(Publieks-)samenvatting

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 (MJP) beschrijft onze doelen voor de woningmarkt voor de komende jaren. Dit is ondertussen het derde Meerjarenprogramma Wonen dat in tijden van crisis verschijnt. Daarnaast hebben we met dit Meerjarenprogramma ook nog eens te maken met de voorgestelde maatregelen uit het regeerakkoord Rutte II. De gevolgen van de crisis en het regeerakkoord zijn nog niet volledig te overzien, maar het is wel duidelijk dat dit forse consequenties zal hebben voor onze doelstellingen op de woningmarkt. Ondanks deze ontwikkelingen continueren wij de ingezette lijn uit de vorige Meerjarenprogramma's. Uitgangspunt is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De focus ligt daarbij op de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen en op dezelfde speerpunten. Inhoudelijk zijn deze doelen naar onze mening nog steeds de beste koers. De woningmarkt van Groningen staat er ten opzichte van andere delen van Nederland nog steeds beter voor. We zullen de komende tijd nog meer moeten kijken hoe wij onze doelen willen realiseren. Dit betekent in ieder geval meer focus aanbrengen en prioriteiten stellen en maatregelen nemen die het grootste effect hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Daarnaast zullen we nog meer gaan samenwerken met andere partijen op de woningmarkt en kijken of we coalities kunnen vormen.

Inleiding

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. Daarin wordt aangegeven, op basis van de gestelde doelen, welke concrete maatregelen getroffen worden om in te spelen op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt. Het betreft ondertussen het derde Meerjarenprogramma Wonen, waarin de voortgang wordt getoetst van de beleidsuitgangspunten uit de vorige Meerjarenprogramma's. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Hiermee hebben we een actueel kader voor de komende vier jaar, dat we elk jaar opnieuw tegen het licht houden.

Beoogd resultaat

We willen een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat waar voor iedereen plek is. We streven daarom naar een gevarieerd woningaanbod in aantrekkelijke wijken die ruimte bieden aan alle bevolkingsgroepen en leefstijlen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat we kwaliteit belangrijker vinden dan kwantiteit. Voor wat betreft de doelgroepen ligt de focus op jongeren, gezinnen en ouderen. De doelen die we hebben geformuleerd zijn vertaald en meetbaar aangegeven in de begroting 2013 onder het programma Wonen.

Kader

Het voorstel komt voort uit de afspraken rondom de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 - 2020". Hierin is aangekondigd dat er jaarlijks een Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen komt. De doelen zoals die hierin zijn vastgelegd zijn vertaald in onze begroting voor 2013. Daarnaast betreft het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen een uitwerking van het jaarlijkse Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie 2013-2016 (MUST). Onderdeel van het MUST zijn naast Wonen de verschillende sectorale meerjarenprogramma's zoals Verkeer en Vervoer, Groningen geeft Energie en Onderhoud en beheer openbare ruimte. Met de aanbiedingsbrief "Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie" (MUST) hebben wij u geïnformeerd over de hoofdlijnen van dit integrale uitvoeringsprogramma tegen de achtergrond van de belangrijkste ontwikkelingen op nationaal en stedelijk-regionaal niveau. In de aanbiedingsbrief is aangekondigd dat de verschillende meerjarenprogramma's in het ruimtelijk domein separaat aan de raad worden toegezonden. Het Meerjarenprogramma Wonen is één van de programma's.

In het Prinsenhofakkoord 2012-2014 hebben we afgesproken dat we geen radicale beleidswijzigingen doorvoeren en dat de ontwikkelde ambities overeind blijven. Het bestrijden van de crisis

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

3

en de gevolgen daarvan vraagt juist om structuurversterkende maatregelen zoals die in de structuurvisie zijn aangekondigd. De ambities en opgaven van de Structuurvisie Stad op Scherp (2009) blijven daarmee van kracht. Uitgangspunt blijft dat de basis op orde moet zijn, niet alleen wat betreft de leefbaarheid van de wijken, maar ook financieel.

Argumenten/afwegingen

Door vaststelling van het Meerjarenprogramma Structuurvisie 2013 geven we aan dat we ons blijven inzetten om voor iedereen die dat wil, de mogelijkheid te bieden in de stad te kunnen wonen. We houden, zoals we ook in het Prinsenhofakkoord hebben vastgelegd, vast aan de doelen die we tot nu toe hebben geformuleerd omdat we dit inhoudelijk nog steeds de beste koers voor de stad vinden. Door de crisis van de afgelopen jaren en nu ook door het nieuwe regeerakkoord hebben we onze doelstellingen tot op heden echter niet op alle fronten gerealiseerd. We zien bijvoorbeeld dat onze woningbouwambitie de komende jaren sterk onder druk komt te staan en vooral voor wat betreft jongerenhuisvesting en nieuwbouw. In de raadsbrief over de ontwikkelingen BouwJong (RO 12.3388741) heeft u kunnen lezen dat we samen met de corporaties blijven optrekken om de gezamenlijke ambities voor jongerenhuisvesting te realiseren. Echter, als de financiële basis onder de plannen voor BouwJong wegvalt, is het voor corporaties heel lastig om studentwoningen te bouwen. Dit geldt ook voor woningen in vooral de vrije sector huur en de koopsector. In de GREX-brief hebben wij u onder andere geïnformeerd over de herziening van enkele grote lopende grondexploitaties. Het voorliggend Meerjarenprogramma Wonen is gebaseerd op de nieuwe regionale afspraken omtrent de woningbouwprogrammering. De doorwerking van deze afspraken in de stedelijke woningbouwprogrammering heeft ook de basis gevormd voor de herziening van de grondexploitaties die in december 2012 in uw raad is besproken.

Zoals aangegeven in de MUST-brief weet niemand hoe lang de gevolgen van de crisis nog door zullen werken, maar voorlopig hebben we er nog mee te maken, getuige ook het nieuwe regeerakkoord. Dat zet onze programma's meer of minder tussen haakjes. Wij kunnen immers de markt niet maken. Maar we willen in de tussentijd wel doen wat mogelijk is, zodat we ook in de stedelijke regio Groningen-Assen er klaar voor zijn als de markt weer aantrekt. In het Meerjarenprogramma zijn de acties benoemd die we daarvoor gaan nemen, zoals:

1. inzetten op gewenste woonmilieus als "Samen in de stad" en "Ruim en Buiten";
2. prioriteiten stellen in plannen en projecten;
3. stimuleren van nieuwbouw (ontwikkelingstrategie Meerstad, nieuwe programma's);
4. aanvalsplan woningproductie (inclusief versnellen van de BouwJong-opgave).

Verder gaan we opnieuw startersleningen verstrekken en nieuw instrumentarium onderzoeken, hebben we een aantal locaties voor collectief particulier opdrachtgeverschap in ontwikkeling en we liggen op koers voor wat betreft de energiebesparing in de corporatieve woningvoorraad. We hebben positieve gesprekken gevoerd met beleggers en zullen de komende tijd kijken of we interessante coalities met partijen kunnen vormen.

Maatschappelijk draagvlak/participatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 is afgestemd met de corporaties die actief zijn in onze stad. Zoals aangegeven zullen we bij de uitwerking nadrukkelijk de samenwerking en afstemming gaan zoeken met alle partijen die actief zijn op onze woningmarkt en coalities proberen te smeden. Daarbij zullen we ook de bewoners van onze stad betrekken.

Financiële consequenties

De doelen in het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013 en de financiële consequenties zijn verwerkt in de begroting 2013.


Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

4

Realisering en evaluatie

Het Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen is een continu programma dat elk jaar met een volgend Meerjarenprogramma wordt geactualiseerd. Daar waar nodig passen we doelen of beleidsmaatregelen aan. Voor wat betreft Jongerenhuisvesting informeren wij u twee keer per jaar over de ontwikkelingen met de monitor Jongerenhuisvesting.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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

BIJLAGE

*Meerjarenprogramma
Structuurvisie Wonen 2013*

*Gemeente Groningen
December 2012*

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
Leeswijzer	4
2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN	5
Inleiding	5
Kredietcrisis	5
Landelijke wetswijzigingen	6
Regeerakkoord Rutte II	6
Gevolgen voor de woningmarkt	7
Woningbouwproductie 2011 en prognose 2012	8
Verkoopcijfers Nieuwbouw	8
Ontwikkelingen in de bestaande voorraad	9
Lokale woningmarktmaatregelen	9
3. ALGEMENE SPEERPUNTEN	13
Duurzaamheid	13
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)	15
Wonen boven winkels	15
Wonen op het water	15
4. DOELGROEPEN	16
Gezinnen	16
Ouderen	17
Jongeren	18
5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN	27

BIJLAGE I: WONINGMARKTPRODUCTIE 2011 EN PROGNOSE 2012

BIJLAGE II: OVERZICHT PROJECTEN BOUWJONG MONITOR JHV JULI 2012

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

1. INLEIDING

In de aanbiedingsbrief over het Meerjaren Uitvoeringsprogramma Structuurvisie (MUST) is aangekondigd dat de verschillende meerjarenprogramma's in het ruimtelijk domein gescheiden aan uw raad worden toegezonden. Het Meerjarenprogramma Wonen is één van de programma's en wordt u hierbij aangeboden.

De basis van het Meerjarenprogramma is de Structuurvisie "Kwaliteit van Wonen 2010 – 2020". De centrale doelstelling van ons woonbeleid is om een ieder zoveel mogelijk naar zijn zin in de stad te laten wonen. Het vergroten van de keuzemogelijkheden in wijk, woonmilieu en woningtype staat daarbij voorop. De komende jaren ligt de nadruk daarom meer op kwaliteit dan op kwantiteit. We richten ons vooral op toevoegingen in specifieke segmenten, het functioneren van de bestaande voorraad en de samenhang met voorzieningen.

Dit is het derde Meerjarenprogramma Wonen. En sinds de uitgebroken bankencrisis in 2009, ook het derde programma in moeilijke tijden op de woningmarkt, zoals in de aanbiedingsbrief van het MUST wordt geschreven. Onlangs is daar ook het nieuwe regeerakkoord bij gekomen. We weten niet hoe lang we de gevolgen van de crisis nog zullen ondervinden. De gevolgen van het regeerakkoord zijn op dit moment ook nog niet volledig te overzien. Het is wel duidelijk dat als het huidige regeerakkoord ongewijzigd wordt uitgevoerd, dit forse consequenties heeft voor het investeringsvermogen van de corporaties. Dit zal gevolgen hebben voor onze doelstellingen op het gebied van jongerenhuisvesting, stedelijke vernieuwing en ons nieuwbouwprogramma van koopwoningen. Wij zullen daarom de uitwerking van de plannen nauwlettend in de gaten houden en zijn voornemens vol energie en met inzet van beschikbare middelen de problemen op de woningmarkt op te pakken.

We brengen met de corporaties nu in beeld wat het huidige regeerakkoord de komende jaren voor onze doelen op de woningmarkt betekent. Wij verwachten dit beeld begin volgend jaar te hebben en zullen u omstreeks juni/juli 2013 nader informeren over de maatregelen die we kunnen nemen. Voor zover we de consequenties nu wel kunnen overzien informeren wij u hierover in dit Meerjarenprogramma.

Net als vorig jaar wordt de voortgang van de beleidsuitgangspunten zoals geformuleerd in het vorige Meerjarenprogramma getoetst. Ondanks de crisis en de onzekerheid over de gevolgen van het regeerakkoord is de focus van ons beleid ongewijzigd. Naar onze mening zijn de inhoudelijke speerpunten van ons beleid nog steeds de belangrijkste voor een evenwichtige woningmarkt. Wat wel veranderd is door de huidige situatie op de woningmarkt, is hoe we onze doelen willen bereiken. We moeten nog meer focussen, prioriteiten stellen en coalities vormen met relevante partijen op de woningmarkt. De inhoudelijke focus blijft op de doelgroepen jongeren, gezinnen en ouderen gericht. Groningen is een zeer jonge stad en de jongeren zijn een belangrijke doelgroep. Zeker in een stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het daarnaast van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. Tot slot neemt door de vergrijzing het aantal ouderen in de stad toe. Zij wonen op dit moment nog voor een groot deel in eengezinswoningen en het is daarom van belang om voor ouderen in te zetten op de doorstroming.

Voor het volgen van de ontwikkelingen in deze doelgroepen zijn indicatoren benoemd. Het was de bedoeling deze indicatoren in dit Meerjarenprogramma nader uit te werken, echter het maken van de juiste verdiepingsslag blijkt meer tijd te kosten dan voorzien. Door landelijke invoering van de Basis Administratie Gebouwen (BAG) is ons oude woonregister niet meer actueel en het koppelen van de BAG aan de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) kost

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

meer tijd dan gedacht. In dit Meerjarenprogramma wordt daarom vooral ingegaan op de algemene ontwikkelingen van de doelgroepen en in een latere rapportage zullen we specifiek ingaan op de indicatoren.

Ondanks de negatieve ontwikkelingen gaan we onze inhoudelijk doelen niet wijzigen. Groningen doet het ten opzichte van veel andere delen van Nederland relatief beter en wij zijn van mening dat onze inhoudelijke doelen nog steeds de beste koers zijn voor de stad. Zoals ook in de aanbiedingsbrief MUST wordt aangegeven zal het realiseren van onze doelen nog meer vragen om het maken van strategische keuzes en het stellen van prioriteiten. We moeten ons focussen op de zaken die het grootste effect hebben op het realiseren van onze doelen. We kunnen beter een aantal zaken goed doen, dan veel iets minder goed. Samen met de corporaties in de stad gaan we de kansen die er zijn zoveel mogelijk benutten. Ook gaan we kijken hoe we de samenwerking kunnen verbreden naar andere partijen op de woningmarkt. Dat neemt echter niet weg dat, gezien de financiële positie van de gemeente, wij gedwongen kunnen worden onze ambities bij te stellen.

In de aanbiedingsbrief is aangegeven welke maatregelen al zijn genomen zoals de regionale woningbouwafspraken en de herwaardering van de grondexploitaties. In dit meerjarenprogramma gaan we hier nader op in.

Leeswijzer

Dit meerjarenprogramma begint met een beschrijving van de actuele ontwikkelingen. Het gaat dan over de gevolgen van de kredietcrisis, gewijzigde wetgeving en het regeerakkoord voor de woningmarkt. Vervolgens rapporteren wij over de lokale woningbouwproductie en de verkoop van nieuwbouw en bestaande bouw en aansluitend de woningmarktmaatregelen die we nemen om de productie en verkoop op gang te houden. Daarna gaan wij in op de voortgang van de algemene speerpunten die in het vorige meerjarenprogramma zijn benoemd. Hierna volgt ons beleid voor wat betreft de doelgroepen. Bij de doelgroep jongeren is de actuele monitor Jongerenhuisvesting opgenomen. Tot slot geven wij een doorkijk naar de komende jaren en wordt aangegeven waar onze speerpunten liggen.

2. ACTUELE ONTWIKKELINGEN

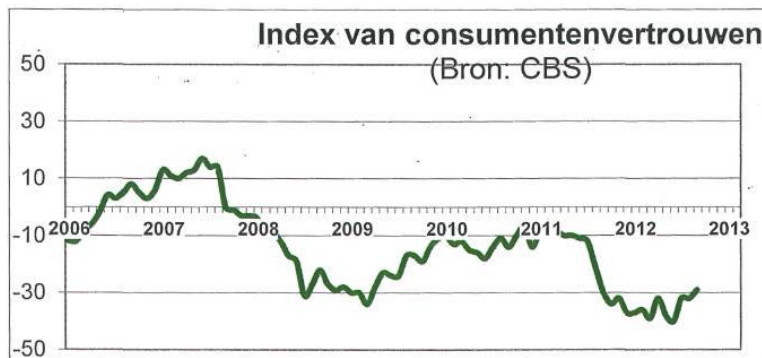
Inleiding

De economische crisis heeft gevolgen voor onze woningmarkt en de voortgang in de doelstellingen die wij hebben geformuleerd voor onze doelgroepen. We beginnen daarom met een beschrijving van de gevolgen van de crisis voor de woningmarkt.

Kredietcrisis

De kredietcrisis die in het najaar van 2008 begon heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Er is onrust op de financiële markten en banken zijn voorzichtig geworden met het verstrekken van hypotheekleningen. Voor starters en mensen die verhuizen naar een andere woonwoning is een aantal zaken veranderd. Bij het afsluiten van een nieuwe hypotheek mag bijvoorbeeld nog maar de helft van de waarde van het huis aflossingsvrij zijn. Daarnaast wordt de maximale hoogte van de hypotheek bijgesteld, waardoor mensen minder geld kunnen lenen dan voorheen. Het verkopen van een eigen woning is lastiger geworden en bovendien zijn de huizenprijzen gedaald. Soms zijn deze prijsdalingen dusdanig groot dat de waarde van de woning onder de hoogte van de hypotheek ligt en mensen met een restschuld blijven zitten. Kortom er is onrust en onzekerheid voor consumenten.

De effecten hiervan zijn goed terug te vinden in het consumentenvertrouwen. Na het begin van de kredietcrisis in 2008 leek dit enigszins op te krabbelen, maar vervolgens is het vertrouwen verder gedaald. Het consumentenvertrouwen lag medio 2012 (index -40) op het laagste punt over de afgelopen 10 jaar.



Gevolg van bovenstaande ontwikkelingen is dat er weinig beweging is op de woningmarkt. Dat consumenten de hand op de knip houden blijkt onder andere uit het aantal transacties dat door de NVM wordt bijgehouden. In de periode dat het consumentenvertrouwen positief was, was het aantal transacties per kwartaal in Nederland tussen de 35 en 40 duizend. Op het dieptepunt van het consumentenvertrouwen begin 2009, was het aantal transacties bijna gehalveerd naar 20 duizend per kwartaal. In Groningen is het aantal transacties ook gedaald. In het derde kwartaal van 2012 is het aantal transacties ten opzichte van het derde kwartaal 2011 met 28,2% gedaald. In Nederland is het aantal transacties in diezelfde periode met 25,3% gedaald.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

De verkooptijd in Groningen van bestaande woningen ligt overigens nog steeds onder het landelijke gemiddelde. In het derde kwartaal van 2012 was de gemiddelde Nederlandse verkooptijd 185 dagen. In Groningen is dit gemiddeld 92 dagen. Hieruit blijkt dat de stad het nog relatief goed doet.

Daarnaast zijn er enkele wetwijzigingen die effecten hebben op de woningmarkt. Dit zijn de aangepaste Woningwet en de Huisvestingswet waar we hieronder kort op ingaan.

Landelijke wetwijzigingen

Woningwet

Op 12 mei 2011 is het wetsvoorstel Herziening Woningwet naar de Tweede Kamer gestuurd. Kern is dat een nieuwe autoriteit financieel toezicht gaat houden op woningcorporaties, een aantal bevoegdheden blijft een ministeriële verantwoordelijkheid. Corporaties moeten een scheiding aanbrengen tussen de taken die zij met staatssteun uitvoeren, de Diensten van Algemeen Economische Belang (DAEB) en activiteiten zonder staatssteun. In het wetsvoorstel onderstreept het Kabinet de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten. Daarvoor zijn concrete afspraken tussen gemeenten en corporaties nodig.

Staatssteun

In het wetsvoorstel is ook de primaire taak voor corporaties benoemd, namelijk het bieden van huisvesting aan huurders met een inkomen tot € 34.229 (waarschijnlijk wordt dit verhoogd tot € 38.000) en maatschappelijk vastgoed zoals buurthuizen of brede scholen. Daarvoor blijft staatssteun beschikbaar. Bij overige activiteiten kan de corporatie een rol spelen, zoals bij huisvesting van middeninkomens met de bouw van duurdere huur- en koopwoningen. Voorwaarde is dat dit plaatsvindt zonder staatssteun en onder gelijke condities met commerciële partijen.

Huisvestingswet 2012

De nieuwe Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hiermee kunnen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte bestreden worden en kan de leefbaarheid bevorderd worden. Met de huisvestingswet 2012 kan lokaal beter worden ingespeeld op de sturing in dat deel van de woningmarkt waar dat voor nodig is. Deze sturing dient echter wel beperkt te zijn tot de goedkope woonruimtevoorraad. Deze sturing kan op basis van de Huisvestingswet 2012 alleen nog via een huisvestingsverordening. Het is in de toekomst niet meer mogelijk om dit in prestatieafspraken of private afspraken met projectontwikkelaars op te nemen. De nieuwe huisvestingswet ligt al gedurende enige tijd ter behandeling in de Tweede kamer. Onduidelijk is of en wanneer deze wet wordt vastgesteld.

Regeerakkoord Rutte II

Naast de crisis en de gewijzigde wetgeving voor de woningmarkt ligt er sinds kort ook een nieuw regeerakkoord. In dit regeerakkoord zijn maatregelen voor wat betreft de woningmarkt opgenomen. De belangrijkste zijn:

- De hypotheekrenteaftrek wordt beperkt. Voor nieuwe en bestaande gevallen wordt het maximale aftrektarief vanaf 2014 teruggebracht naar het tarief van de derde schijf. Dit gebeurt in stappen van een half procent per jaar;
- De hypotheekrente blijft vanaf 2013 voor nieuwe gevallen aftrekbaar, mits de lening in maximaal 30 jaar en ten minste annuïtair wordt afgelost;

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

- De gunstige leningsvoorwaarden voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland worden uitgebreid;
- Invoering van de verhuurdersheffing, waardoor verhuurders met meer dan 10 verhuurobjecten een bijdrage aan de huurtoeslag moeten gaan doen;
- Verhoging van de bijdrage door corporaties aan het centraal fonds naar 5% (vanwege o.a. Vestia affaire);
- Het WWS-puntensysteem voor woningwaardering vervalt. Corporaties mogen nog maar 4,5% van de WOZ-waarde aan maximale huur vragen;
- Verhuurders mogen gaan werken volgens de huursombenadering (hiermee krijgt niet elke woning dezelfde huurverhoging);
- Inkomensafhankelijke huurverhoging (extra huurverhoging voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.229 – en € 43.000 en van meer dan € 43.000,-).

Gevolgen voor de woningmarkt

De crisis, de landelijke wetswijzigingen en het regeerakkoord hebben zoals al werd aangegeven gevolgen voor de woningmarkt. We zien vooral een verschuiving in de positie van de corporaties. In voorgaande jaren werd door de corporaties nog tussen de 70 tot 80% van de nieuwbouw in onze stad gerealiseerd. Dit zal de komende jaren echter veranderen, doordat het investeringsvermogen van corporaties fors zal dalen. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds de hogere kosten door de invoering van de verhuurdersheffing en de extra bijdrage aan het centrale fonds. Hiertegenover zouden extra opbrengsten moeten staan vanuit de nieuwe maatregel waarbij de maximale huur wordt gekoppeld aan de WOZ-waarde. Echter blijkt in de praktijk dat in de regio's waar de WOZ-waarde van de woningen laag ligt, de huren juist zullen moeten verlaagd in plaats van verhoogd. Daarnaast wordt er door de Rijksoverheid ook uitgegaan van meeropbrengsten voor corporaties via de inkomensafhankelijke huurverhoging bij huishoudens met een inkomen boven de € 34.229,-. Echter is dit voor Groningen geen uitkomst, gezien de relatief lage aantallen van deze hogere inkomensgroepen die de corporaties huisvesten. Hierdoor neemt het investeringsvermogen van corporaties nog verder af.

Dit heeft vooral gevolgen voor de realisatie van jongerenhuisvesting, omdat die wooneenheden vaak een lage WOZ-waarde hebben en de huidige huren hierdoor soms worden gehalveerd. Los van het feit dat studentenhuisevesters hierdoor financieel in de problemen komen, haalt de maatregelen de financiële basis onder nieuwbouwprojecten weg, waardoor deze niet meer van de grond komen.

In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven vooralsnog de ontwikkeling van de Bouwjong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen. Ook de Groninger corporaties zien geen mogelijkheden om op basis van de nieuwe maatregelen kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting te ontwikkelen. De huuroopbrengsten van nieuwe complexen zijn dan te gering om projecten voor jongerenhuisvesting te kunnen financieren. Dit geldt overigens niet alleen voor projecten op het gebied van jongerenhuisvesting. Ook andere investeringsprojecten worden door de corporaties kritisch bekeken, bijvoorbeeld de woningverbetering (en verduurzaming)

Om nog middelen te kunnen genereren als corporaties wordt de verkoop van bestaande woningen steeds bepalender. De verkoop van bestaand bezit loopt zoals wij van de corporaties hebben begrepen nog redelijk, maar ook dit staat onder druk. Dit noopt de corporaties om de hele bedrijfsvoering (van investeringen in nieuwbouw en renovatie, tot de

eigen organisatie) onder de loep te nemen. De onzekerheid over de uitwerking van het regeerakkoord maakt dit geen gemakkelijke opgave. Overigens is het aantal te verkopen sociale huurwoningen in verhouding tot de totale omvang van de sociale huurwoningenvoorraad beperkt en wordt er ook nog sociale huur toegevoegd, onder andere met zelfstandige jongerenhuisvesting.

We zijn in overleg met de genoemde corporaties over de voorgestelde maatregelen en de gevolgen daarvan voor onze stad. Daarbij is naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting rechtovereind blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten *mogelijk* te maken. Zoals in het coalitieakkoord is afgesproken komt er een plan voor het versnellen van de jongerenhuisvesting. In de monitor Jongerenhuisvesting komen we bij het onderdeel BOUWJONG hierop terug. Verder gaan we ons als stad ook richten op de kansen om bestaand vastgoed te benutten door bijvoorbeeld omvorming of doelgroep wijziging.

In de volgende paragraaf laten wij de actuele woningbouwcijfers zien over 2011 en de prognose voor 2012 (er is altijd sprake van enige vertraging in verwerking van de cijfers, waardoor er op het moment van schrijven voor 2012 nog geen volledig overzicht is).

Woningbouwproductie 2011 en prognose 2012

In 2011 zijn er 953 woningen gebouwd. Wij verwachten voor 2012 uit te komen op een productie van 872 woningen. In 2011 hadden de corporaties een belangrijk aandeel in de totale productie, met 711 woningen (75%). In 2012 hebben de corporaties wederom een belangrijk aandeel in de nieuwbouw met naar verwachting 71% van de totale nieuwbouw. Van de 953 woningen in 2011 is 92% gebouwd in de bestaande stad en 8% in de nieuw uitleg (zoals Meerstad en Reitdiep). In de bijlage vindt u een uitgebreid overzicht van de nieuwbouw in 2011 en de prognoses voor 2012.

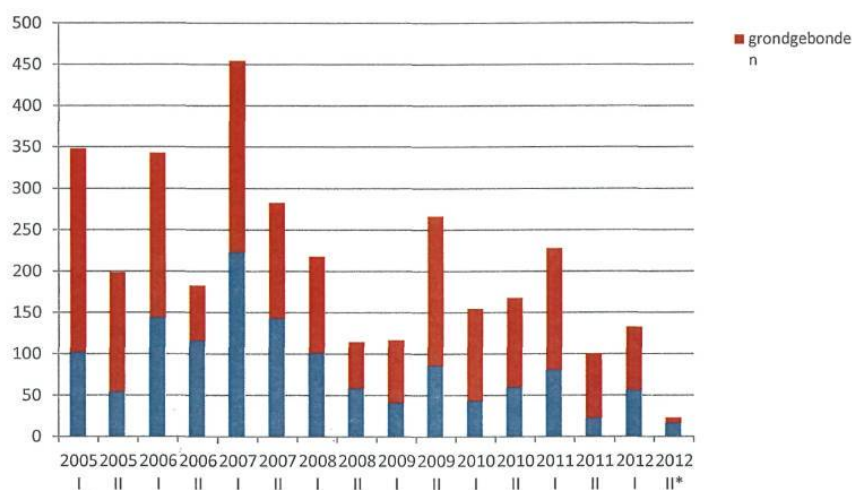
Verkoopcijfers Nieuwbouw

Het aantal verkochte woningen in Groningen is in 2011 ongeveer gelijk aan 2010. In 2010 zijn 232 nieuwbouwwoningen verkocht en in 2011 zijn er zeven meer verkocht, namelijk 239. Er zijn de afgelopen tijd meer grondgebonden woningen verkocht dan appartementen. De verkoopcijfers van het eerste halfjaar in 2012 liggen lager dan de verkoopcijfers uit dezelfde periode een jaar eerder. Het tweede halfjaar is tot dusver lager dan voorgaande jaren.

De grondgebonden woningen die verkocht zijn liggen net als in 2010 veelal in binnenstedelijk gebied. Projecten die opvallen zijn ZON 1^e fase (CPO project), Meerstad waterfrontwoningen, Corthingborg en De Hoogte.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Verkoop van nieuwbouw in Groningen



*) Cijfers niet volledig

In Meerstad is in 2012 een beperkt aantal nieuwe producten in de verkoop gegaan. Dit beperkte aantal verkoopt relatief goed. Zo is een nieuw eiland voor particuliere woningbouw met kleinere kavels in de verkoop gegaan; van de 22 kavels zijn er nu 3 verkocht en er zijn 3 betaalde opties. Van de 16 waterwoningen zijn er nu 7 verkocht en daarnaast 3 opties. Ook van de energieneutrale woningen zijn er 4 verkocht. Deze verkoopcijfers tonen aan dat er nog wel beweging en belangstelling in de markt is, maar het is kleinschalig en voor specifieke doelgroepen.

Ontwikkelingen in bestaande voorraad

Op basis van NVM cijfers blijkt het aantal transacties in Groningen in het eerste kwartaal van 2012 te zijn gedaald tot 368. In het eerste kwartaal van 2011 waren dit nog 424 transacties. Het tweede kwartaal van 2012 kende een opleving tot 411 woningen. Cijfers over het derde kwartaal van 2012 zijn nog niet definitief, maar laten een daling zien naar ongeveer +/- 350 woningen. Het aantal te koop staande woningen neemt per kwartaal toe. In het derde kwartaal van 2011 stonden nog 1486 woningen te kopen. In het derde kwartaal van 2012 is dit aantal opgelopen tot 1.703 woningen.

Lokale woningmarktmaatregelen

Hieronder gaan we in op de maatregelen die we nemen om de woningbouwproductie en de verkoop te stimuleren. Tevens gaan we daarbij in op de stand van zaken rond de maatregelen die in het vorige meerjarenprogramma al waren aangekondigd.

1. Regionale woningbouwafstemming

In de structuurvisie gingen wij uit van een bandbreedte van 950 – 1350 aan nieuwbouwwoningen. In de Regio Groningen-Assen is in 2011 afgesproken om te komen tot regionale woningbouwafstemming. Wij hebben u hierover met de MUST-brief al enkele

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

malen geïnformeerd. Voor de stad betekenen deze afspraken dat we tot 2020 uitgaan van een taakstelling van ca. 600 woningen per jaar, exclusief jongerenhuisvesting.

In het kader van de afspraken gaat de regio verder onderzoeken, welke maatregelen kunnen worden genomen om de woningmarkt op gang te houden. De regio gaat bijvoorbeeld alternatieve verdien capaciteit onderzoeken, een CPO- en een duurzaamheidsfonds instellen en de mogelijkheden voor regionale startersleningen verkennen. Deze afspraken worden opgenomen in een nog op te stellen regionale woonvisie.

2. Startersleningen

Om starters op de woningmarkt te ondersteunen verstrekt Groningen sinds juni 2012 weer startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn). De vraag naar deze leningen is groot. Op 18 oktober was het voor 2012 beschikbaar gestelde budget van € 1.570.000,- volledig aan aanvragen (53) toegewezen. Om het budget volledig te kunnen gebruiken, kunnen aangehouden aanvragen op een wachtlijst worden geplaatst. Wanneer er in het budget 2012 weer ruimte ontstaat doordat bijvoorbeeld leningen lager vastgesteld worden dan de maximale € 30.000,- of wanneer aanvragen worden ingetrokken, kunnen aangehouden aanvragen alsnog in behandeling worden genomen. De aanvragen zijn hoofdzakelijk ingediend voor de aankoop van bestaande woningen (83%) met zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande woningen, een gemiddelde koopprijs van circa € 130.000,-. De gemiddelde hoogte van de toegekende leningen bedraagt € 25.000,-.

3. Koopgarant / Garantieregelingen

De koopgarant / garantieregelingen die tot nu toe vooral door de corporaties werden gehanteerd zijn weinig succesvol gebleken. De uitvoering van deze regelingen kost veel tijd en weinig mensen maakten er gebruik van. De meeste corporaties zijn daarom met de regelingen gestopt. Wij stellen voor om hier geen verdere energie in te steken.

4. Klant weer koning

Zoveel mogelijk voldoen aan de woonwensen van huidige en toekomstige bewoners van de stad Groningen, is één van de belangrijkste uitgangspunten van ons beleid. (Collectief) Particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen om dit uitgangspunt te concretiseren. We willen minimaal 10 % (collectief) particulier opdrachtgeverschap realiseren. Hiervoor is onder andere het aanvalsplan CPO opgesteld en in 2012 uitgevoerd.

In het aanvalsplan CPO zijn drie locaties aangewezen waar op korte termijn CPO kan worden ontwikkeld. Het gaat om de Oosterhamrikkade, Meerstad en Europapark. Bij Meerstad en de Oosterhamrikkade wordt het CPO proces door KUUB begeleid. Bij Europapark mochten bewoners zelf een organisatie kiezen en zij hebben ook voor KUUB gekozen. We zijn een campagne gestart getiteld "CPO: bouwen aan uw droomhuis" om CPO en in het bijzonder deze drie locaties onder de aandacht te brengen. De campagne is afgelopen, de verdere ontwikkeling van de locaties ligt nu bij de betrokken partijen. In Meerstad is ondertussen een concreet plan voor 10 kavels in ontwikkeling. Per 1 november 2012 zijn hiervan 3 kavels in optie gegeven. Voor Europapark zijn 12 geïnteresseerden gevonden die een start met de ontwikkeling willen gaan maken. Tenslotte is er het CPO-project aan de Oosterhamrikkade Noordzijde waar KUUB met Jurriens en Nijhuis samen een woon-werkwoning ontwikkeld heeft. Als gevolg van de prijs is de belangstelling nog beperkt. Bekeken wordt hoe de prijs van de woning verlaagd kan worden zodat hij bereikbaar wordt voor meer mensen



CPO in Meerstad (KUUB)

De woningontwikkeling met behulp van CPO blijft gezien de aantallen een nichemarkt en ook hiervoor zit de tijd niet mee. De campagne is naar onze mening naar tevredenheid verlopen en heeft meer reactie opgeleverd dan verwacht. CPO blijft voor ons dan ook een belangrijk middel om de woningmarkt te stimuleren. We gaan ook op zoek naar andere nichemarkten die we kunnen gaan bedienen, bijvoorbeeld kavels voor starters in Reitdiep.

5. Duurdere huur.

Begin 2012 is onderzocht of er ontwikkelingen zijn in de vrije sector huur (de duurdere huur) waarvan we de kansen beter kunnen benutten. Uit interviews met institutionele beleggers, woningcorporaties en makelaars blijkt dat er in de gemeente Groningen een tekort is aan huurwoningen met een huur tussen de € 650,- en € 800/900. Vooral voor de doelgroep ouderen en afgestudeerden die een baan in Groningen krijgen kan dit segment interessant zijn. Daarnaast ontvangen de grote instellingen in Groningen, zoals de onderwijsinstellingen en ziekenhuizen, jaarlijks veel tijdelijke werknemers. Deze 'expats' hebben tijdelijk huisvesting nodig, waarvoor de vrije sector zeer geschikt is.

Institutionele beleggers zien in Groningen een potentiële markt en zijn geïnteresseerd in uitbreiding van hun vastgoedportefeuille. Ze willen inspelen op de vraag naar huurwoningen in het middensegment. In de huidige marktomstandigheden is het echter lastig om investeringsruimte vrij te krijgen bij de aandeelhouders. Daarnaast worden alleen nog op toplocaties in binnensteden nieuwe projecten gestart.

In 2012 hebben een aantal gesprekken plaatsgevonden met de grotere beleggers in Groningen (Vesteda, Amvest, Achmea etc.). Zij bevestigen dat Groningen een interessante markt voor hen is. Ze willen actief zijn op de markt in Groningen, echter ook wordt bevestigd dat het op dit moment lastig is om investeringsruimte vrij te krijgen bij de aandeelhouders. We blijven de contacten met de grotere beleggers onderhouden en zullen hen informeren, zodra wij interessante locaties voor duurdere huur zien.

6. Gemeentelijk Ontwikkelbedrijf

Na de succesvolle ontwikkeling van Park Reitdijk heeft de gemeente zelf in Meerstad Waterwoningen ontwikkeld. Omdat in de huidige marktsituatie steeds meer projecten blijven liggen, gaan we de komende periode kijken of op deze wijze nog meer projecten kunnen worden los getrokken. Zo willen we een bijdrage aan ons stedelijk (woon)programma leveren. Dit betekent nog niet dat we daadwerkelijk een ontwikkelbedrijf gaan oprichten in de brede

zin van het woord. Wel vervullen we hiermee min of meer de rol van projectontwikkelaar. Vooralsnog blijven we dit selectief doen en moet het financiële risico daarbij beperkt zijn. In de komende periode zullen we nadrukkelijk nagaan of we in plaats van deze ad-hoc aanpak, niet beter over kunnen stappen naar een meer gestructureerde aanpak. Een aanpak waarbij we veel meer projecten oppakken die in het kader van brede gebiedsontwikkeling van betekenis zijn voor de stad. Dan komt ook de discussie of dit middels een ontwikkelbedrijf moet, weer aan de orde.



Waterwoningen Meerstad

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

3. ALGEMENE SPEERPUNTEN

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

Duurzaamheid

We streven er naar om in het jaar 2035 een energieneutrale stad te zijn. In het Masterplan Groningen Energieneutraal zijn onze speerpunten benoemd voor de komende jaren. Er zijn verschillende concepten verder uitgewerkt. In de rapportage Voortgang uitvoeringsprogramma energie d.d. 18-10-2012 hebben wij u over de voortgang geïnformeerd. Hieronder informeren wij u over de voortgang van aan de woningmarkt gerelateerde speerpunten.

Energiebesparing bestaande voorraad

Het is bij energiebesparing vrijwel onmogelijk om in één keer grote klappers te maken (zoals wel kan bij de bouw van windmolenparken of het inzetten van aardwarmte). Daarom is besloten om met meerdere maatregelen een klimaat te creëren waarin burgers de noodzaak zien van besparing en bovendien volop mogelijkheden hebben om energie te besparen. Hieronder enkele belangrijke projecten:

Green Deal

Er is een Green Deal met het rijk afgesloten met betrekking tot Woninggebonden Energie Investerings (WEI). De gemeente wil daarbij voor particulieren de investering in zonnepanelen voorschieten en via een woninggebonden OZB-heffing de kosten terugvorderen. We hebben in de voortgangsrapportage aangegeven dat we in de beslissende fase met het ministerie van Financiën en BiZa zitten, om te onderzoeken of en hoe dit in regelgeving kan worden gegoten. Ondertussen is duidelijk geworden dat het Rijk de regelgeving hiervoor niet wil aanpassen. Er vindt nog overleg met het Rijk plaats, maar het is de vraag of wij als gemeente hier nog een rol in moeten willen vervullen nu steeds meer partijen met financieringsconstructies richting particulieren komen (bijvoorbeeld leaseconstructies). Wij informeren u over de definitieve uitkomsten van het gesprek met het Rijk.

Energiebesparingsplatform

Sinds de zomer van 2011 is het Duurzaamheidscentrum (en daarmee ook het Energie(k)loket) in de openbare bibliotheek gesloten. Het loket is gesloten vanwege het tegenvallende aantal bezoekers. Per 31 december 2012 heeft het Informatiepunt Duurzaam Bouwen (IPDUBO) zichzelf opgeheven.

Vanaf januari 2013 is er dus geen plek meer in Groningen waar Stadgers terecht kunnen voor onafhankelijk advies op het gebied van energierenovatie. Hoewel de bekendheid en de bezoekersaantallen van het IPDUBO en het Energie(k)loket tegenvielen, blijft het van belang om de doelstelling -objectief en helder advies over energiebesparing- te realiseren. Dit willen wij doen door ondersteuning van het energiebesparingsplatform.

Basis voor het energiebesparingsplatform is het Blok voor Blok consortium met daarin KUUB, KAW, Noordelings, TNO en Waifer. Zij hebben een subsidie van € 550.000 gekregen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Dit bedrag is bedoeld om

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

verduurzaming van de particuliere woningvoorraad een impuls te geven. Omdat we kunnen profiteren van elkaars ervaring, expertise en mankracht en omdat één en ander gezamenlijk makkelijker te financieren is, is besloten om samen te werken met de gemeenten Leeuwarden en Assen. Inmiddels is het operationeel plan van het platform gereed. De belangrijkste pijlers in het plan zijn het slim bij elkaar brengen van vraag en aanbod door middel van een website, een helpdesk en een slim uitgekiend CRM systeem (customer relationship management/ klantenvolgsysteem).

Grunneger Power

Grunneger Power is een energiecoöperatie voor de stad Groningen en ommeland. Zij richten zich op particulieren en organisaties om zelf duurzame energie op te wekken. Grunneger Power ontwikkelt zich snel en heeft ondertussen al 3.500 leden.

Afspraken Corporaties - NLA 2.0

Met de woningcorporaties zijn ambitieuze afspraken gemaakt over energiebesparing in corporatieve woningen. De inzet is dat in 2025 alle corporatiewoningen lage energielasten hebben en een gezond en comfortabel binnenmilieu. Om dit te realiseren is de afspraak gemaakt dat in de periode 2011- 2014 tussen de 3500 en 4000 woningen met energielabel D of slechter, duurzaam verbeterd worden tot minimaal label C. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw en bij sloop.

Voor de monitoring wordt gebruik gemaakt van de mutaties in de totale labelbestanden van de corporaties. Naast ingrijpende woningverbetering met energiebesparing worden door de corporaties ook maatregelen uitgevoerd puur gericht op energiebesparing. Ook labelsprongen door gebruik van duurzame energie zijn in de mutaties meegenomen. In 2011 is het aantal woningen met label D of lager met 13% gedaald tot 17.377 woningen. Dit zijn 2.680 woningen. De grootste toename (in aantal 1.375) zit in de woningen met label B. Bijna 49% van de sociale huurwoningen heeft nu een label C of beter. Met deze aantallen liggen we op koers voor wat betreft de afspraken.

Naast besparing zijn verder afspraken gemaakt over:

- de toepassing van duurzame energie bij nieuwbouw en kwaliteitsverbetering,
- de voorbereiding van de bouw van 100 energieneutrale nieuwbouwwoningen en de kwaliteitsverbetering van 100 woningen naar energierekening 0 (verwarming/ tapwater),
- de start van een grootschalige, duurzame energievoorziening voor bestaande woningen in een NLA-wijk.

In de monitor NLA 2.0, wonen verduurzamen, rapporteren wij u over de voortgang van deze en overige afspraken met de corporaties.

Energiebesparing Nieuwbouw

Voor het realiseren van onze duurzaamheidsambitie is ook de kwaliteitsontwikkeling in de nieuwbouw van strategisch belang. De kwaliteitseisen in de nieuwbouw hebben uiteindelijk vaak hun weerslag op de normen voor bestaande woningen. Met de woningcorporaties zijn we bijvoorbeeld in gesprek over energieconcepten voor nieuwbouw en bestaande bouw die geschikt zijn voor warmtenetten en/of warmtekoedeopslag .

In nieuwe ontwikkelingen worden woningen qua bouwconcept én energiesysteem toekomstbestendig. Dit betekent dat woningen voorbestemd zijn om energieneutraal te

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

worden en in sommige gunstige condities direct energieneutraal zijn. Daarvoor zetten we in op het aanscherpen van de Groninger Woonkwaliteit wat betreft de richting van energiezuinige concepten. Met onder andere (nog) betere isolatie van de schil van de woning, lage temperatuurverwarming en de toepassing van duurzame energie, wordt de basis gelegd voor energieneutrale woningen. Deze richting kan in ons kwaliteitskader, de Groninger Woonkwaliteit (GWk) meegegeven worden. Deze inzet leggen we voor aan de adviescommissie van het GWk en de bevindingen worden meegenomen in de eerstvolgende evaluatie. We willen deze ontwikkeling naar toekomstbestendige woningen in de markt ruimte bieden zonder het verstrekken van subsidies of compensatie via de grondwaarde. Dit betekent dat we nu ontwikkelen wat haalbaar is én conceptueel passend bij onze doelstellingen.

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) is één van de middelen waarmee we tegemoet komen aan de wensen van consumenten op de woningmarkt. In het hoofdstuk actuele ontwikkelingen hebben wij u onder de paragraaf “klant weer koning” geïnformeerd over de stand van zaken rondom het aanvalsplan CPO.

Wonen boven winkels

Sinds 2007 wordt de NV Wonen boven Winkels slapende gehouden. Begin 2012 heeft het college besloten tot liquidatie van de NV. De bedoeling is het bezit zo spoedig mogelijk af te stoten. De marktomstandigheden en ontwikkelingen op de corporatiemarkt hebben dit tot nu toe niet mogelijk gemaakt. Het ontwikkelen van wonen boven winkels heeft verder geen prioriteit in 2013.

Wonen op het water

Zoals in het vorige Meerjarenprogramma is aangegeven zijn het aantal geambieerde ligplaatsen, zoals uw raad in 2010 heeft vastgesteld, behaald. We zijn in 2011 gestart met een project waarin naast het onderzoek naar het beprijzen van ligplaatsen onderzocht wordt waar in de stad nog ruimte is voor nieuwe lig- en wisselplekken. De ruimte op het water is echter schaars en er zijn meerdere functies die meedingen naar een plek op het water. Hoediep en Meerstad zijn in dat kader speciale zoekgebieden. Begin 2013 worden de resultaten van dit project aan de raad aangeboden.

Voor wat betreft de revitalisering/herontwikkeling van de woonschepenhaven zullen we tegen de achtergrond van het eerdere besluit in de begroting 2013 over dekking vanuit ISV nader onderzoek verrichten naar de gewenste aanpak van de woonschepenhaven, de benodigde investeringskosten alsmede de financiële dekking daarvan.

4. ONTWIKKELINGEN DOELGROEPEN

In het vorige Meerjarenprogramma Wonen hebben we aangegeven welke doelstellingen we willen bereiken en welke middelen we willen inzetten op de specifieke doelgroepen: ouderen, gezinnen en jongeren. Om de ontwikkelingen van de drie doelgroepen te kunnen volgen zijn indicatoren benoemd. Zoals aangegeven zijn we nog bezig om hierin een verdiepingsslag te maken en kunnen we nog niet concreet op alle indicatoren ingaan. We beschrijven daarom in ieder geval de belangrijkste ontwikkelingen in de doelgroepen en waar mogelijk gaan we specifiek op de indicatoren in. Momenteel houden we ons beleid ten aanzien van huisvesting kwetsbare personen tegen het licht. In de eerste helft van dit jaar zullen we de resultaten presenteren.

Gezinnen

Het vasthouden van gezinnen is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid van de stad. Zeker in een stad met veel alleenstaanden zoals Groningen is het van belang om voldoende gezinnen in de stad te blijven huisvesten. We streven er daarom naar dat het aantal gezinnen in de stad minimaal gelijk blijft in verhouding tot het aantal gezinnen in de regio.

Ontwikkelingen

Het aantal gezinnen neemt toe, zoals uit onderstaande tabel blijkt:

Ontwikkeling gezinnen

Jaar	Aantal	Toename %
2010	20.500	
2011	20.825	1,6
2012	21.101	1,3

Gegevens CBS en DIA, per 1 januari van betreffende jaar

Deze groei heeft zich doorgezet vanaf 1998, ook al is deze beperkt. Ook zien we dat het aantal gezinnen in de stad harder groeit dan het aantal gezinnen in de regio. We doen het dus goed als het om het aantal gezinnen in de stad gaat. Het aandeel gezinnen in de stad op de totale bevolking is op dit moment ca. 11%.

Beleid

Om gezinnen aan de stad te binden wordt er ingezet op de bouw van grote eengezinswoningen. We zetten daarbij in op binnenstedelijke en groenstedelijke woonmilieus en zorgen voor de benodigde voorzieningen op uitleglocaties. Een mooi voorbeeld hiervan is het project Meerstad waar in 2012 vroegtijdig een school gerealiseerd is in het eerste deelplan Meeroevers.

Voor wat betreft binnenstedelijke locaties zijn veel projecten in ontwikkeling of reeds gerealiseerd, bijvoorbeeld Achter de Reitdijk en ZON in Paddepoel-Zuid. Meerstad is één van de belangrijkste projecten die inspeelt op groenstedelijke woonmilieus. Ook in Reitdiep zien wij nog potentie voor de ontwikkeling van kleinere deelgebieden met grondgebonden woningen. Tevens zien wij dat er veel belangstelling is voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Tot slot zijn we met ontwikkelaars in overleg om te kijken of appartementenprogramma kan worden omgezet naar grondgebonden woningen.

In 2011 zijn in totaal 953 woningen opgeleverd, waarvan circa 23% eengezinswoningen of vrije kavels. In 2012 zijn tot op heden 778 woningen opgeleverd en verwachten wij in totaal

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

een productie van 872 woningen, waarvan ca. 390 eengezinswoningen en/of kavels. Dit is 44% van de totale productie in 2012.

Als we kijken naar de grote uitleglocaties dan zien we dat in Reitdiep in 2011 zes woningen zijn verkocht en in Meerstad 47 woningen en/of kavels. In 2012 zijn tot en met 1 november wederom zes woningen in Reitdiep verkocht en 27 woningen en/of kavels in Meerstad. Daarnaast zijn in 2012 eengezinswoningen toegevoegd op onder andere de locaties CiBoGa, Helpermaar, de Stadswerf en Cortingborg.

Ouderen

Zoals in het vorige meerjarenprogramma werd aangegeven gaat het ons er uiteindelijk om dat de ouderen van onze stad lang goed en zelfstandig kunnen wonen, bij voorkeur in hun eigen wijk. Daarvoor werken we aan een samenhangend programma op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit doen we in nauwe samenwerking met allerlei partijen, waaronder de ouderenorganisaties. Het nieuwe regeerakkoord maakt dat we hiermee nog voortvarender aan de slag moeten.

Het aandeel ouderen (55+ers) in de stad is overigens ongeveer 21%, het aandeel jongeren circa 28%. Groningen is dus een hele jonge stad. Desondanks willen we inspelen op de veranderende woningvraag onder ouderen en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We willen daarvoor enerzijds ouderen meer verantwoordelijk maken om geschikte woonruimte te vinden voor als men ouder wordt. Dit kan soms in de eigen woning door het aanbrengen van extra voorzieningen en soms dient men te verhuizen naar een andere kwalitatief geschikte woning. Anderzijds zullen wij bij de nieuwbouw rekening houden met het bouwen van kwalitatief goede woningen voor ouderen.

Ontwikkelingen

In onderstaande tabel ziet u de ontwikkeling van het aantal ouderen in de stad:

Jaar	Aantal 55+ers	Aantal 65+ers	Totaal
2010	18.962	21.041	40.003
2011	19.532	21.326	40.858
2012	19.566	21.959	41.525

De groep ouderen in onze stad groeit al jaren en zal de komende jaren nog verder groeien als gevolg van de vergrijzing. Ouderen worden steeds vitter en vitaler en we zien dat ook terug in hun gedrag op de woningmarkt. De groep senioren tussen 55 en de 65 jaar neemt nog volop deel in het arbeidsproces en is vaak ook op andere vlakken nog volop actief. Deze groep kiest vaak niet bewust voor een nieuwe woning met het oog op het ouder worden. In ons beleid willen we daarom meer onderscheid gaan maken in de groep 55 – 65 jaar en de 65+ers.

In de zelfstandige woningvoorraad waren in 2011 27,8 duizend woningen waarvan de hoofdbewoner 55 of ouder is. Daarvan wonen 11,3 duizend huishoudens in een eengezinswoning die op termijn minder geschikt zou kunnen worden. Daarvan heeft 66% de woning in eigendom. Zowel in de koop als de huursector zien we weinig verhuisbewegingen.

Om onze doelstellingen op het gebied van ouderen te realiseren willen we samen met de ouderenorganisaties kijken hoe we ouderen goed kunnen informeren over hun woontoeekomst, zodat ze niet voor verrassingen komen te staan als plotseling de gezondheidstoestand sterk achteruit gaat. Om ouderen en mensen met een beperking goed te kunnen informeren over

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

geschikte woningen en de zorg, is in 2012 jaar een gemeentelijke site (www.gemeente.groningen.nl/ro/wonen/zorgkaartwonen) ontwikkeld waar op adresniveau te zien is wat de kwaliteit van de woningen is en welke zorg er geleverd kan worden. Tevens is op deze site te zien waar de dichtstbijzijnde voorzieningen zijn. Zo kan een senior zich goed informeren over de woning, de zorg, de afstand naar bijvoorbeeld de winkels, huisarts en de bushalte. Naast deze site wordt er ook een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Wij willen meer weten wat ouderen belangrijk vinden bij het ouder worden. Naast fysieke vragen willen we vragen naar de behoefte aan zorg, ontmoeting en veiligheid. Het onderzoek wordt in het 2^e kwartaal van 2013 afgerond.

Een speerpunt in ons ouderenbeleid is het voorkomen van eenzaamheid. We stimuleren via het programma Zorgen voor Morgen een intensieve samenwerking binnen een wijk door alle partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg bij elkaar te brengen. Centraal punt daarin zijn de Steun en Informatiepunten (STIP's) die inmiddels in 13 wijken (vorige keer 11) functioneren en die in een aantal wijken in ontwikkeling zijn.

Verder streven we ernaar om de zorg zoveel mogelijk aan huis te laten komen. Met de plannen in het nieuwe regeerakkoord wordt dit nog duidelijker. Ouderen kunnen straks niet meer naar een verzorgingshuis, maar zullen zelfstandig moeten blijven wonen.

Samen met ontwikkelende partijen gaan we het komend jaar kijken naar potentiële locaties/projecten. Daarnaast zijn in de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen 2007, afspraken gemaakt over de afbouw van verzorgingshuisplaatsen en de verdeling van verpleeghuisplaatsen over de stad. We constateren dat de zorginstellingen die deze voorzieningen ontwikkelen, niet meer conform deze ambitie kunnen ontwikkelen. Dit is één van de redenen om in 2013 de samenwerkingsovereenkomst Zorgen voor Morgen te herzien. Voordat we een nieuwe overeenkomst kunnen vaststellen moet er een nieuwe analyse gemaakt worden van het aantal geschikte woningen en de benodigde zorg naar aanleiding van de nieuwe bevolkingsprognose die dit jaar gemaakt worden.

Jongeren

Ontwikkelingen

Hieronder geven wij de actuele monitor Jongerenhuisvesting weer. Bij de behandeling van de begroting 2013 zijn enkele moties aangenomen die betrekking hebben op jongeren en de campagne Leven in de Stad. Met de brief "Beantwoording moties MJP begroting 2013" hebben wij u een antwoord op deze moties gegeven. Het gaat dan om de moties:

- **Motie "Slagen in toetsen slaagkans" (Student en Stad, PvdA, GroenLinks en CDA)**
- **Motie "Leven in stad, gelden slimmer besteden" (Student en Stad, PvdA en D66)**

We komen op beide moties hieronder ook nog terug. Daarnaast is in een eerder stadium een motie aangenomen om de haalbaarheid van tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein te onderzoeken. Hiervoor is een quickscan uitgevoerd die u separaat is aangeboden met de brief "Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein".

Monitor Jongerenhuisvesting

Bij de bespreking van de Notities BOUWJONG! en Particuliere Kamerverhuur in uw raadsvergadering in februari 2011 is afgesproken dat de ontwikkelingen op het gebied van jongerenhuisvesting nauwkeurig zullen worden gemonitord. In november 2011 hebben wij de eerste monitor Jongerenhuisvesting gemaakt. Met de collegebrief

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

woningmarktontwikkelingen en monitor Jongerenhuisvesting hebben wij u op 18 juli 2012 de tweede monitor Jongerenhuisvesting voorgelegd. Bijgaand ontvangt u de derde monitor Jongerenhuisvesting als bijlage bij het Meerjarenprogramma Wonen 2013.

Net zoals in de voorgaande monitoren gaan we achtereenvolgens in op de volgende onderdelen:

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur
2. Voortgang BOUWJONG!
3. Handhaving illegale kamerverhuur
4. Geluidreducerende maatregelen
5. Meldpunt Overlast
6. Campagne Leven in Stad

1. Ontwikkeling aantal jongeren en particuliere kamerverhuur

Aantal jongeren en studenten in Groningen

De afgelopen jaren is het aantal jongeren in de stad gegroeid. Per 1 januari 2012 waren er 54.636 jongeren in de leeftijd 18 tot en met 27 jaar in de stad.

Het aantal studenten dat staat ingeschreven bij de Rijksuniversiteit en de Hanzehogeschool was op 1 januari 2012 54.079. Op basis van de inschrijvingen voor het nieuwe studiejaar blijkt dat het aantal studenten aan de RuG voor het eerst sinds eind jaren negentig is gedaald. Het aantal studenten aan de RuG is afgenomen met 813 tot 26.994. Verklaring voor deze daling is de extra uitstroom als gevolg van de langstudeerboete. De daling was voorzien en in lijn met de landelijke ontwikkeling. Het is een tijdelijke terugval, de lange termijn prognoses gaan nog steeds uit van groei.

Het aantal aanmeldingen aan de Hanzehogeschool is daarentegen gestegen. Er hebben zich 6.800 nieuwe studenten ingeschreven, 2 procent meer dan vorig jaar. Het totaal aantal studenten aan de hogeschool blijft 26.000.

In de vorige monitor hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek uit 2011 dat wij zelf als gemeente hebben uitgevoerd. Hieruit bleek dat de vraag naar jongerenhuisvesting vooral een kwalitatieve vraag is. In 2012 is door Kences de landelijke monitor Studentenhuisvesting uitgevoerd. Kences is in 1999 opgericht als kenniscentrum studentenhuisvesting en samenwerkingsverband van studentenhuisvesters in Nederland. De Kences deelnemers huisvesten samen ruim 70.000 studenten. Het gaat hierbij om huisvesting van Nederlandse studenten en studenten en docenten uit andere delen van de wereld.

De gemeente Groningen neemt deel aan de landelijke monitor van Kences waarbij op basis van het landelijke model ook het aantal studenten voor Groningen wordt voorspeld. Het onderzoek laat voor Groningen zien dat er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve vraag is. Kwantitatief zouden er tot 2015 ca. 300 – 350 woningen per jaar toegevoegd moeten worden. Kwalitatief is de vraag hoger met een behoefte van ca. 3.910 woonruimten tot 2020. Het overgrote deel van deze kwalitatieve vraag bestaat uit zelfstandige kamers (2470) en woningen (1230).

Wij zien in dit onderzoek een bevestiging van de resultaten uit ons eigen onderzoek. Het onderzoek van Kences laat zien dat er de komende jaren nog steeds behoefte is aan jongerenhuisvesting en dat dit vooral een kwalitatieve vraag betreft. We zien wel dat het gaat om een behoefte tot 2020, terwijl wij zelf uitgaan van de periode tot 2015. Het gaat zoals

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

gezegd echter vooral om de kwalitatieve behoefte en deze ligt qua aantallen niet zo ver van onze eigen behoefte-ramingen.

Uit overleg met corporaties en de studentenorganisaties in de stad en uit het aantal beschikbare kamers op bijvoorbeeld www.kamernet.nl blijkt daarnaast dat er geen sprake is van kamernood en dat studenten goed in staat zijn om woonruimte te vinden. Al met al bevestigt dit dat we moeten blijven inzetten op realisatie van kwalitatief goede jongerenhuisvesting. We gaan samen met de marktpartijen kijken hoe we de komende jaren ondanks de crisis en ondanks de gevolgen van het regeerakkoord voor het investeringsvermogen van de corporaties de kansen kunnen benutten om zoveel mogelijk nieuwe eenheden toe te voegen.

Onder het kopje voortgang BOUWJONG informeren wij u over de stand van zaken van de projecten alsmede over hoe wij de voortgang er in willen houden.

Van de uitwonende studenten in de stad huurt 85% een woonruimte op de particuliere markt of van een woningcorporatie. De verhouding tussen particuliere verhuur en corporatieverhuur is in 2011 63% tegen 23%. In 2009 was deze verhouding 56% tegen 28%. Er zijn dus meer studenten in de particuliere verhuur terecht gekomen. Overigens stijgt het aandeel studenten dat huurt bij een corporatie naarmate ze ouder worden. Daarnaast is het zo dat een fors deel van de jongerenhuishoudens in corporatieve woningen woont.

Per 1 maart 2012 waren er in totaal 3.631 onttrekkingsvergunningen afgegeven. Medio vorig jaar waren dit er bijna 3.500. De stand per 1 november is 3.737 onttrekkingsvergunningen. Zoals eerder aangegeven is het gemiddeld aantal kamers per onttrekking ongeveer vijf. Dit levert de volgende aantallen op:

Peildatum	Aantal onttrekkingsvergunningen	Toevoeging aantal kamers door onttrekkingen
1 juni 2011	3.500	
1 maart 2012	3.631	650
1 november 2012	3.737	530

Sinds maart 2012 zijn er tot op heden nog ca. 530 kamer bijgekomen in officiële kamerverhuurpanden. Op dit moment vindt er ook een ontwikkeling plaats waarbij woningen gesplitst worden naar zelfstandige eenheden waardoor er sprake is van een toename van jongerenhuisvesting. Omdat zelfstandige wooneenheden niet meetellen in de 15% norm, zien we dat op deze manier ook eenheden voor jongeren worden toegevoegd in straten die vanuit de 15% norm al op slot zitten. We informeren u per brief over deze problematiek en de eventuele maatregelen die we kunnen nemen om dit te voorkomen.

2. Voortgang BOUWJONG!

De manifestatie BOUWJONG is op 25 juni 2012 met een boekpresentatie in het complex aan de Hofstede de Grootkade feestelijk afgesloten.

In de vergadering van 6 juli 2012 is uw Raad vervolgens geïnformeerd over de beoordeling van de plannen voor BOUWJONG en heeft u het boek "BOUWJONG, woningbouw voor jongeren" ontvangen.



20

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Nu de manifestatie als dusdanig is afgesloten ligt de focus op de realisatie van de plannen. De realisatie van de plannen staat zoals eerder aangegeven onder grote druk. In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven vooralsnog de ontwikkeling van de Bouwjong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen in het regeerakkoord.

Gerealiseerd / in uitvoering

In de vorige monitor is aangegeven welke projecten zijn gerealiseerd en welke in aanbouw zijn. Een actueel overzicht van de locaties treft u aan in onderstaand schema (voor het overzicht uit de vorige monitor verwijzen wij u naar de bijlage).

zone / locatie	aantal permanent	aantal tijdelijk	2011	2012	2013	2014	na 2014
Overige projecten							
Bodenterrein							
1 Bodem (gemeente)		345	345				
2 Bodem (UMCG/RUG)	200						200
Paddepoel							
3 GAK	142					173	171
4 (Polaris) Rabobank	125					125	
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	150					150	
7 Zonnelaan / Plutolaan (complex 402)	204						
Eendrachtskade e.o.							
8 Eendrachtskade ZZ	63			63			
9 Wijkpost Hoendiep	36					36	
10 ENCEHA	350						350
11 Nef	240	120					360
12 Niemeyer	450						450
13 SOZAWA	400						400
Reitdiepzone							
14 ACM	250						250
15 Tulincentrum	393						393
16 Gembeton		219			219		
Overig							
17 Zusterwoningen		207	207				
18 Lisabonstraat	80		80				
19 Groening (Wielewaalplein)	151			151			
20 Antillenstraat		240			240		
21 Cortinghborg 2	168						168
22 Belastingkantoor	150				150		
23 NEBO-flat	58					58	
24 Wolters Noordhof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kelenkade	125					125	
27 Humaerheem	235				235		
Overige projecten							
28 Asingstraat 7	5			5			
29 AZG locatie	145				145		
30 Oosterhamrikade 82	32				32		
31 Herestraat 113	18				18		
32 Zonnelaan-Trefkoel	250						250
33 Koekoeksplein	54						
34 CIBoGa, Langestraat	16			16			
35 Vechtstraat 32	34			34			
36 Weeshuisgang	24				24		
37 Jullienstraat 11B	95					95	
38 H.W. Mesdagstraat 10 e.v.	9			9			
39 W.A. Scholtenstraat 24	11				11		
40 Prof. Wiersmastraat	25				25		
41 A weg 27 e.v.	10				10		
42 Nw. St. Jansstraat 58-60	12				12		
43 Eendrachtskade n.z. 13	30				30		
Totaal	5.316	1.631	632	418	1.365	945	2.739
Totaal (cumulatief)			632	1.050	2.415	3.360	6.099

 Concrete plan
 Studielocatie
 Reeds gerealiseerd / in aanbouw
 wel in Nota Jongerenhuisvesting, (nog) geen planvorming, NIET op de manifestatie

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Zoals aangegeven staan de meeste van de bovenstaande projecten nu “on hold”. Toch zijn er nog enkele projecten die al in gang waren gezet die in 2012 en 2013 nog worden opgeleverd. Zo zijn in 2012 tot nu toe 63 eenheden aan de Eendracht ZZ (Lefier) opgeleverd en 151 eenheden in de Groenling (Lefier).



De Groenling



Impressie studio

Ondertussen is Nijestee gestart met de verbouw van het voormalige Belastingkantoor aan de Hofstede de Grootkade naar 96 jongereneenheden en 40 appartementen. Deze eenheden worden in 2013 opgeleverd. In 2013 zullen ook 135 eenheden door Nijestee aan de Zonnelaan worden opgeleverd. Voor 2013 is tevens de verwachting dat Nijestee de ontwikkeling van 500 eenheden voor de Trefkoel locatie gaat oppakken.

Aanvullende opmerkingen met betrekking tot de individuele projecten:

- De projecten op de voormalige Rabobanklocatie (Lefier) en de GAK-locatie (Nijestee) staan voorlopig ‘on hold’;
- Wijkpost Hoendiep (De Huismeesters), in principe akkoord voor ontwikkeling met 36 eenheden binnen het huidige bestemmingsplan. Uitvoering wordt ondanks het regeerakkoord opgepakt;
- ACM-locatie: Lefier heeft opdracht gegeven om een nieuwe verkenning voor de locatie te laten maken. Daarbij wordt ook gekeken naar een bredere doelgroep dan alleen jongerenhuisvesting;
- Gembeton: Gesprekken met De Huismeester over omzetting naar een permanente invulling (vergelijkbaar met plan intense laagbouw) met ca. 220 eenheden lopen. Uitgangspunt is een flexibel concept van jongerenhuisvesting dat omgezet kan worden naar grondgebonden woningen; Voorlopig staat het project echter ‘on hold’;
- Voor locatie Wolters-Noordhof aan de Damsport is de verbouwing naar jongereneenheden ondertussen bezig en is er een exploitant;
- Cortinghborg 2 (de Huismeesters): voor de toren wordt binnenkort een HoogbouwEffectRapportage-procedure gestart. Vooralsnog staat het project ‘on hold’;
- Voor de NEBO-flat is een vergunning verleend voor 58 eenheden;
- Voor de locatie Zonnelaan / Grote Beerstraat wordt nog met de initiatiefnemers gesproken over de haalbaarheid van het project.
- Voor de transformatie van het Hunzerheem is een bouwaanvraag in behandeling.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Naast de bovengenoemd projecten in het kader van BOUWJONG hebben wij globaal in beeld gebracht welke andere initiatieven op dit moment lopen. We hebben hiervan op dit moment geen totaalbeeld, omdat lang niet voor elk initiatief medewerking of een vergunning vanuit de gemeente nodig is. We proberen de komende tijd dit overzicht nog verder aan te vullen:

- Er loopt een initiatief voor het voormalig UMCG Distributiecentrum Oosterhamrikkade;
- Oosterhamrikkade 82, Bouwbedrijf Kooi heeft in maart 2012 een vergunning aangevraagd voor de realisatie van 32 eenheden;
- Jullensstraat 5a, de initiatiefnemer realiseert hier 118 jongereneenheden in combinatie met 3 kantoren. De vergunning staat op het punt te worden verleend;
- Herestraat 113, het betreft een voormalig kantoorpand, waarin 19 eenheden worden gerealiseerd met eigen keuken en gedeeld sanitair. Een vergunningsaanvraag is ingediend;
- Professor Wiersmastraat 3, vergunning is verleend voor de bouw van 25 appartementen, waarvan 21 kleiner dan 50 m² en geschikt voor jongeren;
- Vechtstraat 31, in de Vechtstraat zijn dit jaar door een particuliere initiatiefnemer 34 zelfstandige eenheden voor jongerenhuisvesting gerealiseerd;
- Voor de Oosterhamrikkade 76 is een initiatief in ontwikkeling voor 36 eenheden;
- Voor de locatie SOZAWE aan de Zaagmuldersweg 530 is een initiatief in ontwikkeling voor 43 eenheden.

3. Handhaving illegale kamerverhuur

Zoals in de vorige monitor werd aangegeven wordt hard gewerkt aan de handhaving. Er moeten nog 600 panden worden bezocht. De verwachting is dat in totaal circa 1/5 deel van de kamerverhuurpanden illegaal is en niet kan worden gelegaliseerd. In totaal gaat het om ca. 100 – 150 woningen en daarmee tussen de 500 à 750 studenten die andere woonruimte moeten vinden. De primaire verantwoordelijkheid ligt bij de verhuurder, maar we zullen als gemeente hier zorgvuldig mee omgaan en studenten voldoende tijd geven om andere woonruimte te vinden.

4. Geluidreducerende maatregelen

Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. We zijn ondertussen gestart met het aanschrijven van eigenaren voor het uitvoeren van de geluidsreducerende maatregelen. Inmiddels zijn 700 panden aangeschreven. Er zijn ruim 530 antwoordformulieren retour gekomen. Van deze 700 dossiers zijn ongeveer 190 weer beëindigd omdat deze na controle van onder andere de gezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 170 vooraankondigingen gezonden en 22 keer een last onder dwangsom.

Ondertussen wordt namens een vereniging van vastgoed beleggers een procedure voorbereid gericht tegen de uitvoering van de geluidsreducerende maatregelen.

5. Meldpunt Overlast

Zoals we in de vorige monitor al aangaven nemen wij overlast serieus. Wij hebben u de vorige keer geïnformeerd over het aantal meldingen van studentenoverlast. We hebben over 2012 nog geen volledig beeld, de cijfers betreffen het aantal meldingen tot en met het 2^e kwartaal.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Jaar	Aantal meldingen
2009	427
2010	565
2011	595
t/m 2 ^e kwartaal 2012	318

Als we de lijn voor 2012 doortrekken is er wederom sprake van toename van het aantal meldingen. Het is echter wel zo dat hoe dichter we bij de zomermaanden komen, hoe meer meldingen worden gedaan. We vinden het daarom nu te vroeg om al uitspraken over het totaal aantal meldingen te doen en de redenen daarvoor. We zien wel dat het aanpakken van panden die veel overlast geven helpt. In het geval dat voor een dergelijk pand de vergunning wordt ingetrokken zien we dat meteen terug in het aantal meldingen. In een volgende rapportage komen we uitgebreider op de meldingen van studentenoverlast terug.

6. Campagne Leven in Stad

Jaarlijks is er € 200.000,- beschikbaar voor flankerend beleid, 1/3 voor de campagne Leven in de Stad en 2/3 voor het plaatsen van fietsklemmen.

Het plaatsen van fietsklemmen is een succes, ondertussen zijn er bijna 4.000 klemmen geplaatst. In 2012 is het budget voor fietsklemmen incidenteel aangevuld met €59.000 uit de middelen Fietsnota 2007 – 2008 waarvan uw raad op 25 april 2012 heeft besloten en het voordelige resultaat van € 86.000,- op BOUWJONG waarover uw raad op 30 mei 2012 heeft besloten. Dit extra geld is bedoeld om de wachtlijsten weg te werken voor het plaatsen van fietsklemmen. Tevens hebben wij in 2012 besloten om, onder bepaalde voorwaarden, autoparkeerplaatsen op te heffen ten behoeve van het plaatsen van fietsklemmen. In totaal zullen er in 2012 bijna 1000 klemmen worden geplaatst. Hiermee is een forse slag geslagen. De wachtlijst is echter nog niet weggewerkt. Dit komt doordat er aanvragen blijven binnenkomen én het feit dat het steeds lastiger wordt om fietsklemmen te plaatsen doordat de locaties waar de verzoeken voor binnenkomen steeds ingewikkelder worden. Om voortvarend aan de slag te kunnen blijven willen we in 2013, conform uw motie **“Leven in stad, gelden slimmer besteden”**, 3/4 deel van het budget van flankerend beleid beschikbaar stellen voor het plaatsen van fietsklemmen.

Met de campagne Leven in Stad zetten we in op een bewustwordingscampagne tussen studenten en stadgers om op een prettige manier samen te leven in de stad. Via Abri-posters, toilet-reclame, een blog en Twitter is daar de aandacht op gevestigd. Tevens is er aandacht voor geweest in de KEIweek, waar de focus lag op de fiets(overlast). Verder is de Bazes ondersteund, een goede-doelenactie van de zeven grote studentenverenigingen. Met oog op de door u ingediende motie, gaan we in 2013 meer focus leggen op micro-campagnes. Doel is om kleine straat-, buurt- of wijkactiviteiten te ondersteunen waar studenten en stadgers elkaar daadwerkelijk ontmoeten. We vragen aan de initiatiefnemers om hierover te communiceren, zodat er publiekelijk aandacht aan wordt besteed. Daarom blijven we in 2013 doorgaan met de website, de blogs en Twitter, alle relatief goedkope communicatie-uitingen. Tevens gaan we in de KEIweek weer aandacht vestigen op dit onderwerp, omdat dit hét evenement is om dit thema bij circa 4500 nieuwe studenten in Groningen onder de aandacht te brengen.

Indicatoren Jongeren

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Voor wat betreft de doelgroep Jongeren hebben we wel zicht op een aantal indicatoren vanuit het vorige Meerjarenprogramma Wonen. Hieronder wordt nader op deze indicatoren ingegaan.

1. Verhuisgeneigdheid onder uitwonende studenten

Dit zegt iets over de kwaliteitsvraag. In 2009 bedroeg de verhuisgeneigdheid onder uitwonende studenten in de stad 38% (inclusief de niet-actief zoekenden). Uit het in 2011 uitgevoerd onderzoek blijkt dat 15% van de uitwonende studenten actief bezig is met het zoeken naar een andere woonruimte of men heeft die al gevonden. Nog eens 24% heeft een minder actieve verhuisneiging. Van de uitwonende studenten in Groningen die willen verhuizen wil een vijfde niet naar Groningen, maar naar elders verhuizen. Kortom van de uitwonende studenten heeft 32% verhuisplannen met de stad Groningen als doel voor ogen. Ten opzichte van 2009 is de verhuisgeneigdheid van studenten dus gedaald.

De meest voorkomende reden om te verhuizen bij studenten in de stad is dat de huidige woonruimte te klein is. De hoogte van de woonlasten is voor de uitwonende studenten in de stad vaker een reden om te willen verhuizen dan voor de thuiswonende studenten en de uitwonden studenten buiten de stad. Ook de locatie van de woonruimte vormt vaak een reden. Een aantal redenen heeft niet zozeer met de kwaliteiten van de huidige woonsituatie te maken; men wil bijvoorbeeld gaan samenwonen of men wil/moet verhuizen naar een andere stad. Al met al kan worden geconcludeerd dat de verhuisgeneigdheid toch vooral om kwalitatieve redenen wordt bepaald.

2. Wachtijd nieuwe instroom

Elke student moet binnen 3 maanden een kamer kunnen vinden.

In 2010 kon elke jongere bij Lefier nog net binnen drie maanden woonruimte vinden. Deze doelstelling wordt op dit moment niet gehaald. We constateren daarbij wel een groot verschil in slaagkans per complex; het percentage voor de grotere instroomcomplexen van Lefier (Selwerdflats, Van Heemskerckflats, e.d.) ligt veel hoger dan het gemiddelde (voor de Selwerdflats geldt bijvoorbeeld een slaagkans van rond de 50%).

Tot nu toe werd de wachttijd voor een kamer bijgehouden op basis van gegevens van Lefier en dan vooral voor de grote instroomcomplexen (Selwerd etc.). Dit deden we omdat het in kaart brengen van de wachttijd voor jongerenhuisvesting zeer lastig is, omdat er naast corporatief aanbod ook veel particulier bezit is. Dit wordt ook nog eens via diverse kanalen aangeboden. Te denken valt aan makelaarskantoren, kamerbemiddelingsbureau 's zoals Direct Wonen en websites zoals Kamernet maar ook Marktplaats. Naast deze particuliere markt zijn er nog veel ouders die een woning kopen voor hun kinderen waar ook vaak vrienden bij in komen te wonen. Al deze aanbieders van woningruimte voor jongeren registreren hun belangstellenden op een ander manier, of registreren hun belangstellenden geheel niet. Daarbij komt ook nog dat één jongere zich kan inschrijven bij diverse aanbieder zoals, Kamernet, Woningnet en eventueel nog kamerbemiddelingsbureau 's. Hierdoor ontstaat erg veel vervuiling in de diverse registers. Veel woningzoekenden staan ook nog eens niet geregistreerd omdat ze wachten tot er ruimte ontstaat specifiek in dat ene huis waar vrienden al wonen.

Om in ieder geval een beeld te hebben van hoe snel een nieuwe student een kamer in de stad kan krijgen keken we daarom altijd naar de gegevens van Lefier, de grootste

kamerverhuurder in de stad. De overige corporaties houden geen cijfers bij van wachttijden voor studentenkamers.

Naar aanleiding van de **motie “Slagen in toetsen slaagkans”** heeft u ons verzocht met een beter mechanisme voor de slaagkans van jongeren op goede woon ruimte te komen. Om hieraan tegemoet te komen zullen we voortaan naast de cijfers van Lefier ook kijken naar de wachttijd van jongeren onder de 23 jaar in Woningnet. Dit geeft vooral een beeld van de kwalitatieve vraag naar kamers.

Daarnaast hebben we in de werkgroep Jongerenhuisvesting op regelmatige basis overleg met de corporaties, de RuG, Hanzehogeschool Groningen en Studentenorganisaties als de Groninger Studentenbond (GSB) en Groninger Bewoneroverleg Studentenhuisvesting (GROBOS). In deze werkgroep komt ook altijd het onderwerp kamerverhuur aan de orde. Uit de laatste overleggen van deze werkgroep wordt door deze verenigingen aangegeven dat er geen hoge druk op de kamerverhuurmarkt van Groningen aanwezig is en dat studenten, mits ze op tijd beginnen met zoeken, altijd een kamer kunnen vinden. We zullen met de werkgroep bekijken of we meer mogelijkheden zien om de slaagkans van jongeren te monitoren.

3. De verhouding tussen de particuliere markt en de corporatiesector
Het streven is naar een betere prijs/kwaliteitsverhouding en het ontlasten van de bestaande woonwijken. De verhouding was in het Meerjarenprogramma Wonen 2010 en 2011 ca. 75-25. Voor wat betreft deze indicator hebben we nog geen recentere cijfers.

5. VOORUITBLIK EN SPEERPUNTEN

In de MUST-brief en dit Meerjarenprogramma hebben wij geschetst welke actuele ontwikkelingen op ons afkomen en welke consequenties dit heeft voor ons woningbouwprogramma. We hebben aangegeven welke maatregelen we hebben genomen (bijvoorbeeld herziening van de grondexploitaties) of nog gaan nemen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de acties die we samen met onze partners op de woningmarkt gaan uitvoeren de komende jaren.

Inzetten op gewenste woonmilieus

De kansen op de Groningse woningmarkt zijn onderbouwd in een recent onderzoek naar de gewenste en beschikbare woonmilieus in Groningen, 'Woonmilieus in Stad' (2011). Hieruit blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte is aan de milieus 'Samen in de Stad' en 'Ruim en Buiten'. Bij 'Samen in de Stad' gaat het vooral om het toevoegen van grondgebonden (gezins-) woningen op plekken in bestaande stedelijke woonwijken: levendig, maar ook groen en ruim. We merken de populariteit van woningen in dit woonmilieu door de goed lopende verkoop van projecten zoals ZON in Paddepoel Zuidoost. Het woonmilieu 'Ruim en Buiten' speelt vooral in op de behoefte aan (vrijstaande) woningen in een ruime, landelijke omgeving in of buiten de stad. Meerstad en Reitdiep fase III en IV bieden volop mogelijkheden voor woningen in dit woonmilieu.

Prioriteiten stellen

Bij projecten waar nog voldoende sturingsruimte is (zachte plannen) hebben we prioriteiten gesteld op basis van de volgende twee centrale uitgangspunten:

1. **Afmaken bestaande stad.** Afronding van de bestaande wijkvernieuwingsprojecten krijgt voorrang boven nieuwe, nog te ontwikkelen plannen. Het gaat om De Velden, de Grunobuurt, de Indische Buurt en Paddepoel. Toch blijven we ook ruimte bieden voor nieuwe projecten, al zullen die veel kleinschaliger zijn dan voorheen. Qua nieuwbouw kiezen we voor de meest kansrijke locaties, vooral gericht op het woonmilieu 'Samen in de Stad'; onderdelen van het Europapark en Kempkensberg bieden hiervoor de meest voor de hand liggende mogelijkheden. In de transformatiezones Oosterhamrik en Eemskanaal kiezen we voor de meest kansrijke locaties.
2. **Inspelen op de behoefte aan het woonmilieu 'Ruim en Buiten'.** Zoals gezegd liggen de kansen hiervoor vooral in Meerstad en Reitdiep fase III en IV. Die behoefte blijkt niet alleen uit het onderzoek naar gewenste woonmilieus, maar ook uit de belangstelling voor bijvoorbeeld de Waterwoningen in Meerstad.

Het woningbouwprogramma is op basis van deze uitgangspunten en conform de regionale afspraken bijgesteld tot circa 600 woningen per jaar tot en met 2020 exclusief Jongerenhuisvesting.

Speerpunten

Bovenstaande uitgangspunten resulteren voor dit Meerjarenprogramma Wonen in de volgende speerpunten:

1. Stimuleren van nieuwbouw

Het ziet er naar uit dat een groot deel van onze nieuwbouwproductie de komende jaren zal wegvallen nu blijkt dat corporaties niet meer in staat zijn dit te realiseren. Zoals aangegeven realiseerden de corporaties tussen de 70 – 80% van onze nieuwbouw de afgelopen jaren. Het is dus van belang dat we de nieuwbouw op andere manieren op gang houden.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Meerstad en Reitdiep

Voor wat betreft de nieuwbouw op uitleglocaties zetten we in op Reitdiep en Meerstad. Wij zijn van mening dat we gezien de huidige marktomstandigheden volop keuze moeten bieden aan de woonconsument. We willen daarom inzetten op beide locaties, waarbij gezorgd moet worden voor onderscheidende woonmilieus. Meerstad kan zich daarbij goed richten op groenstedelijke woonmilieus in een ruime setting, terwijl Reitdiep zich zou kunnen focussen op een compacter woonmilieu, kleinere kavels, en minder vrijstaand. Verder blijkt uit algemeen onderzoek dat 70% van de mensen binnen een straal van 5 km verhuist. Uit onderzoek naar de eerste kopers van Meerstad blijkt dat ze verspreid uit de stad komen, maar dat er ook duidelijke concentraties te zien zijn uit de wijken Ruischerbrug en Lewenborg. Voor wat betreft de herkomst van bewoners in Reitdiep zien we een concentratie aan de westkant van de stad. Wij denken dat uiteindelijk de markt zelf bepaalt waar ze heen verhuizen en dat dit moeilijk te sturen is.

Voor het starten van de verdere ontwikkeling van Reitdiep fase III en IV zal in afstemming met de buurgemeente Zuidhorn een programma worden ontwikkeld. Dit programma moet niet teveel overlap met het plan Oostergast hebben. Daarbij kan gedacht worden aan kavels voor starters of energieneutraliteit. Ook zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor grondgebonden sociale huur. Voor wat betreft Meerstad wordt ingezet op de onderstaande ontwikkelingsstrategie. Hierover wordt u apart geïnformeerd.

We zien in Meerstad vooral kansen in het 'bijzondere' en/of betaalbare aanbod, maar daarvoor moet wel de belofte van Meerstad waar worden gemaakt. De belangrijkste beloften voor Meerstad aan haar huidige en toekomstige bewoners zijn vorig jaar bij de aangepaste ontwikkelingsstrategie van Meerstad vastgelegd in:

1. De verbinding met de stad;
2. De vaarverbinding;
3. Het aanleggen van groen.

Naast deze drie beloften is bij het vaststellen van de grondexploitatie 2011 ook bewust gekozen voor een ontwikkelingsstrategie waarbij landschapscontouren en grotere eenheden in de basis aangelegd worden, zodat er vervolgens flexibel en snel ingespeeld kan worden op behoeften in de markt.

Voor de Sontbrug heeft uw raad de investeringsbeslissingen genomen waarmee nu de realisatie van de belangrijke verbindingen met de stad volop in voorbereiding zijn, zodat vanaf 2016 Meerstad haar verbinding met stad/centrum heeft. Binnen het project Meerstad is gezorgd voor een veilige en passende verbinding vanaf de ring naar Meeroevers. Hiermee wordt invulling gegeven aan de eerste belangrijke belofte van Meerstad, te weten de verbinding met de stad.

In 2012 is ook hard gewerkt aan het uitwerken van de tweede belangrijke belofte: een vaarverbinding. Met de realisatie van de vaarverbinding wordt het in Meerstad ook echt wonen aan open vaarwater en wordt het gebied ontsloten voor waterrecreatie.

Verder wordt ingezet op een meer flexibelere plan- en productiecapaciteit. Hiermee kan worden ingespeeld op behoeften en kansen in de huidige markt en snel en flexibel op marktontwikkelingen worden gereageerd.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

Nieuwe programma's Oosterhamrikzone, CiBoGa en Kempkensberg

In de *Oosterhamrikzone* werken we met alle betrokkenen aan de totstandkoming van een routekaart voor de ontwikkeling van dit gebied. Dit moet leiden tot een nieuwe flexibele strategie en een bijbehorend programma voor de gebiedsontwikkeling, dat ruimte biedt voor initiatieven. Het onderzoek naar de bereikbaarheid van het UMCG maakt daar deel van uit. In dit gebied zijn volop kansen voor ontwikkeling, zowel tijdelijk als permanent. Ook in het beheer van het gebied, om zo verloedering te voorkomen. Tot slot gaan we het gesprek aan met Nijestee over hun verdere betrokkenheid bij dit gebied.

In *CiBoGa* ligt de prioriteit in 2013 bij het faciliteren van de totstandkoming van geplande ontwikkelingen zoals het Infoversum (vergunningen zijn gereed), een hotel, de volgende fases woningbouw, de herontwikkeling van bestaande gebouwen, de herinrichting van het Boterdiep zonder parkeerplaatsen en de planvorming voor de kop van het Bodenterrein.

In het gebied *Kempkensberg* (Engelse Kamp en de Woonrups) liggen kansen om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren. Daarnaast willen we hier onderzoeken of het samenvoegen van de nu losstaande grondexploitaties Kempkensberg, station Europapark en Europapark voordelen kan bieden: niet alleen gezien de inhoudelijke samenhang, maar vooral ook omdat dit een bredere basis biedt voor subsidies.

We zullen uw raad tussentijds per gebied laten zien welke opties er zijn. Op deze wijze hopen wij de ontwikkelingen ondanks de recessie toch een stapje verder te brengen.

Eemskanaalzone

In de Eemskanaalzone starten we zo snel mogelijk met de aanleg van het Sontwegtracé. Langs deze route creëert dat nieuwe ontwikkelingsperspectieven, op langere termijn maar ook voor eventueel tijdelijk gebruik. De herinrichting van de Woonschepenhaven kan daar eveneens aan bijdragen. Daarnaast willen we het komende half jaar meer houvast krijgen op de mogelijke ontwikkelingen aan de Noordzijde en de inrichting van de kades.

2. Aanvalsplan woningmarkt (inclusief versnelling BOUWJONG)

In het voorjaar hopen wij u, tegen de achtergrond van het veranderende rijksbeleid, te informeren over een aanvalsplan voor het aanjagen van de woningproductie en de gewenste continuïteit binnen de stedelijke vernieuwing. We bekijken daarbij de mogelijkheden aan zowel de vraagzijde als de aanbodzijde en onze financiële mogelijkheden ten aanzien van de beschikbare middelen (waaronder ISV) en eventuele nieuwe middelen. Rond dit aanvalsplan komen we ook terug op de eerdere toezegging aan uw raad bij de begroting 2013 over de inzet van ISV-middelen. Dit aanvalsplan zullen we uitwerken in nauw overleg met corporaties, marktpartijen en de regio. De versnellingsopgave voor de realisatie van de Bouwjongopgave, zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd wordt hierin meegenomen. In overleg met de corporaties is zoals eerder aangegeven naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting rechtovereind blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten *mogelijk* te maken. We kunnen op dit moment echter de consequenties van het nieuwe regeerakkoord niet volledig overzien en zijn in afwachting van een nadere uitwerking van het rijksbeleid. Het aanvalsplan zal hier dan ook op volgen.

De komende tijd zullen we met onze partners op de woningmarkt in ieder geval de volgende acties uitvoeren:

- Coalities smeden: naast de woningcorporaties zijn institutionele beleggers geïnteresseerd om in jongerenhuisvesting te investeren. Overigens ondervinden zij, net als de corporaties,

de consequenties van het regeerakkoord. Ook bekijken we in nauw overleg met de Groninger corporaties of andere studentenhuysvesters een rol kunnen spelen. Tot slot gaan we kijken of per project coalities met meerdere corporaties kunnen worden gesmeed om projecten mogelijk te maken.

- Financieringsconstructies en garantstellingen onderzoeken: we onderzoeken of het mogelijk is om bijvoorbeeld grond van een corporatie te kopen en terug te leasen, zodat een project financieel haalbaar kan worden gemaakt. Ook wordt onderzocht of we door middel van het bieden van leningsfaciliteiten projecten kunnen helpen;
- Flexibelere opstelling bij realisatie van projecten voor jongerenhuysvesting: bijvoorbeeld voor wat betreft parkeernormen;
- Short-stay ontwikkelingen faciliteren: we merken een groeiende belangstelling van investeerders voor dit segment. Het gaat om gemeubileerde wooneenheden (zelfstandig en onzelfstandig) van hoge kwaliteit met aanvullende voorzieningen. Dit kan vooral voor internationale studenten betekenis hebben, maar kan ook als eerste stap voor Nederlandse studenten in Groningen nut hebben.

3. Blijven verstrekken van startersleningen en ontwikkelen nieuw instrumentarium

Zoals aangegeven is er veel belangstelling voor de startersleningen. We hebben in januari 2013 uw raad een voorstel gedaan om een nieuwe categorie startersleningen beschikbaar te stellen. Om ook startende huishoudens met belangstelling voor iets duurder nieuwbouw te helpen bij het realiseren van hun woonwens wordt voorgesteld het budget bij het Stimuleringsfonds Volkshuysvesting te vergroten. Hierdoor kunnen er circa 15 leningen worden verstrekt tot maximaal € 35.000,- voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot € 245.000,-. Met deze leningen willen we de verkoop van nieuwbouwwoningen in Meerstad stimuleren. Daarnaast gaan we in 2013 onderzoeken of we instrumenten kunnen ontwikkelen om meer initiatieven los te krijgen. We kijken breed; van financieren en garant staan tot de mogelijkheden van een eigen ontwikkelbedrijf. We gaan verder met het zoeken naar nieuwe investeerders, zoals de gesprekken die we met beleggers hebben gehad. Als gemeente zorgen wij voor de plekken in de stad. De burger betrekken we nog meer bij het bouwen van woningen. De goede ervaringen met CPO in de stad worden uitgebreid. En we blijven ons proactief opstellen door met ontwikkelaars mee te denken in hun programma's. Ten slotte gaan we nadenken hoe we onze organisatie flexibel kunnen inrichten zodat we sneller kunnen inspelen op ontwikkelingen en initiatieven mogelijk kunnen maken.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

BIJLAGE I Woningmarkproductie 2011 en prognose 2012

Nieuwbouw 2011

Woningproductie 2011

In 2011 werden 953 woningen gebouwd. Dit was overigens vooral nieuwbouw voor jongeren/studenten, in totaal 353 eenheden.

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

Jaar	Aantal woningen
2006	572
2007	1035
2008	1332
2009	1357
2010	1123
2011	953
Prognose 2012	872

Rol corporaties

Ook in 2011 hadden de corporaties weer een belangrijk aandeel in de totale productie. Zij bouwden 75 % van de nieuwbouwproductie, zie onderstaande tabel

Jaar	Woningen	Percentage
2005	325	54%
2006	272	47%
2007	782	75%
2008	1069	80%
2009	1037	76%
2010	775	69%
2011	711	75%
Prognose 2012	618	71%

Van de 618 woningen door corporaties opgeleverde woningen zijn 214 eenheden voor jongeren/studenten.

Categorieën

Van de 953 opgeleverde woningen was de verhouding koop/huur als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Huur	649	68%
Koop	304	32%
	953	100%

Wij verwachten in 2012 dat er 458 (53%) woningen in de huur worden opgeleverd en 414 (47%) in de koop.

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

De verhouding bestaande stad versus nieuwe uitleg was als volgt:

Type	Woningen	Percentage
Bestaande stad	878	92%
Nieuwe uitleg	75	8%
	953	100%

Wijkvernieuwing

Van de 953 gebouwde woningen zijn 198 woningen gebouwd in het kader van de wijkvernieuwing

Wijkvernieuwing	Aantal
Corpus de Hoorn-noord	114
Hoogkerk	16
Korrewegwijk	5
Paddepoel	63
	198

Naar type

De 953 woningen zijn naar type onderverdeeld in:

Woningtype	Woningen	Percentage
appartement	381	40%
grondgebonden/ rijwoning	212	22%
maisonettes	0	0%
studio's	353	37%
vrijstaand	7	1%
	953	100%

Raadsvoorstel - Meerjarenprogramma Structuurvisie Wonen 2013

BIJLAGE II Overzicht projecten Bouwjong Monitor Jongerenhuisvesting juli 2012

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	125				125		
5 Zonnelaan	135				135		
6 Zonnelaan / Gr. Beerstr.	250					250	
Eendrachtskade e.o.							
7 Eendrachtskade ZZ	63			63			
8 Wijkpost Hoendiep	44					44	
9 ENCEHA	350						350
10 Nelf	240	120					360
11 Niemeyer	450						450
12 SOZAWE	400						400
Reitdiepzone							
13 ACM	250						250
14 Tulncentrum	393					393	
16 Gembeton		250			250		
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-Nihof, Damsport	140			140			
25 Zernike		500					500
26 Europapark, Kolenkade	125					125	
27 Hunzerheem	235			110	125		
Totaal	4.349	1.770	632	522	1133	722	2.500
Totaal (cumulatief)			632	1154	2287	3.009	5.509

Collegedebrief - Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong

Bestuursdienst



Onderwerp Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong

Steller R. Asschert

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO12.3388741

Datum 20-11-2012 Uw brief - Uw kenmerk -

21 NOV 2012

Geachte heer, mevrouw,

In de afgelopen dagen is er in diverse lokale en landelijke media melding gemaakt van het (vooralsnog) stopzetten van projecten voor jongerenhuisvesting als gevolg van aangekondigde maatregelen in het regeerakkoord. In deze brief willen we uw raad informeren over de achtergronden van deze ontwikkeling, de gevolgen hiervan voor het BouwJong-programma in Groningen en de acties die we willen uitvoeren als reactie op de aangekondigde maatregelen.

Zowel in Groningen als in andere steden waar jongerenhuisvesting hoog op de agenda staat, is door meerdere woningcorporaties en andere investeerders aangekondigd dat projecten voor jongeren- ofwel studentenhuisvesting worden stopgezet. Zo heeft DUWO (studentenhuisvester in Amsterdam, Delft, Den Haag en Leiden) de aanbesteding van de bouw van 520 studentenkamers in Delft geannuleerd. Daarnaast heeft Vastgoedbelegger Syntrus Achmea haar cliënten geadviseerd niet langer in jongerenhuisvesting te beleggen en daarmee af te zien van de realisatie van een grootschalige studentencampus in Leiden. De reden hiervoor is dat het nieuwe kabinet heeft aangekondigd om het puntensysteem waarmee huren nu worden bepaald af te schaffen en de maximale huur te baseren op de WOZ-waarde, de jaarlijkse woningtaxatie. De huur mag volgens de plannen maximaal 4,5 procent van de WOZ-waarde bedragen. Aangezien studentenwoningen vaak een lage WOZ-waarde hebben, moeten de huren soms worden gehalveerd. Los van het feit dat studentenhuisvesters hierdoor financieel in de problemen komen, haalt de maatregelen elke financiële basis onder nieuwbouwprojecten weg waardoor deze niet meer van de grond komen.

In Groningen hebben woningcorporaties Lefier, de Huismeesters en Nijestee aangegeven vooralsnog de ontwikkeling van een aantal BouwJong-projecten 'on hold' te zetten, in afwachting van de concrete uitwerking van de aangekondigde maatregelen. Ook de Groninger corporaties zien geen mogelijkheden om op basis van de nieuwe maatregelen kwalitatief hoogwaardige jongerenhuisvesting te ontwikkelen. De huuropbrengsten van nieuwe complexen zijn dan te gering om projecten voor jongerenhuisvesting te kunnen financieren. Dit geldt overigens niet alleen voor

Collegelief - Informatie m.b.t. ontwikkelingen BouwJong

Volgvel 1

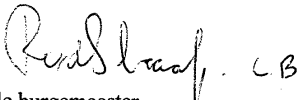
projecten op het gebied van jongerenhuisvesting. Ook andere investeringsprojecten worden de komende weken door de corporaties kritisch bekeken. De investeringsruimte van corporaties is de afgelopen jaren sterk verminderd door onder andere de verhuurdersheffing en de stagnerende verkoop van (huur)woningen. Dit noopt de corporaties om de hele bedrijfsvoering (van investeringen in nieuwbouw en renovatie tot de eigen organisatie) onder de loep te nemen. De onzekerheid over de uitwerking van het regeerakkoord maakt dit geen gemakkelijke opgave.

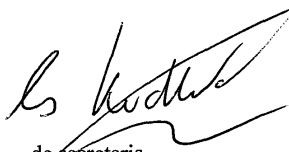
Deze week hebben we met de genoemde corporaties gesproken over de voorgestelde maatregelen en de gevolgen daarvan voor onze stad. We hebben naar elkaar uitgesproken dat onze gezamenlijke ambities op het gebied van jongerenhuisvesting rechttoerechtop blijven staan en dat we er alles aan zullen doen om projecten mogelijk te maken. Zoals in het coalitieakkoord is afgesproken gaan we een plan opstellen waarbij we aan willen geven hoe we elkaar kunnen helpen bij het versnellen van projecten, ook in het licht van de veranderde omstandigheden.

Echter, als de financiële basis onder de plannen voor BouwJong wegvalt kunnen we onze ambities op het gebied van jongerenhuisvesting niet realiseren. Dit betekent dat de druk van jongerenhuisvesting op de bestaande wijken toe zal nemen. Daarnaast heeft het mogelijk wegvallen van de geplande investeringen voor BouwJong-projecten ook grote negatieve gevolgen voor de bouwsector. Jongerenhuisvesting vormt één van de weinige segmenten waar op dit moment veel vraag naar is.

We willen daarom de minister van Wonen en Rijksdiensten informeren over de maatschappelijke consequenties van de voorgenomen maatregelen voor de stad Groningen. We doen dit in nauwe samenwerking met de woningcorporaties in onze stad en met andere steden in G32-verband. Over de voortgang hiervan zullen we uw raad zo spoedig mogelijk informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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


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

Collegedebrief - Quicksan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Bestuursdienst
Onderwerp Quicksan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678235

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3406795

Datum 13 DEC 2012

Uw brief -

Uw kenmerk -



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

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 februari 2011 is door uw raad een motie aangenomen over tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. In deze motie heeft u het college verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein en de raad hierover zo spoedig mogelijk te informeren.

Dit onderzoek is in eerste instantie gekoppeld aan de resultaten van de prijsvraag voor ideeën voor een tijdelijke invulling en later aan de mogelijke komst van de Floriade. Om die reden heeft het onderzoek op zich laten wachten. Ondertussen is een quickscan naar de haalbaarheid van grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan bieden wij u hierbij aan (zie bijlage).

De conclusie van de quickscan is dat ontwikkeling van deze locatie voor grootschalige jongerenhuisvesting op basis van onderstaande redenen op dit moment niet voor de hand ligt:

- Het betreft op dit moment een geïsoleerde, desolate locatie zonder voorzieningen in de nabijheid, ingeklemd tussen het spoor, de ringweg en slecht bereikbaar voor fietsers/voetgangers;
- Er moeten forse investeringen in onder andere bereikbaarheid, nutsvoorzieningen en openbare ruimte worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken als woongebied voor jongeren. Bovendien vragen jongeren vooral kwaliteit. Daarom is het markttechnisch waarschijnlijk niet interessant om op dergelijke grote schaal jongereneenheden te concentreren;
- De corporaties geven aan geen interesse te hebben in een dergelijke ontwikkeling van het Suikerunieterrein.

Bij de verdere uitwerking van de Suikerunieprijsvraag zien wij bij een invulling met bedrijvigheid en evenemententerrein wel kansen voor kleinschalige jongerenhuisvesting.

Collegebrief - Quicksan tijdelijce jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

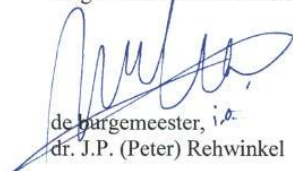
Volgvel 1



Wij willen de inhoud van deze brief graag met u bespreken en stellen voor dat in februari 2013 te doen.

Wij zullen uw raad in het voorjaar van 2013 een voorstel voorleggen met de uitkomsten van de ideeënprijsvraag. Wij zullen ontwikkelscenario's maken waarin de prijsvraagwinnaars zijn opgenomen en waarin ook een vervolgininitiatief van de Floriade is opgenomen. De keuze voor een bepaald ontwikkelscenario vormt vervolgens het kader voor de verdere uitwerking en realisatie van de initiatieven van de tijdelijke invulling van het Suikeruniegebied.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,


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

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



BIJLAGE

Quicksan tijdelijke huisvesting Suikerunieterrein

Aanleiding

De aanleiding is een motie van de raad waarin het college wordt verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. Achterliggende gedachte is dat het terrein hier zeer geschikt voor is en er op korte termijn veel eenheden kunnen worden gerealiseerd. Tevens is in de motie aangegeven dat het de prijsvraag niet in de weg hoeft te staan.

Structuurvisies Stad op Scherp en Kwaliteit van Wonen

In de structuurvisie Stad op Scherp en Kwaliteit voor wonen is gekozen voor 4 zones waar we jongerenhuisvesting willen realiseren. Het gaat om de zones:

- o Paddepoel
- o Reitdiep
- o Bodenterrein
- o Eendrachtskade e.o.

Uitgangspunten BOUWJONG

De afgelopen jaren is het aantal jongeren in de stad sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei zich de komende jaren nog zal doorzetten. De woningvraag van deze groep is vooral opgevangen in de particuliere kamerverhuurmarkt. Uit woonwensenonderzoek 2009 en 2011 onder studenten van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiscens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, vooral onder ouderejaars, afgestudeerden en - uiteraard - schoolverlaters. Van belang bij het realiseren van jongerenhuisvesting in de stad is dan ook dat de vraag een sterk kwalitatief karakter heeft. Dit blijkt ook uit het feit dat een deel van de traditionele studentenflats (met kleine, onzelfstandige kamers) elk jaar vanaf januari al deels leeg staat.

Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te realiseren grootschalige jongerenhuisvesting is dat we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande (particuliere) kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, en niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke. De raad is afgelopen tijd regelmatig geïnformeerd over BOUWJONG o.a. met de collegebrief woningmarktontwikkelingen en monitor Jongerenhuisvesting en de collegebrief Beoordeling BOUWJONG.

In de notitie BOUWJONG zijn de onderstaande randvoorwaarden benoemd:

- o Woonkwaliteit
- o Relatie met directe omgeving
- o Duurzaamheid

Collegebrief - Quicksan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Toelichting randvoorwaarden

Woonkwaliteit

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

Relatie met de directe omgeving

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

Duurzaamheid

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting hebben een sterke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen en dragen vanuit deze rol bij aan het (verder) vergroten van de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid;
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energieopwekking;
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten;
- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels;
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting;
- per project zullen we aangeven op welke wijze het project gestalte geeft aan onze duurzaamheidsambities.

Collegebrief - Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Uiteraard gelden deze randvoorwaarden ook voor de tijdelijke huisvesting op het Suikerunieterrein. In bijgevoegde quickscan wordt de locatie suikerunie aan deze randvoorwaarden getoetst.

Quickscan Suikerunielocatie

Ligging en locatie

De locatie ligt buiten de aangewezen zones voor Jongerenhuisvesting zoals aangegeven in de eerder genoemde structuurvisies. De locatie ligt nog wel relatief gunstig ten opzichte van het centrum en op redelijke afstand van de onderwijsinstellingen. Er zijn echter geen voorzieningen in de buurt, de dichtstbijzijnde supermarkt is in het centrum. De locatie is op dit moment voor een (tijdelijke) woonfunctie weinig aantrekkelijk door haar geïsoleerde desolate ligging tussen de ring en het spoor en een laagwaardig bedrijventerrein aan de overkant van het Hoendiep.

Op bijgevoegde knelpuntenkaart (Bijlage I) staan de huidige belemmeringen voor de locatie. Er dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een geluidscontour voor het spoor en de huidige ringweg. Verder staan er nog enkele gebouwen op de locatie zoals de oude fabriekspijp, het zeefgebouw en de werkplaats.

De locatie is goed bereikbaar voor de auto via de huidige ontsluiting op de ring. Per fiets of lopend is de locatie slecht toegankelijk. Tevens is er discussie met ProRail over de huidige ontsluiting per fiets/voet waar ProRail eigenaar van is.

Ruimtelijke verkenning

Op basis van de knelpuntenkaart is een snelle ruimtelijke verkenning naar de locatie uitgevoerd (zie Bijlage III). Het terrein bestaat uit verschillende delen: het fabrieksterrein, de vloeivelden en de grondberging. Zoals aangegeven bij de randvoorwaarden is een belangrijk uitgangspunt dat we woningen bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande (particuliere) kamerverhuurpanden. Dit betekent onder andere goed bereikbaar en dicht bij de stad. Op basis hiervan vallen de locaties op de vloeivelden en de grondberging af. Het oude fabrieksterrein blijft dan over als mogelijke locatie. Op basis van de knelpuntenkaart ligt dan een locatie parallel aan het Hoendiep het meest voor de hand. Locaties aan de zijde van het spoor of aan de kant van de huidige ring zijn minder aantrekkelijk vanwege bijvoorbeeld het uitzicht en eventuele geluidsoverlast van autoverkeer/trein. Overigens kijkt de locatie parallel langs het Hoendiep ook uit op een laagwaardig bedrijventerrein aan de overkant van het Hoendiep.

Op de locatie aan de kade van het Hoendiep kan, met de tijdelijke units op het Bodenterrein als referentie, een groot aantal studenteneenheden, worden gerealiseerd (stedenbouwkundig wellicht zelfs maximaal ca. 800 eenheden). Uit onderzoek blijkt, zoals aangegeven, dat de vraag van studenten vooral kwalitatief is. Marktechnisch gezien is het daarom de vraag of een concentratie van dergelijke aantallen haalbaar is.

Financiële verkenning

Er dient een forse investering te worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken voor wonen en goed bereikbaar te maken. Het gaat onder andere om een transformatie van de kade en de aanleg van een fiets-/voetbrug over het Hoendiep om de locatie ook goed per fiets/voet bereikbaar te maken. De brug moet tevens te gebruiken zijn door de hulpverleningsdiensten,

Collegebrief - Quicksan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

zodat de locatie tweezijdig te bereiken is in geval van calamiteiten. (investeringen voor alleen de brug liggen tussen de € 500.000 - € 1000.000,-).

Tevens zullen er investeringen moeten worden gedaan in een vergroening van de omgeving rondom de jongereneenheden om een aantrekkelijk woongebied te kunnen aanbieden. Daarnaast is er geen gasaansluiting aanwezig en geen aansluiting op het riool (en ook niet in de buurt), waardoor er ook dient te worden geïnvesteerd in de aanleg van nutsvoorzieningen voor tijdelijke huisvesting. Gezien de investeringen die gedaan moeten worden om tijdelijke woningbouw te kunnen ontwikkelen/geschikt te maken zal een marktconforme prijs moeten worden gevraagd. Gezien de huidige economische crisis en het feit dat we ook bij overige locaties tegen de haalbaarheid van plannen aan lopen is het de vraag of hier partijen voor zijn te interesseren. Er is daarom een kleine marktverkenning gedaan.

Marktverkenning

In het kader van BOUWJONG worden op dit moment vooral eenheden door de corporaties gerealiseerd. Om deze reden zijn de 3 grote corporaties in Groningen benaderd met de vraag of zij tijdelijke ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting op het suikerunieterrein zien zitten. Alle drie de corporaties geven aan op dit moment niet geïnteresseerd te zijn. Zij geven o.a. de volgende redenen:

- Op dit moment al voldoende plannen in ontwikkeling voor Jongeren;
- Voorkeur voor locaties binnen de ring, suikerunielocatie erg geïsoleerd en ring is belemmering;
- Geen voorzieningen in de nabijheid;
- Geen interesse in grote complexen, maar richten zich op kleinere complexen van maximaal 200 – 250 eenheden. Geen nieuwe concentraties maken, maar de stad als campus;
- Gebied nu onaantrekkelijk voor wonen, andere ontwikkelingen als vliegwiel gebruiken (bijv. bedrijvigheid / Ateliers)

Met de bijkomende maatregelen uit het nieuwe regeerakkoord wordt de realisatie van jongerenhuisvesting nog verder bemoeilijkt doordat elke financiële basis onder nieuwbouwprojecten is weg gevallen en deze daardoor niet meer van de grond komen. De 3 grote corporaties in Groningen hebben dan ook aangegeven de ontwikkeling van BOUWJONG-projecten in afwachting van de concrete uitwerking 'on hold' te zetten.

Planologisch

Er wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor dit gebied (Bestemmingsplan Ruskenveen). In het bestemmingsplan is voor het suikerunieterrein geen woonbestemming opgenomen. Er is dus geen directe bouwtitel en er zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld om jongerenhuisvesting mogelijk te maken. Er is een mogelijkheid om een tijdelijke bestemming toe te staan voor maximaal 10 jaar. Uit ervaring met andere tijdelijke locaties voor jongerenhuisvesting weten wij echter dat dergelijke ontwikkelingen pas haalbaar zijn bij exploitatieperiodes van 15 – 20 jaar. Om dat mogelijk te maken zullen we nu dan al een definitieve woonbestemming op het gebied moeten leggen.

Het gebied kent planologisch gezien nog een aantal andere randvoorwaarden/belemmeringen o.a.:

- IMR-contour
Op het gebied rust nog de IMR-contour van de oude suikerfabriek (zie Bijlage II). Binnen de IMR-contour hanteert de gemeente een restrictief beleid voor de bouw van

Collegedebat - Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

nieuwe woningen. Er wordt druk aan gewerkt om deze contour aan te passen aan de nieuwe situatie. Suiker Unie heeft overigens toegezegd nieuwe ontwikkelingen op de voormalige fabrieksterreinen op basis van deze oude IMR-contour niet te frustreren.

- **Bodemverontreiniging**
Het voormalige fabrieksterrein is bijna volledig verhard met asfalt en puin. Er is waarschijnlijk nog een lichte verontreiniging aanwezig, maar deze ligt geïsoleerd onder de verharding. Bij de aanleg van nutsvoorzieningen zal rekening moeten worden gehouden met de afvoer van de eventueel verontreinigde grond. Er is geen verontreiniging aanwezig die de ontwikkeling van jongerenhuisvesting belemmert. Er dient wel een recent bodemonderzoek aanwezig te zijn voordat met ontwikkeling kan worden begonnen.
- **Geluid**
Zoals op de knelpuntenkaart aangegeven dient er rekening te worden gehouden met de zones voor spoorweggeluid en de geluidszone ringweg.

Het bestemmingsplan is op 18 september richting het college gegaan ter goedkeuring voor terinzagelegging inspraak en overleg. Het Bestemmingsplan dient voor 1 juli 2013 te zijn vastgesteld. Na vaststelling zal voor tijdelijke jongerenhuisvesting of een postzegelbestemmingsplan moeten worden gemaakt of zal een projectbesluit moeten worden genomen. Het doorlopen van de benodigde procedures zal tussen de 6 maanden tot 1 jaar aan tijd vragen.

Overige ontwikkelingen

Er liepen tot voor kort nog twee andere ontwikkelingen voor het Suikerunieterrein. Dit waren de prijsvraag en de Floriade. Ondertussen is duidelijk geworden dat de Floriade niet naar Groningen zal komen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen in het kader van de suikerunieprijsvraag zou kleinschalige jongerenhuisvesting wellicht denkbaar zijn. Wanneer het suikerunieterrein zou worden ingevuld met bedrijvigheid in combinatie met een evenemententerrein zou kleinschalige jongerenhuisvesting hier onderdeel van kunnen zijn. Er zal dan een verbinding tussen jongeren en de invulling van het terrein moeten worden gelegd. Bij de verdere uitwerking van de suikerunieprijsvraag wordt dit meegenomen.

Conclusies

Op basis van de randvoorwaarden van BOUWJONG voor jongerenhuisvesting is de locatie Suikerunieterrein beoordeeld op geschiktheid voor tijdelijke jongerenhuisvesting. Op basis van de quickscan kan geconcludeerd worden dat ontwikkeling van deze locatie op dit moment niet voor de hand ligt, op basis van de volgende argumenten:

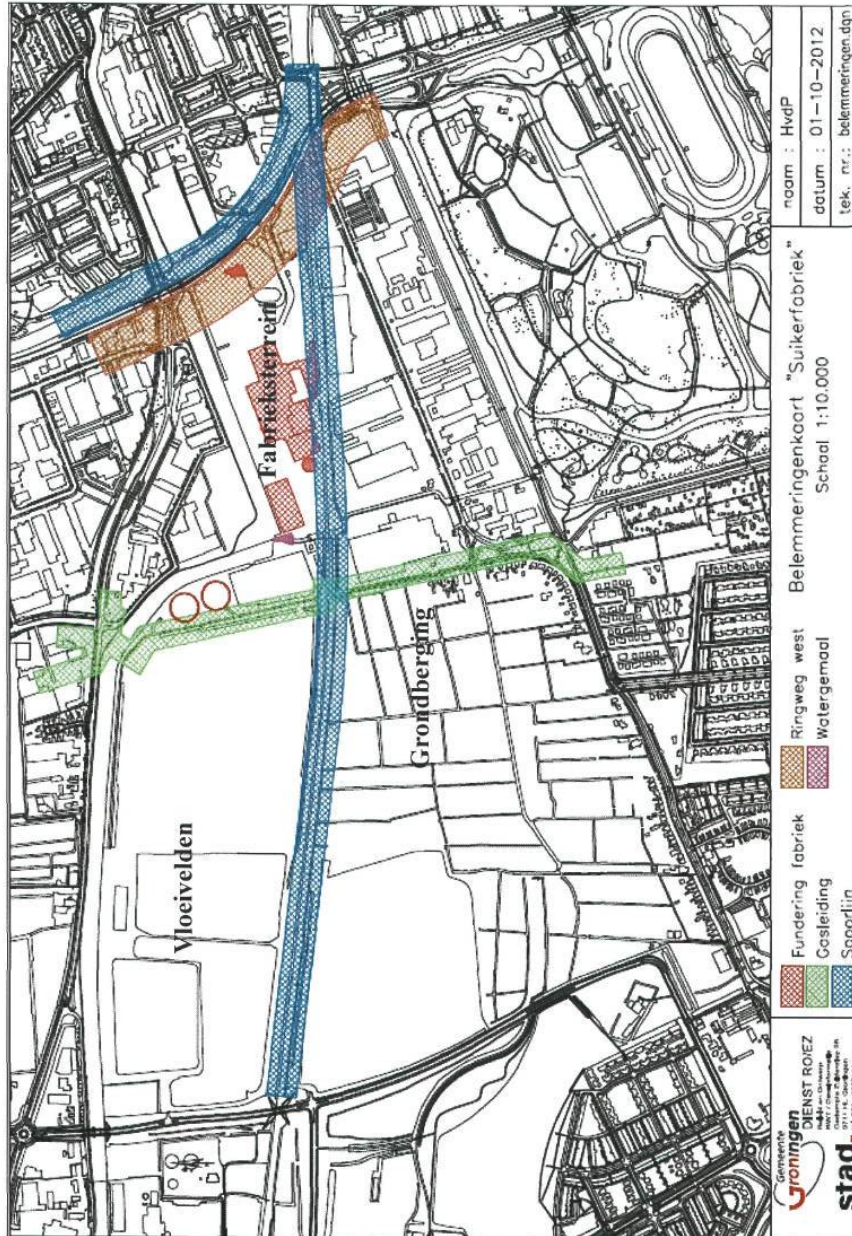
- Het betreft op dit moment een geïsoleerde, desolate locatie zonder voorzieningen in de nabijheid, ingeklemd tussen het spoor, de ringweg en slecht bereikbaar voor fietsers/voetgangers;
- Er zullen forse investeringen in onder andere bereikbaarheid, nutsvoorzieningen en openbare ruimte moeten worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken als woongebied voor jongeren. Daarnaast is het vanwege de vooral kwalitatieve vraag van jongeren markttechnisch waarschijnlijk niet interessant om op dergelijke grote schaal jongereneenheden te concentreren;

Collegebrief - Quicksan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

- De corporaties geven aan geen interesse te hebben in een dergelijke ontwikkeling van het suikerunieterrein;
- Bij de verdere uitwerking van de plannen in het kader van de suikerunieprijsvraag zou bij een invulling met bedrijvigheid en evenemententerrein, kleinschalige jongerenhuisvesting hier wellicht een onderdeel van kunnen zijn.

Collegebrief - Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

BIJLAGE I Knelpuntenkaart





BIJLAGE III stedenbouwkundige en programmatische verkenning



referentie
Vrydemalaan
type woningen
zelfstandig
aantal eenheden
628 studio's van 28 m2

Collegebrief - Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

.
. .
Bestuursdienst



Onderwerp Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

Steller Michiel de Boer / Jasper Grotenhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678235 Bijlage(n) 1. Ons kenmerk RO13.3461392

Datum 22 JAN 2013 Uw brief - Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 6 november 2012 is toegezegd dat wij in gesprek gaan met de briefschrijvers betreffende het onderwerp woningsplitsingen. Het betrof hier twee brieven namens de bewonersorganisatie Herepoort (mede namens de Grunobuurt-Zuid, de Oosterparkbuurt, de Badstratenbuurt, Wijkraad Paddepoel, de Schilderswijk en Kostverloren) en van het Platform Huisvesting Student en Stadje (PHSS). Eén van de oorzaken van de toename van woningsplitsingen is een landelijke wijziging in het Bouwbesluit 2012. In de raadscommissie R&W van 5 september 2012 heeft voormalig wethouder De Vries u toegezegd hierover een brief te sturen. Met deze brief informeren wij u over de gesprekken, de wijzigingen in het Bouwbesluit 2012 en het besluit tot wijziging van de beleidsregel "evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurpanden" betreffende de berekening van de 15%-norm.

Gesprekken en problematiek

Wij hebben op 20 november 2012 gesproken met bovengenoemde organisaties. Daarnaast hebben wij op 27 november 2012 over hetzelfde onderwerp gesproken met Stichting Briljant (Briljantstraat). Zij hadden in een eerder stadium over dit onderwerp een petitie aangeboden bij voormalig wethouder De Vries. In beide gesprekken werd aangegeven dat men in principe geen bezwaar heeft tegen kamerverhuur en studenten in de wijk. Zij zien echter door verschillende ontwikkelingen dat de kamergewijze bewoning en dus het aantal studenten op sommige plaatsen sterk toe neemt. Men maakt zich zorgen over de intensievere bewoning en de mogelijke overlast die hiermee gepaard kan gaan. Voor een deel is deze toename van kamergewijze bewoning in de wijken een gevolg van het beleid: door de 15% norm verspreidt de kamerverhuur zich over de stad, waardoor ook jongeren komen te wonen in straten en wijken die tot nu toe weinig kamerverhuur kenden. Voor een ander deel wordt deze toename veroorzaakt doordat er meer woningen gesplitst worden. Hierbij wordt een bestaande woning omgezet in meerdere zelfstandige eenheden met een eigen adres. Woningsplitsing is makkelijker geworden doordat onder andere het Bouwbesluit 2012 hier minder strenge regels voor stelt.

Woningsplitsing en Bouwbesluit

De eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan een zelfstandige woning zijn flink omlaag gegaan, de oppervlakte van een "verblijfsgebied" van woningen mag kleiner zijn. Volgens het nieuwe Bouwbesluit dient het verblijfsgebied (bijvoorbeeld woonkamer) in een woning een minimale oppervlakte te hebben van 18m², voorheen was dit 24 m². Ook de eisen aan voorzieningen

Collegedebrief - Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

Volgvel 1



onder andere voor geluidswering en brandwerendheid van bijvoorbeeld de wanden zijn gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat het makkelijker is geworden om bestaande woningen te splitsen in kleine 'appartementen', soms zelfs met deels gezamenlijke voorzieningen, die formeel als zelfstandige woningen tellen. Een belangrijk doel van deze wijziging in het Bouwbesluit was het mogelijk te maken leegstaande kantoren gemakkelijker te verbouwen tot woonruimte.

Op enkele plekken in de stad (bijvoorbeeld in de Briljantstraat) wordt deze mogelijkheid nu ook benut door huisbazen die deze kleine wooneenheden aanbieden als jongerenhuisvesting. Zo kan het gebeuren dat in straten waar al 15% kamerverhuur is, er toch nog jongerenhuisvesting bij komt, omdat deze zelfstandige eenheden geen onttrekkingsvergunning voor kamerverhuur nodig hebben. Daarnaast neemt door splitsing ook het aantal woningen in de straat toe (er komen huisnummers bij). In straten die door de 15% norm op slot staan, kan hierdoor ruimte ontstaan in de norm. Hierdoor kunnen er in principe weer onttrekkingsvergunningen worden verleend, waardoor de kamerverhuur in een straat nog extra toeneemt.

Wat kunnen we hier als gemeente aan doen?

Het 15% beleid is door uw raad vastgesteld en u heeft diverse malen aangegeven dat dit voorlopig niet ter discussie staat. Dat neemt niet weg dat wij de zorg van de briefschrijvers begrijpen. Op dit moment hebben wij echter geen handvatten om de woningsplitsing tegen te gaan. Iemand die een woning wil splitsen vraagt een omgevingsvergunning aan, deze kunnen wij alleen toetsen aan het Bouwbesluit 2012. Zoals aangegeven zijn de eisen aan een zelfstandige woning flink omlaag gegaan, waardoor de aanvraag al snel voldoet en wij een omgevingsvergunning moeten verlenen. Overigens moet wel de nuancering worden gemaakt dat splitsing niet per definitie tot problemen en/of overlast leidt. Door splitsingen kan ook een kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd of worden voorzien in een behoefte naar woonruimte voor bijvoorbeeld starters of alleenstaanden.

Het is echter niet de bedoeling van het Bouwbesluit 2012 om kamerverhuur mogelijk te maken in straten die al op slot zitten. We gaan hiervoor dan ook nu maatregelen nemen door straten die al op slot zitten, op slot te houden als er door woningsplitsingen huisnummers bij komen.

Wij stellen voor de volgende maatregelen te nemen:

1. Voorstel wijziging beleidsregel "evaluatie tijdelijke maatregel kamerverhuurpanden" betreffende de berekening van de 15%-norm (Straat op slot, blijft op slot)

Op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet heeft de gemeente de mogelijkheid te voorkomen dat meer dan 15% van de eengezinswoningen wordt omgezet in kamerverhuurpanden. Maar zoals aangegeven zijn de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan een zelfstandige woning omlaag gegaan. Deze zelfstandige woningen tellen niet mee voor de 15% norm; ook als ze qua gebruik niet anders zijn dan kamerverhuur. De wet Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) schrijft ons daarnaast voor deze wooneenheden te voorzien van eigen huisnummers. Deze zelfstandige wooneenheden hebben dus geen onttrekkingsvergunning nodig en voegen daarnaast extra adressen toe in een straat. In straten die al op slot zitten kan dit, zoals aangegeven, tot gevolg hebben dat er weer nieuwe onttrekkingsvergunningen kunnen worden verleend, doordat het percentage kamerverhuur daalt.

Collegedebat - Woningssplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

Volgvel 2



Zoals de naam al aangeeft registreert de BAG alleen de basisgegevens van een gebouw. Dit is echter niet voldoende om het 15% beleid adequaat uit te kunnen blijven voeren. Voor de invoering van de BAG maakten we gebruik van het gemeentelijk Volkshuisvestelijk informatiesysteem (Volis). Dit systeem registreerde veel meer gegevens over een pand dan de BAG doet. Bijvoorbeeld om wat voor type woning het gaat.

Om het 15% beleid adequaat uit te kunnen blijven voeren hebben we besloten voor de berekening van het percentage kamerverhuur terug te vallen op Volis. De 15% maatregel voor kamerverhuur wordt hierop aangepast. Daarnaast wordt in de beleidsregel opgenomen dat nieuwe adressen, die ontstaan door het splitsen van gezinswoningen in meerdere zelfstandige wooneenheden, niet worden toegevoegd. Op deze manier ontstaat in een straat die op slot zit geen nieuwe ruimte voor een onttrekkingsvergunning ten behoeve van de kamerverhuur. Bij (vervangende) nieuwbouw worden de nieuwe eenheden wel toegevoegd aan Volis. Reden is dat bij (vervangende) nieuwbouw een omgevingsvergunning verplicht is en het volkshuisvestelijk belang hierbij wordt afgewogen.

Concluderend: door aanpassing van bovengenoemde beleidsregel houden we straten die al op slot staan vanwege de 15% norm ook op slot in het geval door woningssplitsingen extra woningen aan de straat worden toegevoegd.

2. Reguleren van woningssplitsingen

Bovengenoemde maatregel doet nog niet iets tegen het opsplitsen van de eengezinswoningen zelf. In de brief aan uw raad van oktober 2012 met kenmerk RO12.3308818 hebben wij geïnformeerd over het aantal splitsingen en de eventuele maatregelen die wij kunnen nemen. Wij hebben u toen gemeld dat sinds 2010 er 650 woonheden bijgekomen zijn door woningssplitsingen en dat we de laatste jaren een toename zien. In 2012 zijn er circa 300 wooneenheden door splitsingen toegevoegd, over geheel 2011 waren dit 276 eenheden. De splitsingen vinden over de gehele stad plaats, waarbij we ook splitsingen zien in straten die op slot staan vanwege de 15%-norm (bijvoorbeeld in naoorlogse wijken als Vinkhuizen). Overigens wordt maar slechts in een beperkt aantal gevallen de woningssplitsing gebruikt om hiermee ook weer extra onttrekkingsvergunningen voor kamerverhuur aan te vragen.

Mede op aangeven van de brievenafzenders hebben wij bij enkele andere gemeenten waar vergelijkbare ontwikkelingen plaatsvinden, geïnformeerd welke maatregelen zij nemen.

De gemeenten Utrecht en Maastricht regelen splitsingen met een bestemmingsplan. Ze doen dit door voor een aantal wijken een bestemmingsplan op te stellen waarin het splitsen van woningen onmogelijk wordt gemaakt, tenzij voldaan wordt aan een aantal strikte voorwaarden (bijvoorbeeld minimale eisen aan het oppervlakte van woningen). De gemeente Arnhem regelt splitsingen in de huisvestingsverordening. De gemeente Leeuwarden heeft geen maatregelen genomen om woningssplitsingen te regelen, maar geeft meer aandacht in hun beleid aan het huisvesten van kleine huishoudens. Het bepalen van de juiste instrumenten en randvoorwaarden om woningssplitsingen te reguleren vraagt overigens nogal wat juridisch en beleidsmatig voorwerk.

Concluderend: er zijn verscheidene maatregelen te nemen om woningssplitsingen te voorkomen en we gaan daarom op basis van bovengenoemde informatie voor de zomer 2013

Collegiebrief - Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

Volgvel 3



een voorstel uitwerken voor het reguleren van woningsplitsingen voor de specifieke situatie in Groningen.

Gevolgen overige wijzigingen Bouwbesluit

Zoals gezegd zijn er meer wijzigingen in het nieuwe bouwbesluit die gevolgen voor ons hebben. Dit zijn voornamelijk gevolgen op uitvoeringsniveau, deze zijn relevant voor de vergunningverlening en handhaving. Enkele belangrijke punten:

- Voor de activiteit **sloop** is de vergunningplicht vervangen door meldingsplicht.
- Bij **verbouwing** hoeft een aanvrager niet meer aan de nieuwbouweisen te voldoen, maar slechts aan het 'van recht verkregen niveau' (soms verbouw-niveau). Dit betekent bijvoorbeeld dat een aanbouw aan een oud huis moet voldoen aan dezelfde voorwaarden als dat oude huis, in plaats van aan nieuwbouweisen.
- Wij moeten ruimte voor **fietsenstalling** gaan opnemen in bestemmingsplannen, in plaats van dit per 'project' te verplichten. We hebben tot 2017 de tijd om dit te regelen, tot die tijd is er een overgangsbepaling.
- Het is niet meer verplicht om een nieuwbouwhuis te voorzien van een (aansluitpunt) voor een **gasinstallatie**. Er zijn steeds meer alternatieven, daarom is het niet meer nodig om een gasinstallatie verplicht te stellen.

In de bijlage zijn deze punten en enkele aanvullende punten nader toegelicht. De gevolgen van deze wijzigingen zijn voornamelijk uitvoeringsgericht. Wij passen waar nodig de werkprocessen aan en nemen de nieuwe regels op in relevante documenten (bijvoorbeeld jaarprogramma's). Verder moeten we als gevolg van het Bouwbesluit 2012 onze beleidslijn voor vergunningverlening ('Toetsen met beleid', 2010) aanpassen. We zijn hier al mee bezig en we verwachten deze in de eerste helft van 2013 aan u te kunnen voorleggen.

Voortgang geluidsreducerende maatregelen

Tot slot informeren wij u hierbij ook over de voortgang van het project geluidsreducerende maatregelen in het kamerverhuurpanden. Eind 2011 is een start gemaakt met een lijst van ruim 2200 adressen waar mogelijk extra geluidsisolatie moet worden aangebracht. We zijn ondertussen gestart met het aanschrijven van eigenaren voor het uitvoeren van de geluidsreducerende maatregelen. Inmiddels zijn 700 panden aangeschreven en zijn ruim 530 antwoordformulieren retour gekomen. Van deze 700 dossiers zijn ongeveer 190 weer beëindigd omdat deze na controle van onder andere de gezonden antwoordformulieren niet bleken te vallen binnen de gestelde criteria of dat er al voldoende isolatie aanwezig was. Er zijn 170 vooraankondigingen gezonden en 22 keer een last onder dwangsom.

Ondertussen wordt namens een vereniging van vastgoed beleggers een procedure voorbereid gericht tegen de uitvoering van de geluidsreducerende maatregelen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Collegedebrief - Woningssplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% maatregel

Volgvet 4



BIJLAGE

Bijlage

Overzicht belangrijkste wijzigingen in het Bouwbesluit 2012 (t.o.v. Bouwbesluit 2003)

Technische eisen uit de bouwverordening en het gebruiksbesluit

De technische voorschriften uit de bouwverordening zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Inhoudelijk zijn de voorschriften niet gewijzigd. Inmiddels is de Bouwverordening hierop al aangepast.

Ook zijn de voorschriften uit het voormalige Gebruiksbesluit opgenomen in het Bouwbesluit. Het Gebruiksbesluit geeft voorschriften aan ten aanzien van de brandveiligheid. Inhoudelijk wijzigen de voorschriften niet. Dit houdt in dat de aanvraag omgevingsvergunning met de activiteit 'Ingebruikname brandveiligheid' en de 'Gebruiksmelding' nu hun grondslag vinden in het Bouwbesluit.

Vervallen van de omgevingsvergunning met een sloopactiviteit

Met de inwerkingtreding van het nieuwe Bouwbesluit worden voorschriften voor slopen van de bouwverordening overgenomen in het Bouwbesluit. Tegelijkertijd wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Dit heeft gevolgen voor de procedure. Aanvragers kunnen de sloopwerkzaamheden ten minste 4 weken van tevoren melden. In een aantal gevallen is dat zelfs slechts 5 dagen. Legesheffing is niet meer mogelijk. In de begroting 2012 is €27.000 leges opgenomen voor de dekking van de kosten vergunningverleningsproces 'sloopvergunning'. De begroting wordt hierop aangepast.

Voorschriften opgenomen voor verbouw

Een belangrijke wijziging is eveneens dat het Bouwbesluit 2012 eisen kent voor verbouw. Voorheen was het bijvoorbeeld zo dat een uitbouw aan een woning moest voldoen aan nieuwbouweisen en dat aanvragers altijd een ontheffing moesten aanvragen om te kunnen bouwen tot bestaand niveau. Indien geen ontheffing werd gevraagd en verleend, diende de aanbouw bijvoorbeeld een plafondhoogte te hebben van 2,6 meter terwijl de plafondhoogte 2,2 meter in de woning bedroeg. Nu is dit 'bij recht' geregeld. Een aanvrager hoeft niet meer om een ontheffing te vragen.

Overgangsrecht fietsenstalling

In het oude bouwbesluit is stallingsruimte voor fietsen geregeld. In het nieuwe bouwbesluit is dit voorschrift vervallen. Stallingsruimten moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen. Er is een overgangsbepaling opgenomen dat we tot 1 januari 2017 de tijd hebben om gebruik te kunnen maken van een overgangsbepaling. Daarna dienen de voorschriften te zijn opgenomen in de bestemmingsplannen.

Aansluitpunten installaties zijn niet meer nodig

Met betrekking tot installaties wordt het ook eenvoudiger. In het oude Bouwbesluit was een gasvoorziening verplicht. Nu is dit niet meer het geval. De achterliggende gedachte is dat steeds meer vraag is naar duurzame gebouwen die zelfvoorzienend zijn. De aanwezigheid van een gasinstallatie is dan niet noodzakelijk.

Collegedebrief - Informeren over splitsingen in appartementen

Bestuursdienst
Onderwerp Informeren over splitsingen in appartementen

Steller Michiel de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678235 Bijlage(n) - Ons kenmerk RO12.3308818
Datum 3 oktober 2012 Uw brief - Uw kenmerk -



Bezoekadres
Waaistraat 1

Postadres
Postbus 20001
9700 PB Groningen

In uw antwoord
graag datum en
kenmerk vermelden

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

Informatie over
vertrektijden krijgt u
via telefoon 0900-92 92

Geachte heer, mevrouw,

Aanleiding

Zaterdag 25 september 2012 stond er een artikel in de krant over de "appartementstruc". Hierbij worden woningen in appartementen gesplitst zoals in de Briljantstraat is gebeurd. De bewoners van deze straat hebben in een petitie wethouder Frank de Vries gevraagd deze ontwikkeling te stoppen. De 15% norm voor kamerverhuur wordt op deze manier namelijk omzeild.

In deze brief informeren wij u over de ontwikkeling van het aantal splitsingen in Groningen en geven wij mogelijke oplossingsrichtingen. Tevens gaan wij kort in op de situatie aan de Briljantstraat.

Waar hebben we het over?

We zien een toename als we kijken naar het aantal splitsingen van de afgelopen jaren. Tot nu toe zijn er 295 wooneenheden door splitsingen toegevoegd in 2012. Over geheel 2011 waren dit 276 eenheden. Het gaat hier zowel om kadastrale splitsingen (waarvoor een splitsingsvergunning nodig is) als splitsingen op huisnummer. Voor deze laatste manier van splitsen is over het algemeen alleen een omgevingsvergunning nodig, aangezien één gebouw vaak bouwkundig wordt aangepast naar meerdere aparte woningen. Wanneer wordt voldaan aan de definitie van een verblijfsobject volgens de Basis Administratie Gebouwen (BAG) moet dit verblijfsobject bij wet worden voorzien van een eigen huisnummer.

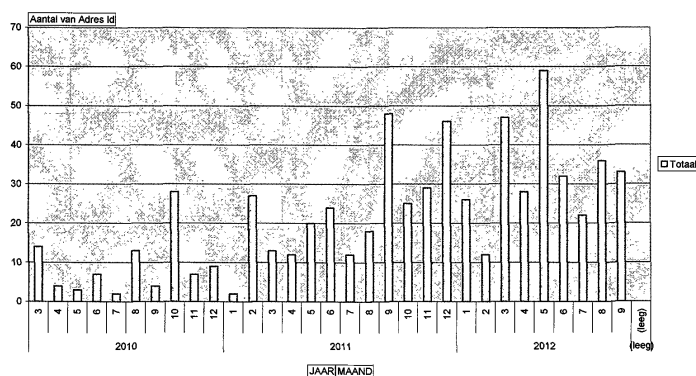
Zie de grafiek op de volgende bladzijde voor de ontwikkeling van het aantal splitsingen.

Collegedebrief - Informeren over splitsingen in appartementen

Volgvel 1



Grafiek: ontwikkeling aantal splitsingen



Sinds 2010 zijn er totaal ruim 650 wooneenheden door splitsingen bijgekomen. Het gaat dan om zelfstandige eenheden. Het betreft in feite dan ook de toevoeging van appartementen. De eenheden zijn dan ook niet alleen interessant voor jongeren/studenten, maar kunnen ook worden betrokken door starters of alleenstaanden. Omdat het over zelfstandige eenheden gaat, tellen ze niet mee in de 15% norm. In straten waar de 15% al bereikt is kunnen op deze wijze toch eenheden worden toegevoegd. Aangezien het aantal woningen in de straat toeneemt, ontstaat hierdoor weer ruimte in de 15% norm en kunnen ook weer kamerverhuurpanden worden toegevoegd. De splitsingen worden over de gehele stad plaats. Op dit moment veel in naoorlogse wijken als Vinkhuizen, maar ook in de binnenstad.

Mogelijke redenen voor deze toename van splitsingen zijn:

- De particuliere markt reageert op de vraag naar zelfstandige woonruimte;
- Per 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden die een versoepeling biedt als het gaat om verbouwingen van bestaande woningen. Hieronder volgt een toelichting op het nieuwe Bouwbesluit.

Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2003 moest een verbouwing van een bestaand gebouw voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften (voor te wijzigingen onderdelen). Wel konden het college van b. & w. ontheffing verlenen van dat niveau als het eisen van het nieuwbouwniveau technisch niet mogelijk of financieel niet redelijk was. Ontheffing kon worden verleend tot het niveau dat gold voor de bestaande bouw.

Per 1 april 2012 is het nieuwe Bouwbesluit in werking getreden. In het Bouwbesluit 2012 zijn voor een verbouwing (bijvoorbeeld van kantoorgebouw naar woongebouw) specifieke verbouwvoorschriften opgenomen, waarbij er geen ontheffingen meer zijn. Dat geeft rechtszekerheid aan bouwers (het verlenen van een ontheffing is immers geen plicht maar een bevoegdheid, hetgeen betekent dat bouwers niet van tevoren

Collegedebrief - Informeren over splitsingen in appartementen

Volgvel 2



wisten of de gemeente die ontheffing al of niet zouden verlenen). Dit betekent dat voor bijvoorbeeld de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan de Briljantstraat de regels met betrekking tot het bestaande niveau dan wel het van rechtens verkregen niveau of het verbouwniveau (bijvoorbeeld t.a.v. de eisen voor brandwerende wanden) worden gehanteerd, maar geen nieuwbouweisen. Dit houdt o.a. in dat een badkamer en een toilet door maximaal vijf wooneenheden mag worden gedeeld, de oppervlakte van de verblijfsruimten per woning minimaal 10 m² moet bedragen en er minder strenge eisen gelden aan brandwerende voorzieningen tussen de woningen dan bij nieuwbouwwoningen (30 minuten i.p.v. 60 minuten). Daardoor wordt het mogelijk om bijvoorbeeld in het geval aan de Briljantstraat eengezinswoningen intern te verbouwen naar zelfstandige wooneenheden. Doordat ten opzichte van het oude Bouwbesluit ook het minimale oppervlakte van verblijfsruimten naar beneden is bijgesteld kunnen woningeigenaren nu meer zelfstandige woonruimten in een bestaande woning realiseren waardoor de exploitatie financieel aantrekkelijker is geworden.

De eisen zijn versoepeld om het transformeren van kantoren naar woonruimte makkelijker te maken. Dit is onder andere ingegeven door de economische crisis, maar ook om de regeldruk te verlichten. Deze ontwikkeling zorgt er echter wel voor dat ook eengezinswoningen meer en eerder geschikt zijn voor het ombouwen naar meerdere zelfstandige eenheden.

Wat kunnen we er aan doen?

De toename van het aantal splitsingen wordt zoals aangegeven naar verwachting enerzijds veroorzaakt door de vraag en anderzijds door de versoepelde regelgeving in het bouwbesluit, waardoor het gemakkelijker en ook financieel interessanter is geworden om woningen te splitsen. Het Bouwbesluit is landelijke wetgeving waar we niet onderuit kunnen. Dit betekent in feite ook dat we als gemeente nu geen middelen hebben om hier iets aan te doen (we kunnen lokaal geen scherpere eisen stellen dan landelijk in het Bouwbesluit wettelijk is geregeld). De vraag is echter of het problematisch is.

Hieronder enkele voor- en nadelen:

- Splitsingen leveren ons als gemeente extra inkomsten door leges en heffingen;
- Er wordt in een vraag voorzien die in de stad aanwezig is. Zodra de markt verzadigd raakt en de vraag naar dergelijke eenheden minder wordt, zal het aantal splitsingen waarschijnlijk weer afnemen;
- Straten waarin veel woningen staan die interessant zijn voor splitsing kunnen een eenzijdige bevolkingssamenstelling krijgen en hierdoor kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. In andere wijken met kleinere woningen die minder geschikt zijn voor gezinnen worden overigens al langer deze woningen door jongeren en studenten betrokken zonder dat we hier als gemeente op sturen;
- De vraag is in hoeverre dit soort zelfstandige eenheden (met huurtoeslag) concurrentie zijn voor de BOUWJONG eenheden.

Collegiebrief - Informeren over splitsingen in appartementen

Volgvel 3



Mogelijke oplossingsrichtingen:

- Er zijn gemeenten die aanvullende regels stellen bij het verstrekken van splitsingsvergunningen. In de gemeente Arnhem heeft men beleidsregels opgesteld voor woningsplitsingen. In de gemeente Utrecht heeft men aanvullend beleid opgesteld en heeft de gemeente het voornemen om voor bepaalde wijken dit met een bestemmingsplan te regelen.
- Zoals uitgelegd neemt de ruimte voor onttrekkingsvergunningen toe bij splitsingen van woningen. We kunnen er voor kiezen om straten die al op slot zitten op slot te houden als de toename van het aantal woningen veroorzaakt wordt door splitsingen. We zullen tevens onderzoeken in hoeverre deze splitsingen onder de 15% norm kunnen worden gebracht door het beleid hierop aan te scherpen.
- BAG definities aanpassen. Verbouwingen van woningen worden hierop nu getoetst en wellicht kan de definitie van verblijfsobject worden aangepast. Er is een landelijke werkgroep die dit probleem gaat onderzoeken en onder de aandacht gaat brengen (ook Groningen zit in deze werkgroep);
- Gemeenschappelijke signalering (VNG) richting Den Haag over ongewenste effecten van nieuwe Bouwbesluit voor wat betreft het aspect “verbouwen”, aangezien dit aspect met het nieuw Bouwbesluit ingrijpend is gewijzigd.

Specifieke casus Briljantstraat

Wij hebben op 17 augustus 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning verleend voor het intern veranderen van het pand naar drie zelfstandige wooneenheden. De eengezinswoning (woonkamer, keuken, 3 slaapkamers en een zolder) zal na de verbouwing bestaan uit een zelfstandige woning op de begane grond, één op de verdieping en één op de zolder. De woningen beschikken over een eigen keuken, maar de badkamer en toilet zal worden gedeeld. Aangezien de aanvraag voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit waren er geen gronden om de vergunning te weigeren.

Vervolg

We gaan per ommegaande bovenstaande oplossingsrichtingen verder onderzoeken. Oplossingen voor de korte termijn hebben we nu echter niet voorhanden. Dit betekent voor de bewoners aan de Briljantstraat dat wij op dit moment dergelijke splitsingen niet kunnen voorkomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

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

Verslag 6 november

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 6 november 2012
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 19.30 – 22.05 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames E. van Lente (PvdA), L.I. van der Vegt (GroenLinks), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren R.O. Martens (PvdA), M.D. Blom (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), G.J.D. Offerman (Stadspartij), J.P. Dijk (SP) t.v.v. E. Eikenaar, P.S. de Rook (D66) tot B5, B. Benjamins (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren D. Ishta (PvdA), R. van der Schaaf (PvdA), T. Schroor (wethouder D66) vanaf B1 tot B5

Afwezig m.k.: de heren R.P. Prummel (Stadspartij), E. Eikenaar (SP),

Insprekers: mevrouw K. Alons (namens Platform huisvesting student en Stad), de heren Dorhout (namens vereniging behoud park Coendersborg), R. Julien (namens buurtvereniging Herepoort), F. Kamps (op persoonlijke titel), S. Koopmans (namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat), H. Lowik (op persoonlijke titel), J. Lunsing (namens het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost), A. Rust (namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering en heet iedereen welkom, in het bijzonder de nieuwe wethouders de heren Van der Schaaf en Ishta.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor B1 door te laten gaan, B2 door te schuiven vanwege de afwezigheid van de heer Prummel en B4 te verplaatsen naar de ingekomen stukken (C1).
- Constateert dat er geen opmerkingen zijn over geheime bijlages bij B1 en B3.

A.3. Langetermijnagenda en lijst toezeggingen, initiatiefvoorstellen en moties

De voorzitter:

- Actualiseert binnenkort de LTA met wethouder Van der Schaaf met ook data voor toezeggingen.

Dhr. Martens (PvdA):

- Spreekt graag met college en corporaties over het landelijke regeerakkoord wat betreft woningbouw.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zette gisteren in een bestuurlijk overleg tussen college en corporaties de effecten over een nieuw akkoord op een rij en voert graag op korte termijn het voorgestelde gesprek met de commissie.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Herziening grondexploitatie De Velden (2012) (raadsvoorstel 13 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

A.4.b. Voorziening Beckerweg (raadsvoorstel 13 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

A.4.c. Verordening Grondbank gemeente Groningen (raadsvoorstel 21 september 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

Verslag 6 november

A.5. Rondvraag

Dhr. Kamps (op persoonlijke titel):

- Vraagt opnieuw aandacht voor het hoofdpijndossier Bruilweering en verzoekt commissieleden zijn rondgedeelde stuk goed te lezen en te agenderen.
- Hekelt het structureel overtreden van milieuwetten, schijnparticipatie, ongeoorloofde inbraken en excuusbrieven over zich herhalende blunders.
- Roept op niet akkoord te gaan met een plan van aanpak zonder overeenstemming met betrokkenen.

Dhr. Martens (PvdA):

- Stelt voor het stuk over Bruilweering bij het plan van aanpak te betrekken.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Roept de wethouder op snel een nieuwe oplossing te vinden voor Bruilweering.

Wethouder Van der Schaaf:

- Zegt toe naar de materie te kijken en schriftelijk te reageren.

Mw. Alons (inspreker namens Platform huisvesting student en Stadjer):

- Betoogt dat het splitsen van woningen dezelfde effecten zal hebben als omzetting in studentenhuysvesting: te intensief gebruik.
- Stelt dat het vooral om straten gaat waar de 15%-norm al is behaald. De balans zal verder verstoord raken doordat gesplitste woningen eenzijdig geschikt zijn voor jongeren.
- Wijst op mogelijkheden splitsing aan banden te leggen via het bestemmingsplan (Utrecht), een huisvestingsverordening (Arnhem) of parkeernormen.
- Meldt dat er inmiddels 150-200 woningen gesplitst zijn in 650 woningen.
- Pleit voor regulering van splitsing om de balans te bewaken. De markt richt zich slechts op een maximale prijs en minimale normen.
- Is voor versnelling van Bouwjong in overleg, zoals afgesproken in het Prinsenhofakkoord.

Dhr. Julien (inspreker namens buurtvereniging Herepoort):

- Schreef een brief over de grote zorgen van de buurtvereniging over splitsing, onderhoud en de aanblik van straten. De gevolgen voor de bevolkingssamenstelling zijn nadelig.
- Pleit voor het verlagen van de 15%-norm naar 10% door middel van een uitsterf beleid.
- Hoopt dat het nieuwe college de discussie over een campus aan wil, gaat kijken naar verbouw van kantoren als de Zwarte Doos tot studentenhuysvesting en toeziet op de kwaliteit in de particuliere sector.

De voorzitter:

- Constateert dat de commissie het onderwerp wil agenderen en stelt voor deze reacties bij de toekomstige discussie te betrekken.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Vraagt hoe het nieuwe bouwbesluit past op de Groninger situatie en normen.
- Onderschrijft het pleidooi voor een campus. Er moet eindelijk een oplossing komen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Stelt voor met verschillende briefschrijvers over splitsing in gesprek te gaan, uitmondend in een brief ter bespreking in de commissie.
- Vindt dit niet het moment om het hele beleid van studentenhuysvesting te heroverwegen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Verzoekt om schriftelijke informatie over De Wijert, waar de bewonersorganisatie niet meer wil samenwerken met het NLA-team.

Dhr. Blom (VVD):

- Informeert naar de stand van zaken rond Peizerweg 132.

Dhr. Martens (PvdA):

- Is benieuwd welke procedure het college voor ogen heeft wat betreft erfpacht.

Wethouder Van der Schaaf:

- Pleegt vanuit het bestuurlijk overleg met corporaties inzet op de situatie in De Wijert en zegt schriftelijke informatie toe.
- Komt schriftelijk terug op Peizerweg 132 als er nieuwe informatie blijkt te zijn.
- Bespreekt op korte termijn met het college hoe verder te gaan met erfpacht.

Verslag 6 november

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Oosterhamrikkade Noordzijde, nadere informatie (collegebrief 28-09-2012)

Dhr. Koopmans (inspreker namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat):

- Vindt het opmerkelijk dat de motie uit 2007 niet is uitgevoerd en dat de raad daar niet in gekend is.
- Vat de mening van de buurt bij de inloopbijeenkomst samen als een afwijzing van de plannen.
- Hekelt dat het collegestandpunt al voor de inloopbijeenkomst is geformuleerd. Het doet geen recht aan participatie. Ondanks de Europaparkaffaire en de opmerkingen van de heer Tichelaar lijkt het college dezelfde kant op te gaan als zijn voorgangers.
- Verzoekt de wethouder dringend de weg naar een nieuwe cultuur in te slaan en de plannen te heroverwegen.
- Vraagt waarom de gemeente de plannen goedkeurt en de binnenplanse vrijstelling verleent. Zijn er eerder al toezeggingen gedaan aan de ontwikkelaar?

Dhr. Lunsing (inspreker namens het buurtoverleg Professorenbuurt-Oost):

- Stelt dat bewoners jarenlang aan het lijntje zijn gehouden. Ze mochten meedenken, maar verwachtingen werden niet of nauwelijks waargemaakt.
- Vindt dat de gemeente een kans heeft iets goed te maken met de buurt door bijvoorbeeld de binnenplanse vrijstelling niet toe te staan.
- Lijkt het nog beter wanneer de gemeente de percelen aankoopt of ruilt voor een half miljoen euro om de motie uit 2007 geheel uit te voeren.

Dhr. Lowik (inspreker op persoonlijke titel):

- Wijst erop dat een binnenplanse vrijstelling een zorgvuldige afweging van belangen en argumenten vereist. Dit is nergens te vinden en daar gaat een precedentwerking vanuit.
- Verbaast zich erover dat het college bij het bestemmingsplan in 2010 geen planschadeonderzoek heeft gedaan. Uit het bestemmingsplan spreekt geen visie.
- Hekelt dat de wethouder pas na het besluit met Kooi gaat praten. Het vorige college naaide de burger langzaam in het pak, het huidige doet dat snel en onhandig.

Dhr. Rust (inspreker namens een aantal bewoners van de Star Numanstraat):

- Hoort van de gemeente dat grondruil te duur is, terwijl daarover met de firma Kooi geen overleg is geweest. Wellicht is de firma bereid elders winstgevende appartementen te bouwen.
- Verzoekt de commissie de wethouder te vragen de grondruiloptie serieus te onderzoeken en de kosten inzichtelijk te maken.

Dhr. Benjamins (D66):

- Vraagt stadsbreed aandacht voor het serieus nemen van betrokken burgers.
- Wil weten waarom toch de binnenplanse vrijstelling voor de vijfde bouwlaag verleend is.
- Complimenteert het college met de voortvarende aanpak door meteen met betrokkenen om tafel te gaan.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Betreurt dat verwachtingen niet zijn ingelost en wil hier als gemeente lering uit trekken.
- Juicht de ontwikkelingen wel toe. De grote behoefte aan jongerenhuisvesting kan niet alleen door Bouwjong worden opgelost. Een aangenomen motie van juli 2012 wil daarom dergelijke particuliere initiatieven vanuit de markt ondersteunen.
- Citeert een rapport waaruit blijkt dat er in acht jaar vierduizend studenten bij zullen komen.
- Betoogt dat appartementen van 50 m² voor starters en niet voor studenten zijn.
- Stelt dat als er wel studenten zouden komen, de parkeernorm ruim voldoet.
- Wijst erop dat er ook gunstige plannen voor gezinnen zijn en hoopt dat de jong afgestudeerden de wijk zullen verrijken.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit zich aan bij de opmerkingen van Student en Stad over jongerenhuisvesting.
- Vindt dat jongerenhuisvesting beter in nieuwbouw kan dan in oude gehorige gebouwen.
- Wil beter inzicht wanneer bekend werd dat de motie uit 2007 niet uitgevoerd kon worden en welke acties toen zijn ondernomen.
- Eist meer uitleg waarom de binnenplanse vrijstelling voor de vijfde bouwlaag verleend is. Het moet

Verslag 6 november

geen automatisme worden en het lijkt in dit geval niet zo vanzelfsprekend.

- Vindt aankoop van grond niet voor de hand liggen. Is grondruil wel goed uitgezocht?

Mw. Van Lente (PvdA):

- Verzoekt snel met een aangepaste visie op het gebied te komen nu de tram niet doorgaat.
- Sluit aan bij Student en Stad dat dergelijke initiatieven van grote waarde zijn. De locaties liggen er nu nogal unheimisch bij.
- Is benieuwd op welke momenten er kansen waren om de raad te informeren over de moeilijkheden de motie uit te voeren. Het had ook vertrouwelijk gekund.
- Vindt het goed dat het college met de buurt en de initiatiefnemer in gesprek gaat.
- Rekent het zich aan bij de vaststelling van het bestemmingsplan de bouwlagen niet beter overwogen te hebben, al had het college hier ook op kunnen wijzen.
- Vraagt waarom bij de vijfde bouwlaag een vrijstelling geldt en niet direct bouwrecht.
- Informeert wat het juridisch lastig maakt om tegen te houden. Is het niet onmogelijk?

Dhr. Blom (VVD):

- Vindt de gemeente geen ontwikkelaar en is daarom tegen eventuele aankoop van de gronden.
- Gaat ervan uit dat de gemeente lering trekt uit de slechte communicatie met de buurt.
- Verwacht dat de wethouder er alles aan zal doen onvermoede mogelijkheden te vinden en ziet dat als een verplichting naar de buurt.

Dhr. Dijk (SP):

- Onderschrijft dat het niet echt studentenwoningen zijn, maar eerder starterswoningen. Toch waren er gezinswoningen beloofd.
- Vraagt hoe het college de slechte communicatie met de buurt op wil lossen.
- Sluit zich aan bij de vragen van GroenLinks over het niet uit kunnen voeren van de motie en de redenen om binnenplanse vrijstelling te verlenen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Begrijpt de boosheid van de buurt over de motie en de gebrekkige communicatie.
- Vraagt of de intentie van de inloopbijeenkomst wel duidelijk is gemaakt.
- Is benieuwd naar de mogelijkheden van grondruil. Wil het college hierover in gesprek?
- Lijkt het een sympathiek gebaar naar de buurt om de vijfde bouwlaag niet toe te staan.
- Wil een toezegging dat er streng gehandhaafd wordt op eventuele overlast door studenten, eventueel met de politie. Studenten hebben een ander levensritme dan gezinnen.

Mw. Kuik (CDA):

- Kan zich voorstellen dat bewoners wat anders verwachten van de motie uit 2007 en trekt het zich aan moties zorgvuldig te formuleren.
- Stelt dat bij vaststelling van het bestemmingsplan bekend was dat sommige gronden niet in bezit van de gemeente waren. De communicatie had eerder en beter moeten zijn.
- Vindt dat op een bewonersavond duidelijk moet zijn of het om informatie of inspraak gaat.
- Is voor het opvolgen van de suggestie van bewoners om een neutrale gespreksleider participatie te laten begeleiden.
- Ziet dat de nieuwe wethouder contact heeft gezocht en toezeggingen heeft gedaan.
- Is niet overtuigd van beslissing tot binnenplanse vrijstelling voor de hoogte van het gebouw.
- Is blij dat de ontwikkelaar voor het hofjesmodel koos en niet voor dicht bouwen.
- Pleit voor het opnemen van een tekst in het huurcontract waardoor bewoners zich bewust zijn van hun omgeving, bijvoorbeeld wat betreft fietsparkeren.
- Maakt zich zorgen over de leefbaarheid van de wijk en wil dat goed voor ogen houden.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Stelt dat de raad beter naar het bestemmingsplan had kunnen kijken, al was dat niet nodig geweest wanneer ervan uit kon worden gegaan dat de overheid moties gewoon uitvoert.
- Sluit zich aan bij de reacties van buurtbewoners op de inloopavond en bij gestelde vragen.
- Vindt dat de gemeente geen ontwikkelaar moet zijn, maar ook niet altijd mee moet gaan met particuliere ontwikkelaars. Bewoners hebben ook belangen en voelen zich geschoffeerd.
- Pleit ervoor de motie uit 2007 gewoon helemaal uit te voeren.
- Wil de toezegging dat moties in de toekomst conform in bestemmingsplannen worden verwerkt.

Verslag 6 november

- Wil weten of er voor vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 al contacten waren met de firma Kooi.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Constateert dat tijdens het proces geen alarmbellen zijn gaan rinkelen dat het bouwen van alleen grondgebonden gezinswoningen niet kon, zoals de motie uit 2007 beoogde.
- Heeft wel wat aan te merken op de participatie. Zo werd het collegestandpunt al voor de inloopavond bepaald.
- Wil weten wat het uiterste is wat de gemeente kan doen om de motie uit 2007 alsnog te benaderen. Te denken valt aan parkeernormen en het niet verlenen van de binnenplanse vrijstelling.
- Erkent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook steken zijn laten vallen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Constateert dat het participatieproces niet goed is verlopen, al zit er een opgaande lijn in.
- Antwoordt dat het de bedoeling was de inloopavond voor de collegebrief te organiseren. Helaas kwam daar de politieke crisis tussen. Doel van de avond was reacties uit de buurt samen te vatten voor de raadscommissie en dat is gebeurd.
- Stelt dat het college bij het bestemmingsplan in 2010 had moeten duiden dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakte dan de motie uit 2007 beoogde. Het was weinig sensitief.
- Antwoordt dat voor vaststelling van het bestemmingsplan het plan van de firma Kooi niet bekend was. Het college had het moeten melden zodra duidelijk werd dat het plan serieus door kon gaan.
- Wijst erop dat het verwerken van moties in bestemmingsplannen uiteindelijk aan de raad is. Het college zal altijd zijn best doen moties uit te voeren en moet het melden wanneer dat niet kan.
- Ziet veel tegenstand in de buurt tegen jongerenhuisvesting, al is er veel behoefte aan en dringt de raad er stedelijk ook op aan. Het grootste deel van het gevoelbeeld voldoet overigens wel aan de motie.
- Wil werken aan een andere bestuurscultuur, maar benadrukt dat het in dit geval juridisch geen begaanbare weg is grondgebonden woningen af te dwingen. Het zal leiden tot forse planschade.
- Verleent niet per definitie binnenplanse vrijstellingen en is als college niet geheel vrij in die beslissing. In dit geval is het juridisch lastig houdbaar vrijstelling af te wijzen, omdat vrijstelling niet zou leiden tot een onacceptabele situatie ten opzichte van het bestemmingsplan.
- Schat in dat de gemeente een eventuele rechtszaak over vrijstelling zal verliezen.
- Antwoordt dat aankoop en grondruil financieel allebei neerkomen op ongeveer vijf ton.
- Adviseert niet te kiezen voor dit hoge bedrag gezien de financiële positie van de gemeente.
- Zegt toe binnenkort met de firma Kooi te spreken over de bezwaren, maar kan niets garanderen.
- Informeert de raad en de buurt over de uitkomsten van het gesprek en over de juridische onderbouwing van het collegestandpunt.

De voorzitter:

- Kan zich voorstellen dat een extra vergadering belegd wordt om over de toegezegde schriftelijke informatie te spreken voorafgaand aan besluitvorming eind november.

B.2. Bespreekpunten Stadspartij m.b.t. brief namens VDC m.b.t. Grontmij op Kranenburg en herziening bestemmingsplan Kranenburg

Doorgeschoven naar een volgende vergadering vanwege de afwezigheid van de heer Prummel.

B.3. Actualisatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde (raadsvoorstel 18 oktober 2012)

Mw. Kiki (inspreker op persoonlijke titel):

- Bestrijdt dat ingangen van de fietsenkelder en de parkeergarage 'familie' van elkaar zijn.
- Laat op een tekening zien dat de ingang van de fietsenkelder de Nieuwe Markt fors doorsnijdt.
- Hekelt de belangenverstremming van ontwikkelaars en aannemers, die in rapporten constateren dat de boogconstructie van het provinciehuis zal verzakken en die ook bij de aanbesteding betrokken zijn.
- Vindt het vreemd dat lichte scheurvorming in de provinciale boogconstructie maatschappelijk verantwoord wordt gevonden bij binnenstedelijk bouwen, omdat hierover nooit discussie is gevoerd.
- Roept op met het Forum te stoppen vanwege financiële, inhoudelijke en schadetechnische redenen.

Verslag 6 november

Dhr. Martens (PvdA):

- Vindt het Forum een fantastisch en vitaal project en is verheugd dat alle tekorten, overschrijdingen en kosten gedekt zijn binnen een sluitende exploitatie. Optimisme is op zijn plaats.
- Stelt dat bezoekers minder om te winkelen naar de binnenstad komen en meer voor attracties en sfeer. Het Forum voorziet daarin en versterkt dus de economische structuur. Ook faciliteert het een nieuwe Oostwand met luxe hotel, waardoor Groningen een betere congressstad wordt.
- Verzoekt strikt toe te zien op risicosturing nu de bouw is begonnen. Overschrijdingen tijdens de bouw zijn het voornaamste risico van grote projecten.
- Verwacht dat het Forum de harten van Groningers voor zich zal winnen net als een eerder prestigeproject dat deed: de Martinitoren.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit aan bij de complimenten en vragen van de PvdA.
- Pleit ook voor goede risicobeheersing. Gelukkig is er een stevig weerstandsvermogen.
- Informeert wanneer de lift in het informatiecentrum wordt aangelegd.

Dhr. Dijk (SP):

- Was tegen het Forum, maar respecteert het referendum in 2005 onder de harde voorwaarde dat de bouw- en exploitatiekosten respectievelijk onder 31,25 en 2,5 miljoen euro blijven. Dat lijkt gelukt.
- Informeert welke onbeheersbare risico's er kunnen optreden.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Denkt dat het Forum en de nieuwe Oostwand een bijdrage leveren aan de stad en is blij met de gerealiseerde taakstelling.
- Is ook benieuwd wanneer de lift in het informatiecentrum komt.
- Verzoekt de raad blijvend te informeren over de realisatieovereenkomst met VolkerWessels.
- Vraagt of het college de risico's en kosten van het project scherp in de gaten blijft houden.
- Wijst erop dat een deel van de lasten drukken op de toekomstige exploitatie.
- Is hier wel optimistisch over, al zal pas later blijken of het gerealiseerd wordt.
- Ziet de parkeerkelder als een belangrijk risico en verwacht dat het college dit scherp volgt.

Dhr. De Rook (D66):

- Complimenteert het college met het oplossen van de financiën en de planning. De risico's zijn onder controle en nu is het zaak niet te verslappen.
- Informeert of de actualisaties (pagina 8) eerdere aannames bevestigen of tot aanpassingen leiden.
- Is verheugd dat de moties zijn opgenomen om periodiek stil te staan bij de economische effecten van het Forum en om burgers te betrekken bij de architectonische invulling en hen zo 'medeplichtig' te maken aan het Forum.
- Is blij dat veel raadsleden enthousiast zijn.
- Wijst erop dat de heer Prummel vorig jaar voorspelde dat de financiële risico's nu al niet meer te overzien zouden zijn. Nu sluit de exploitatie wel.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Is nooit enthousiast geweest over het Forum en verwacht niet dat burgers dit zullen worden.
- Wil weten welk zicht er is op een luxe hotel aan de Oostwand. Zijn er niet al te veel hotelkamers?
- Roept de SP op de rug recht te houden en niet af te gaan op het ongeldige referendum.
- Vraagt de wethouder wat er nu in het Forum komt. Niemand lijkt dat te weten.
- Gelooft er niets van dat de risico's beheersbaar zijn.
- Wil nog voor een splitsing van de plannen in parkeergarage en Oostwand een reëel inzicht in de kosten en opbrengsten onderdelen niet meer te doen.
- Wijst erop dat papier geduldig is wat betreft de door D66 aangehaalde voorspelling van de heer Prummel.
- Bepleit dat de heer Terlouw onderzoekt wat er van zijn aanbevelingen terecht is gekomen en komt hier schriftelijk op terug.

Dhr. Blom (VVD):

- Houdt niet van achterhoedegevechten en wil een succes maken van het Forum.
- Vindt het goed dat de subsidie aan het Forum in het collegeakkoord is teruggebracht.

Verslag 6 november

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Is geen voorstander van het Forum, maar is blij dat de financiële risico's niet groter uitpakken.
- Mist aandacht voor groen in het stuk en wijst op de vele voordelen daarvan. Zo overlijden jaarlijks ouderen aan hitte, mede omdat het in de stad door minder groen 's zomers negen graden warmer is dan in de Ommelanden.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Is aangenaam verrast dat het Forum er zo goed voorstaat.
- Wijst erop dat de essentie van het Forum vernieuwing en innovatie is. Daarom is het niet vreemd dat de inhoud nog niet vaststaat.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Sluit aan bij eerdere woordvoeringen, met name bij de complimenten, de oproep tot risicobeheersing en de gevraagde aandacht voor groen.

Wethouder Ishta:

- Bedankt de commissie voor de complimenten.
- Verwacht dat het Forum eenzelfde effect zal hebben als het MAS in Antwerpen en het Centre Pompidou in Parijs.
- Hecht grote waarde aan risicoanalyse.
- Wil serieus kijken naar de mogelijkheden van groen bij het Forum.
- Zegt toe de bijeenkomst in december over de stand van zaken uit te werken om in februari door te spreken over de financiële, bouwtechnische en inhoudelijke planning.
- Vindt het van groot belang dat het Forum van iedereen wordt en wil in februari ook bespreken hoe burgers, organisaties en het bedrijfsleven verder te betrekken en draagvlak te creëren.

Wethouder Schroor:

- Antwoordt dat zowel de gemeente als de aannemer elk moment bezig is met risicobeheersing. Er is wekelijks afstemming met de aannemer, die ook een meldingsplicht heeft.
- Ziet als grootste risico het graven van de vrij diepe parkeerkelder. De wanden zijn dikker dan de second opinion adviseert, maar je weet nooit wat je tegenkomt in de bouwput.
- Heeft de risicobuffers verder kunnen versterken door het aanbestedingsvoordeel en kan deze nog verder versterken wanneer bepaalde risico's van afgeronde onderdelen niet zijn opgetreden.
- Vindt dat de inhoud en de samenwerking moeten staan als een huis. Daar wordt hard aan gewerkt en het is verstandig er blijvend over te spreken met de raad. Alle partners moeten mee.
- Meldt dat VolkerWessels nog middenin onderhandeling over grondwaardes en commerciële invulling zit en stelt voor ontwikkelingen als aankoop en programmering van de Oostwand te melden en te bespreken, bijvoorbeeld bij de bespreking met architecten in februari.
- Wijst erop dat VolkerWessels twee tot drie jaar de tijd heeft om de Oostwand in te vullen. Het is vooralsnog zeker de bedoeling een luxe hotel te vestigen.
- Antwoordt dat de lift in bestelling is en komt schriftelijk terug op de planning, zodra die bekend is.
- Verzoekt de Stadspartij de gemaakte vragen formeel te stellen via de griffie en zal deze dan binnen een week beantwoorden.
- Zal op de achtergrond met zijn opvolger mee blijven genieten van dit fantastische project.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 28 november 2012.

B.4. Zevende Voortgangsrapportage bezuinigingen – R en W items (collegebrief 17 oktober 2012)

Verplaatst naar de lijst ingekomen stukken (C1).

B.5. Bespreekpunten GroenLinks en ChristenUnie m.b.t. Coendersborg

Dhr. Dorhout (inspreker namens vereniging behoud park Coendersborg):

- Zette de bezwaren tegen de bouwplannen al uiteen in de commissievergadering van 9 mei 2012.
- Nodigde duizend buurtbewoners uit lid te worden van de vereniging, 421 deden dat. Hieruit blijkt dat de buurt tegen de bouwplannen is, evenals de raadscommissie.
- Vindt het merkwaardig een uitnodiging gekregen te hebben om op 25 september zijn visie te geven op de bouwplannen, terwijl de vereniging tegen bouwplannen is in welke vorm dan ook.

Verslag 6 november

- Begrijpt niet waarom voormalig wethouder De Vries door bleef gaan met het weggeven van groen aan initiatiefnemers, ondanks bezwaren en het ontbreken van draagvlak.
- Wijst erop dat de maatschap Coendersborg louter commerciële belangen heeft met de plannen.
- Strijdt al twintig jaar tegen bouwplannen en won de strijd iedere keer.
- Stelt dat het restaurant floreert en door de buurt gewaardeerd wordt.
- Ziet geen gemeentelijk belang woningbouw in het park toe te staan.
- Roept op de bouwplannen definitief een halt toe te roepen.

Mw. Van der Vegt (GroenLinks):

- Vindt het onwenselijk dat de bouwaanvraag doorloopt, terwijl omwonenden en raadsfracties vinden dat het parkje met de boerderij zo moet blijven. Het is waardevol groen, de bebouwing is passend met een sociale functie en het park heeft nu een openbaar karakter.
- Ziet geen reden de bestemming van de grond te wijzigen.
- Staat open voor suggesties om de huidige bebouwing verder te beschermen.
- Wil voorkomen dat door te lang wachten met een beslissing verwachtingen worden gewekt.
- Vraagt andere fracties of zij ook vinden dat er nu duidelijkheid moet komen en niet eerst de hele procedure afgewacht moet worden.
- Verzoekt het college inzicht te geven in de mogelijke scenario's.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat draagvlak vooraf moet gaan aan plannen.
- Wil de bestemming houden en ook vanwege het ontbrekende draagvlak stoppen met de huidige plannen.
- Vindt het onduidelijk dat de dienst RO/EZ uitnodigingen verstuurt voor een bijeenkomst van de projectontwikkelaar met bewoners.

Mw. Kuik (CDA):

- Sluit zich aan bij de gestelde vragen.
- Wijst erop dat het geen gemeentelijke grond betreft. Eigenaren hebben altijd het recht bepaalde voorstellen in te dienen.
- Vindt het park en het draagvlak in de wijk heel belangrijk.

Dhr. Martens (PvdA):

- Staat voor behoud van het publieke karakter van het park en voor draagvlak in de wijk, dat volstrekt afwezig lijkt te zijn. Bewoners hebben wel de zekerheid dat de raad hiervoor staat.
- Is van mening dat de raad pas wat moet vinden op het moment dat er een signaal komt dat een functiewijziging nodig zou zijn.
- Vindt dat het college niets fout doet met de procedure, waarbij draagvlak als voorwaarde is gesteld.
- Roept wel op binnen een redelijke termijn een einde te maken aan de onzekerheid.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Beantwoordt alle bespreekpunten bevestigend en verzette zich eerder ook al tegen sloop.
- Vraagt naar de mogelijkheden van beschermd stadsgezicht en monumentenstatus.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit aan bij de laatste vraag van de SP en de bijdrage van GroenLinks.
- Kan zich voorstellen dat de ondernemer een nieuw verzoek in zal dienen, maar dit mag niet ten koste gaan van het openbare karakter van het park of van de aanwezige flora en fauna.

Dhr. Benjamins (D66):

- Sluit zich grotendeels aan bij eerdere sprekers en pleit ook voor een procedurevoorstel er snel uit te komen.
- Herhaalt de oproep betrokken burgers serieus te nemen.

Dhr. Blom (VVD):

- Noemt het parkje een groene long voor de buurt en wil het openbare karakter behouden.
- Vindt de huidige bebouwing passen in de omgeving, een hoog appartementencomplex niet.
- Wil de discussie snel voor eens en voor altijd afsluiten.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Sluit aan bij de bijdragen van CDA en PvdA.

Verslag 6 november

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Is het eens met de bespreekpunten.
- Vindt dat er zekerheid moet komen voor omwonenden door het openbare park te behouden, bewoners te betrekken en te stoppen met plannen die geen draagvlak hebben.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de standpunten in mei duidelijk waren. Bewoners zijn ingelicht over de procedure.
- Wijst erop dat er geen vergunningstraject loopt. De gemeente verleent medewerking aan een haalbaarheidsstudie door de projectontwikkelaar, met als harde voorwaarde draagvlak in de buurt. Het versturen van uitnodigingen voor een bijeenkomst is louter faciliterend en biedt geen inhoudelijke steun aan de plannen.
- Wil de haalbaarheidsstudie af laten ronden en niet voortijdig afbreken.
- Heeft geen belang bij woningbouw in het park op zich, maar wel bij plannen die de kwaliteit van het park versterken. Daarvoor krijgt de initiatiefnemer de kans.
- Geeft aan dat gezien de kwaliteit van het huidige gebouw een monumentenstatus niet aan de orde is.
- Antwoordt dat het moment dat de raad een definitieve afweging kan maken pas is na afronding van de haalbaarheidsstudie en het traject met omwonenden en stelt voor dit af te wachten.
- Verwacht dat dit voor 1 maart 2013 zal zijn afgerond.
- Is bereid de procedure, de planning, mogelijkheden van scenario's volgens het bestemmingsplan en de rol van de gemeente schriftelijk nader toe te lichten.

C. HUISHOUELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Dankt het college voor het mogelijk maken van ontwikkelingen aan de Peizerweg 132.

Dhr. Offerman (Stadspartij):

- Wil collegebrieven 6, 10 en 12 agenderen, alsmede overig ingekomen stuk 6.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Stelt voor de problematiek van bedrijventerreinen ook een keer breder te bespreken.

Dhr. Martens (PvdA):

- Steunt agendering van splitsing van appartementen.
- Pleit voor bundeling van agendapunten over jongerenhuisvesting.

C.2. Vaststelling verslag 5 september 2012

Dhr. Blom (VVD):

- Geeft aan dat mevrouw Koebrugge bij agendapunt 0 niet verzocht presentaties fysiek rond te leggen, maar juist digitaal te verstrekken bij de vergaderstukken, opdat commissieleden ook digitaal aantekeningen kunnen maken.

Het verslag wordt conform deze wijziging vastgesteld.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.05 uur onder dankzegging.

Lijst ingekomen stukken

Lijst ingekomen stukken

Raadscommissie Ruimte en Wonen 6 februari 2013

COLLEGEBRIEVEN (te vinden in het Raads Informatie Systeem) en in de visiekast (LK)

Nr.	Datum	Onderwerp	Advies	Opmerking
1.	20-12-2012	Lift Informatiecentrum Grote Markt	tkn	
2.	20-12-2012	Update Wielewaalplein – De Groenling	tkn	
3.	21-12-2012	Aanpak Heerden- plan van aanpak Doornbosheerd en Barmheerd	tkn	Op LTA geplaatst voor sept.'13
4.	21-12-2012	TCN	tkn	
5.	21-12-2012	Uitstel aanbidding grondexploitatie Meerstad	tkn	
6.	21-12-2012	Voortgangsrapportage 2012 – III	tkn	Progr.8 Wonen
7.	10-01-2013	Plan van aanpak ouderenhuisvesting	tkn	
8.	10-01-2013	Situatie NLA-wijkteam De Wijert	tkn	
9.	10-01-2013	Ontwerp-bestemmingsplan 'Ruskenveen 2012'	tkn	Bijlagen achter inlogcode
10.	10-01-2013	Ontwerp-bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep		Eindverlsag inspraak en inspraakreacties achter inlogcode
11.	22-01-2013	Woningsplitsingen, Bouwbesluit 2012 en 15% norm	B.3	
12.	22-01-2013	Toezegging n.a.v. herziene grexen: tijdelijke bestemming op natuur op braakliggende terreinen	tkn.	
13.	22-01-2013	Toezegging: reactie Platform Cultureel Erfgoed op de gewijzigde welstandsnota		Te betrekken bij bespreking Raadsvoorstel in Raad 30 jan.2013

OVERIGE INGEKOMEN STUKKEN

(in visiekast en in map 'geheime en privacy gevoelige stukken' achter de inlogcode op RIS)

Nr.	Datum	Afzender en onderwerp	Advies	Opmerking
1.				

Verslag 9 januari 2013

VERSLAG RAADSCOMMISSIEVERGADERING RUIMTE EN WONEN

Datum: 9 januari 2013
Plaats: oude raadzaal
Tijd: 20.00 – 22.30 uur

Aanwezig: mevrouw A. Postma (voorzitter, GroenLinks), de dames B. Enting (PvdA), E. van Lente (PvdA), A. Kuik (CDA), I.M. Jongman-Mollema (ChristenUnie), K. de Wrede (Partij voor de Dieren), de heren J.D. Hukema (PvdA), M.D. Blom (VVD), J. Sipma (VVD), W.B. Leemhuis (GroenLinks), B. Copinga (Stadspartij), R.P. Prummel (Stadspartij), J.P. Dijk (SP), P.S. de Rook (D66), J.P.A. van Rooij (Student en Stad)

Namens de griffie: mevrouw A. Weiland (commissiegriffier)

Namens het college: de heren R. van der Schaaf (PvdA), J.M. van Keulen (VVD)

Afwezig m.k.: mevrouw L.I. van der Vegt (GroenLinks), de heer B. Benjamins (D66)

Insprekers: de heer Bootsma (namens het Platform cultureel erfgoed Groningen en de bewonersorganisaties Binnenstad-Oost, Hortusbuurt en A-kwartier)

Verslag: de heer J. Bosma (Notuleerservice Nederland)

A. ALGEMEEN DEEL

A.1. Opening en mededelingen

De voorzitter:

- Opent de vergadering om 20.00 uur en heet iedereen welkom, in het bijzonder de heer Dijk als commissielid in plaats van de heer Eikenaar.
- Constateert dat niemand het woord wenst over de geheime bijlagen bij de grondexploitaties.

Wethouder Van der Schaaf:

- Kijkt kritisch op welke wijze de grex Meerstad herzien moet worden. Helaas dwingt de verdiepte crisis tot meer dan een technische herziening. Doel is behandeling van de grex in februari.
- Kondigt een informatieve bijeenkomst over Meerstad aan voor volgende week.
- Meldt dat de planning voor Oosterhogebrug niet gehaald wordt en onduidelijk is wanneer een aangepast plan volgt. Houdt de raad hiervan op de hoogte. Dit is betreurenswaardig voor de wijk.
- Verzuimde bij bestemmingsplan Pleiadenlaan Oost 2 de vereniging van eigenaren inspraakgelegenheid te geven en stelt daarom voor dit onderwerp volgende maand te behandelen.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vraagt waarom alleen een technische herziening van de grex Meerstad toch niet mogelijk blijkt.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Informeert of de problematiek ook besproken zal worden tijdens het werkbezoek aan Meerstad.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat de perspectieven op de woningmarkt ten opzichte van vorig jaar verder zijn verslechterd, zeker voor de korte termijn. Het herstel zal langer duren en daarom is aanpassing noodzakelijk om problemen niet vooruit te schuiven.
- Benadrukt dat Meerstad op middellange en lange termijn hard nodig is. Daarom is het goed tijdens het werkbezoek de problematiek, maar ook andere ontwikkelingen rond Meerstad te bespreken.

A.2. Vaststelling agenda

De voorzitter:

- Stelt voor A4d naar volgende maand te verschuiven, B3 en B4 naar de conformlijst te verplaatsen, en A4a (verzoek Stadspartij) en A4f (verzoek VVD) naar de bespreekpunten te verplaatsen.

De agenda wordt conform deze wijzigingen vastgesteld.

A.3. Afspraken en planning

Mw. Enting (PvdA):

- Verzoekt het integraal plan van aanpak voor de Heerden op de LTA te zetten ter bespreking in de commissie.

Verslag 9 januari 2013

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat het vanwege geormerkt NLA-budget een collegebrief betreft en geen raadsvoorstel.
- Informeert bewoners tijdens een bijeenkomst in het derde kwartaal en staat open voor bespreking in de commissie.

A.4. Conformstukken

A.4.a. Bestemmingsplan Friestraatweg-Hoogeweg (raadsvoorstel 13 december 2012)

Wordt B5.

A.4.b. Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg (raadsvoorstel 14 december 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.c. Bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost 1 (raadsvoorstel 7 december 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.d. Bestemmingsplan Pleiadenlaan-Oost 2 (raadsvoorstel 13 december 2012)

Verplaatst naar de commissie Ruimte en Wonen van 6 februari 2012.

A.4.e. Wijziging welstandnota betreffende aanscherpen Welstandkader beschermd stadsgezicht "Binnenstad" (raadsvoorstel 23 november 2012)

Dhr. Bootsma (inspreker namens het Platform cultureel erfgoed Groningen en de bewonersorganisaties Binnenstad-Oost, Hortusbuurt en A-kwartier):

- Stemt van harte in met de verscherping van criteria.
- Wijst erop dat de wethouder in de inspraakreactie aangaf dat een aanvraag zowel moet voldoen aan eisen omtrent het algemeen ruimtelijk karakter als ook aan de verkavelingskwaliteiten.
- Stelt daarom voor in artikel 1A het woord 'danwel' te vervangen door 'en'.
- Vindt artikel 1B de weg vrijmaken voor het verpesten van stadsgezichten, aangezien wel een positief oordeel kan worden gegeven bij projecten van 'bovengemiddeld architectonisch niveau'.
- Stelt voor artikel 1B en 1C aan te vullen opdat het bouwbesluit aansluit bij de ruimtelijke context. In 2009 wees de welstandscommissie er al op dat bestemmingsplannen kwantitatief meer toestaan dan volgens de kwalitatieve beschrijvingen wenselijk lijkt.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Verzoekt het college naar de gemaakte punten te kijken om de doelstelling dichterbij te brengen en amendementen te voorkomen. Stadspartij, ChristenUnie en D66 sluiten zich daarbij aan.

Dhr. De Rook (D66):

- Is het niet eens met het punt over artikel 1B en wil ook ruimte geven, zeker voor plannen van bovengemiddelde architectonische kwaliteit. PvdA en Stadspartij beamen dit.

Wethouder Van der Schaaf:

- Reageert op korte termijn schriftelijk en stelt voor zijn reactie bij de raadsbehandeling te betrekken.

Het raadsvoorstel wordt als discussiestuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2012.

A.4.f. Startersleningen Meerstad (raadsvoorstel 29 november 2012)

Wordt B6.

A.4.g. Herzene exploitatiebegroting Herstructurering Oosterparkwijk (grijs/groen) 2013 (raadsvoorstel 30 november 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.4.h. Herzene exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 22 november 2012)

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

A.5. Rondvraag

Geen woordmeldingen.

Verslag 9 januari 2013

B. INHOUDELIJK DEEL

B.1. Situatie GSB (collegebrief 29 november 2012)

Mw. Kuik (CDA):

- Is laaiend over dit ernstige voorbeeld van een foute bestuurscultuur.
- Wil weten hoe het kan dat de wethouder GSB al subsidie had toegezegd op het moment dat de raad per amendement anders besloot en waarom hij die informatie achterhield en het amendement niet uitvoerde. Hoe kwalificeert de wethouder dit?
- Vraagt wanneer de huidige wethouder achter de gang van zaken kwam.
- Is benieuwd of de zaak aan het licht was gekomen als er bij GSB geen problemen waren ontstaan.
- Wil gezien deze fraude weten in hoeverre de verantwoording van subsidiebesteding voldoet, ook bij andere organisaties.
- Beoogt met dit debat herhaling te voorkomen.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Vindt het zeer kwalijk dat het college het vertrouwen van de raad heeft geschonden door tegen het amendement in te gaan en informatie achter te houden.
- Vraagt of het een eenmansactie was en of deze houding ook in andere dossiers voorkwam.
- Wil weten waarom het college de raad er niet op wees dat de toezegging van de wethouder uitvoering van het amendement compliceerde.
- Leest dat de veronderstelde fraude minder ernstig blijkt dan verwacht werd. Is het amendement of de problematiek bij GSB de reden om uitbetaling van het laatste deel subsidie te schrappen?

Dhr. Prummel (Stadsparij):

- Stelt dat het niet het enige geval is van geld schuiven door de PvdA naar een linkse club.
- Informeert naar de juridische consequenties van het onrechtmatig uitgeven van de subsidie. Wordt het bedrag geheel teruggevorderd?
- Vindt het geen fraude, maar achteloos studentikoos bestuur.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit grotendeels aan bij de boze reactie en de vragen van het CDA.
- Heeft zich als SP-jongere sterk gemaakt voor huurteams en is boos over de omgang met subsidie door GSB, al is het minder erg dan het eerst leek.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Beamt dat het niet nakomen van afspraken fout is, maar verbaast zich over een deel van de woordvoeringen en plaatst de paar duizend euro in het perspectief van de miljoenenafboekingen.
- Verzet zich tegen termen als fraude. Een groot deel van de subsidie is rechtmatig uitgegeven, verder worden de gemaakte fouten hersteld door GSB.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van het CDA.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Vindt dat een amendement uitgevoerd moet worden, los van het bedrag.
- Stelt dat het college bij behandeling van het amendement openheid van zaken had moeten geven.
- Sprekt het huidige college aan op de daden van het vorige college.

Dhr. Sipma (VVD):

- Sluit zich aan bij de woorden van het CDA.
- Vindt dat het enige wat de wethouder te doen stond, was om zijn toezegging te melden tijdens de behandeling van het amendement.

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt dat het amendement uitgevoerd had moeten worden en de toezegging gemeld. Waarom is dit niet gebeurd? Hopelijk behoort deze bestuurscultuur tot het verleden.
- Betoogt dat de term fraude niet van toepassing is, omdat het geld niet achterover is gedrukt maar is uitgegeven voor doelstellingen van de GSB.
- Informeert of er voorwaarden zijn gesteld en ziet hier graag documentatie over. Verliep alles wat vager doordat het college de subsidie buiten de gebaande paden om verstrekke?
- Deelt de conclusie de komende jaren geen subsidie aan de GSB te verstrekken en steunt graag een geschiktere organisatie om huurteams te organiseren.

Verslag 9 januari 2013

Dhr. Hukema (PvdA):

- Sluit aan bij de bijdrage van GroenLinks.
- Vindt dat het college de fout goed heeft recht gebreid.

Wethouder Van der Schaaf:

- Vindt de kwestie om meerdere redenen vervelend en begrijpt dat het zo slecht valt.
- Wijst erop dat het college de aanvankelijke toezegging binnen de beleidskaders deed vanuit de pot flankerend beleid ten behoeve van studentenhuisvesting.
- Antwoordt dat de voorwaarde was dat de subsidie ten behoeve van de huurteams werd verstrekt.
- Kwalificeert het als buitengewoon slordig en zeer betreurenswaardig dat het college de subsidietoezegging niet gemeld heeft toen het amendement werd ingediend. Ook als het amendement juridisch onuitvoerbaar was, had het college het moeten melden.
- Wil als college zoiets nooit meer laten gebeuren.
- Kwam achter de strijdigheid tussen amendement en subsidie toen het in het nieuws kwam.
- Ging in gesprek met de GSB en kwam overeen dat het verkeerd bestede bedrag aan subsidie wordt terugbetaald en de subsidie voor 2013 en 2014 niet wordt uitbetaald.
- Wil met de uitkomst zowel recht doen aan de GSB als aan de raad.
- Verduidelijkt dat het verkeerd bestede geld is uitgegeven aan het kamerboek om te helpen bij het vinden van een kamer. Het ligt dichtbij het subsidiedoel, maar voldoet niet aan de voorwaarde.
- Neemt afstand van de suggestie dat de wethouder doelbewust een bevriende organisatie heeft willen bevoordelen. Dit is onwaar en stelt ten onrechte de integriteit van het college ter discussie.

B.2. Vaststelling Herziening grondexploitaties per raadsvoorstel Resultaten herziening grondexploitaties (collegebrief 14 december 2012)

Dhr. De Rook (D66):

- Vindt de jaarlijkse herziening goed om er maximaal grip op te houden, al is het de vraag hoeveel grip je hebt op de uitgifte van kavels. Later zal blijken of volume en tempo genoeg zijn geweest.
- Noemt als opties niets doen, het later doen of het anders doen en kiest voor de laatste. De behoeften van toekomstige gebruikers moeten centraal staan met flexibiliteit en tijdelijk gebruik.
- Vraagt of een inhaalslag nodig is om gebruikers op de hoogte te stellen van de meer vraaggerichte aanpak en het tijdelijke gebruik. Het directieve verleden kan een imago probleem zijn. Creatief tijdelijk gebruik biedt veel mogelijkheden, zo blijkt al jaren in Amsterdam.
- Steunt het in ontwikkeling brengen van Reitdiep III en IV, ook al heeft Meerstad het moeilijk. Gebruikers moeten kunnen kiezen aan welke kant ze willen wonen en kiezen anders Zuidhorn.
- Vraagt hoe de uitspraak van de wethouder in de krant over tweehonderd te bouwen woningen per jaar zich verhoudt tot de hier beoogde zeshonderd.
- Hoort graag hoe het college de raad gaat betrekken bij het herzien van grondprijzen in regioverband.
- Vraagt zich af of het nodig is de structuurvisie te wijzigen vanwege de crisis.
- Ziet dat de financiële risico's in 2015-2020 toenemen en dat herstel van de woningmarkt niet is gegarandeerd. Daarom is jaarlijkse herziening een goede zaak om in te spelen op risico's en kansen.

Dhr. Dijk (SP):

- Stelt dat de crisis en de onzekerheden overal toeslaan en nog lang zullen duren.
- Betreurt de noodzakelijke toename van de afboekingen van 40 naar 44 miljoen euro.
- Staat nog achter de jaarlijkse herziening van grondexploitaties en het monitoren van vraagontwikkeling.
- Kiest niet voor alles nu afboeken en steunt de logische oplossingen en beheersmaatregelen door projecten op te knippen en te flexibiliseren. Dit kan het woningaanbod ook gevarieerder maken. Wat zijn de gevolgen voor sociale woningbouw?
- Stelt dat tijdelijke invulling met andere meer kleinschalige functies het verlies zou kunnen beperken.
- Verwacht nog grotere problemen als de kabinetsplannen voor corporaties doorgaan. Hoe ziet het college dat?

Mw. Van Lente (PvdA):

- Benadrukt dat gemeentelijke grondposities een belangrijk instrument zijn om ontwikkelingen te sturen.

Verslag 9 januari 2013

- Verzoekt een gesprek met de accountant te organiseren, omdat hij veel invloed heeft gehad op de totstandkoming van de bandbreedtes.
- Vindt de aannames grotendeels realistisch, maar weet niet zeker of de uitgifte van bedrijventerreinen op termijn in die mate zal groeien. Gezien de onvoorspelbare economie blijven informatie wanneer nodig en jaarlijkse herziening verstandig.
- Steunt het bouwrijp maken van Reitdiep om ook aan die kant van de stad aanbod te hebben. Bewoners wachten er al lang op.
- Is ook voor tijdelijk gebruik, maar vraagt hoe zich dit verhoudt tot bestemmingsplannen. Tijdrovende aanpassingen staan haaks op tijdelijk gebruik. Milieucategorie drie of hoger lijkt ook niet wenselijk. Welke grenzen en slimme plannen zijn er voor tijdelijk gebruik?
- Wil alle middelen inzetten, zoals parkmanagement en een goed vestigingsklimaat.
- Vraagt of onteigende bewoners langer kunnen blijven nu ontwikkelingen langer duren.
- Oppert de manege Advendo tijdelijk gebruik van een ander bedrijventerrein aan te bieden.
- Is benieuwd naar de mogelijke voordelen van het samenvoegen van grondexploitaties van bedrijventerreinen.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Baalt van de nodige afboekingen, maar was er ook bij toen én Westpoort én Eemspoort én Rode Haan werden opgezet. Rondom Groningen ging het vooral om bedrijfsverplaatsingen en het oog was groter dan de maag, blijkt met de kennis van nu.
- Las dat iemand onderzoek gaat doen naar de behoeften van ondernemers en wil informatie over de uitkomsten. Welke rol kan de gemeente spelen om bestaande ondernemers te koesteren en te helpen?
- Vraagt waarom het college niet zo ver wil gaan als de adviezen met het schrappen van locaties.
- Pleit ervoor de natuur in Kranenburg-Zuid in stand te laten en mogelijke ontwikkelingen op Westpoort of elders te doen. Wat zijn de afwegingen? Ook bij andere weinig perspectievolle terreinen kunnen schapen, koolzaad of stadsboerderijen oplossingen zijn.
- Leest tussen de regels door dat de gemeentelijke rol versoepelt, maar wil voorkomen dat achteraf onder druk van de crisis verkeerde keuzes worden gemaakt.
- Gaat haar fractie in de Tweede Kamer oproepen op korte termijn oplossingen te vinden voor de stagnerende woningmarkt.

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Vindt een stijging van 10% op de inschatting nog best meevallen.
- Is benieuwd hoe de weinig genoemde grondexploitaties Kempkesberg opeens een afboeking van 5,5 miljoen euro nodig heeft.
- Is nog niet overtuigd van het ontwikkelen van Reitdiep III en IV en wil meer uitleg.
- Volgt het idee dat samengevoegde grondexploitaties beter te managen zijn, maar leest in de brief ook een soort financiële reden door winst en verlies weg te strepen. Hoe zit het nu?
- Complimenteert het college met het in de toekomst stabiliseren van de operatie grondexploitaties.
- Vindt dat de landelijke politiek lang wacht met het bieden van perspectief voor de markt.
- Hoort al jaren mooie woorden over tijdelijk gebruik, duurzame projecten en energielandschappen, maar wat gaat het college echt doen?
- Onderschrijft het belang om de leefbaarheid en het aanzien van de stad op peil te houden.
- Breekt een lans voor het ook in mindere tijden goede afspraken blijven maken binnen de regio.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Steunt het financiële beleid van het college. Het is vervelend af te moeten boeken, maar de gemeente kan niet failliet gaan in tegenstelling tot vastgoedhandelaren.
- Constateert dat Groningen als argument noemt om projecten te starten, dat ze subsidies opleveren, zoals bij Meerstad. Hoe verhoudt de schade van projecten zich tot de beoogde subsidies?
- Is bezorgd over het wegvallen van gelden voor flankerende groene maatregelen.
- Pleit ervoor meer koopwoningen te bouwen, vooral in Meerstad en om scheefwonen tegen te gaan.
- Ziet meer bouwactiviteiten in Leek en Assen en vermoedt dat die overheden makkelijker benaderbaar zijn. Komt hier nader op terug.
- Wijdt de problemen ook aan het bureaucratische mechanisme dat diensten zich aan het werk willen houden door programma's en beleid te ontwikkelen. Bestuurlijk bijstellen van ambities is nodig.

Verslag 9 januari 2013

- Verwacht dat het college voldoende fantasie en doorzettingsvermogen heeft om tegen de stroom in bouw van koopwoningen te realiseren op bestaande terreinen.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Vindt het goed wanneer de overheid het voortouw neemt om zo veel mogelijk leegstaande panden te verbouwen, bijvoorbeeld tot kantoren voor zzp'ers. Verbouwen is beter dan bouwen.
- Sluit aan bij de ChristenUnie om Kranenburg-Zuid groen te laten.
- Ziet problemen in het opzetten van een eigen ontwikkelbedrijf. Moet de gemeente het gat wel opvullen waar de markt geen risico wil lopen?
- Is blij met de trend van meer vraaggestuurde ontwikkeling.
- Leest weinig over groen in de leefomgeving en stelt voor stadslandbouw een boost te geven door een centraal informatieloket of een digitaal forum voor stadsboeren. Stadslandbouw is goed voor vergroening, educatie, community building en goedkoop voedsel.
- Mist concrete stappen om zonnepanelen te plaatsen in leegstaande weides.
- Pleit voor tijdelijke natuur, ook al is het soms een manier om de Flora- en Faunawet te omzeilen. Nu worden braakliggende gronden geploegd en bespoten om vestiging van natuur te voorkomen. Bovendien gedijen bepaalde soorten goed in wisselende omgevingen.

Dhr. Blom (VVD):

- Sluit aan bij de bijdrage van de PvdA.
- Pleit voor coulance voor manege Advendo in Rode Haan, die in november moet vertrekken terwijl de ontwikkelingen daar geen noodzaak voor lijken te geven. Hoe is de situatie nu?

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Gaat akkoord met het nemen van het verlies om het risicoprofiel te verlagen.
- Wijst erop dat de plannen gemaakt zijn in tijden dat er vijftig hectare per jaar werd uitgegeven. Het is logisch dat je als gemeente geen toekomstige ontwikkeling tegen wilde houden.

Mw. Kuik (CDA):

- Is bezorgd over wat de stijging van het negatief resultaat met 10% in korte tijd zegt over de voorspelbaarheid, ook van grondexploitaties van een andere orde zoals Meerstad.
- Vraagt hoe de waarschuwing van de Rebel Group te lezen is dat toekomstige bijstellingen niet uit vallen te sluiten. Gaat het om tien jaar of eerder?
- Wil weten waarom het benodigde weerstandsvermogen hoger is dan verwacht, terwijl de afwaardering juist positief zou werken. Kan het hogere weerstandsvermogen niet meteen worden meegenomen, net zoals de vertragingen door beleid uit het regeerakkoord?
- Steunt het flexibel inrichten van gronden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen wanneer de markt weer aantrekt. Onderschrijft de vraag van de PvdA over tijdelijk gebruik.
- Is voor het ontwikkelen van Reitdiep III en IV. Is het nu ook mogelijk de groene enclave te ontwikkelen?
- Vindt het logisch de vinger aan de pols te blijven houden.
- Is nieuwsgierig naar de voorbereiding van het grondprijzenbeleid van bedrijventerreinen.

Wethouder Van der Schaaf:

- Noemt de 44 miljoen euro een enorme ingreep en dankt voor de steun.
- Verklaart het oplopende negatieve resultaat uit de slechte economische positie. Zelfs als de economie aantrekt, leidt dat niet op korte termijn tot meer woningbouw of uitgifte. Daarom is regionaal besloten op basis van regionaal onderzoek de programma's aan te passen.
- Antwoordt dat de ambities gigantisch zijn bijgesteld van een langjarig gemiddelde van dertienhonderd woningen per jaar via duizend naar zeshonderd, exclusief jongerenhuisvesting.
- Verwacht in 2014 een dieptepunt van tweehonderd woningen, maar probeert dit te verhogen.
- Ziet de gebundelde aanpak van grondexploitaties voor woningbouw en bedrijventerreinen als winst, omdat het draaien aan een bepaalde knop elders effecten heeft.
- Koos een middenweg tussen afboeken en afwachten. Dit houdt de stad ook scherp om te blijven ontwikkelen en subsidies binnen te halen.
- Gaat er alles aandoen om opstapeling van verliezen tegen te gaan en projecten aan de gang te krijgen en te houden. Dat gaat met tijdelijk gebruik, stapsgewijs en vraaggericht ontwikkelen, samenwerking met corporaties en marktpartijen en open en transparant risico's en informatie delen

Verslag 9 januari 2013

met de raad.

- Antwoordt dat bij de discussie over Meerstad in gesprek met de accountant de financiële positie van de stad deels aan de orde komt, maar vindt het een goede suggestie nog een gesprek te organiseren.
- Concludeerde na lang afwegen Reitdiep wel verder te ontwikkelen. Uit regionaal onderzoek blijken mensen windrichtingen in de stad te kiezen. Keuzemogelijkheden zijn dus belangrijk.
- Moest bij Kempkesberg na lange onderhandelingen met ontwikkelaars over parkeren de grondexploitatie aanpassen. Dat leidde in het najaar van 2012 tot een stevige afwaardering.
- Bundelt grondexploitaties om financieel en programmatisch beter te kunnen sturen. Het zou riskant zijn om verwachte winsten te gebruiken om verliezen te compenseren in één megagrex. Dat is te vergelijken met het kopen van een televisie met de overwaarde van een huis.
- Is voor meer sociale huurwoningen, omdat daar vraag naar is. Het uitblijven daarvan ligt aan de beperkte investeringsmogelijkheden van corporaties. Deze discussie belemmert het verhogen van het aantal sociale huurwoningen niet.
- Juicht ontwikkelingen in elk segment binnen de al ruime beleidskaders toe, omdat er op alle gebieden (koop, huur, sociale huur en jongeren) meer nodig is dan nu in de pijplijn zit.
- Realiseert al projecten met CPO, maar ziet ook in dat segment financieringsproblemen en gebrek aan effectieve markt vraag. Op lange termijn is er wel behoefte.
- Komt per brief terug op tijdelijke natuur en de juridische aspecten daarvan.
- Wil alles doen om de markt aan de gang te houden. De gemeente kan als ontwikkelbedrijf nuttig zijn waar de markt faalt. Ad hoc ontwikkelt de gemeente al, zoals scholen en het Forum.
- Nuanceert dat het ontwikkelbedrijf zich zou richten op kleinschalige projecten van winkels of woningen. Het gaat om een aanjaagfunctie.
- Betreft de raad intensief bij de actualisatie van de regiovisie.
- Ziet bouw in Leek en Assen, maar verwacht hier dit jaar achthonderd nieuwe woningen. De stad doet het misschien wel beter. Voor nieuwe projecten zijn de vooruitzichten overal slecht.
- Kan de groene enclave op dit moment niet ontwikkelen, omdat het in bezit is van de ontwikkelaar die ook De Held III zou ontwikkelen. De enclave blijft wel de inzet van het college.
- Werkt aan actualisatie van de structuurvisie.

Wethouder Van Keulen:

- Zoekt bij bedrijventerreinen de balans tussen afboeken, uitstellen en uitgeven om nu realistisch te zijn en ontwikkelingen op lange termijn mogelijk te blijven maken wanneer de economie aantrekt.
- Verwacht de komende tijd jaarlijks vijf hectare uit te geven, maar geeft geen garanties.
- Wil aantrekkelijk blijven door te flexibiliseren zonder onwenselijke ontwikkelingen te krijgen.
- Wijst erop dat Groningen pas in 2008 Westpoort in ontwikkeling bracht, terwijl Leek en Roden al langer terreinen beschikbaar hadden. Daarom gingen bedrijven destijds daarheen. Om dat in de toekomst te voorkomen, is het van belang de eerder genoemde balans te vinden.
- Komt in de nota Werklocaties terug op flexibilisering, tijdelijke natuur en energielandschappen.
- Heeft de eigenaar van de manege in Rode Haan uitgekocht en onteigend. Helaas is er geen alternatieve locatie gevonden. Uitstel van vertrek kost geld, omdat de manege aan het begin van de beoogde ontwikkeling zit. De bouw van een nieuwe manege is duur, ook bij tijdelijk gebruik.
- Komt vanwege de mediation met Tynaarlo later terug op Kranenburg-Zuid.
- Kan ruimte inbouwen voor tijdelijk gebruik in bestemmingsplannen. Tijdelijke vergunningen zijn ook een optie.

De raadsvoorstellen worden als discussiestukken geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

B.3. Herzien exploitatiebegroting Herstructurering Oosterparkwijk (grijs/groen) 2012 (raadsvoorstel 30-11-2012)

Is A4g geworden.

B.4. Herzien exploitatiebegroting Complex Hergebruik Grond (raadsvoorstel 22 november 2012)

Is A4h geworden.

Verslag 9 januari 2013

B.5. Bestemmingsplan Friestraatweg-Hoogeweg (raadsvoorstel 13 december 2012)

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Is geïnteresseerd in de samenhang met de nabij gelegen spoorweg.

Mw. Van Lente (PvdA):

- Is benieuwd op welke spoorlijn de Stadspartij doelt.

Dhr. Prummel (Stadspartij):

- Erkent dat hij de kaart verkeerd bestudeerd heeft.

Het raadsvoorstel wordt als conformstuk geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

B.6. Startersleningen Meerstad (raadsvoorstel 29 november 2012)

Dhr. Blom (VVD):

- Is voor startersleningen om mensen in staat te stellen huizen te kopen.
- Verzet zich tegen de voorwaarde in een bepaald gebied een huis te kopen. Het neigt naar gedwongen winkelnering een huis te moeten kopen in het gemeentelijke project Meerstad.

Dhr. Van Rooij (Student en Stad):

- Is groot voorstander van startersleningen om starters kansen te bieden en aan de stad te binden en de markt op gang te houden. Een starterslening levert zes verschuivingen op.
- Betoogt dat startersleningen in het duurdere segment niet voor de grootste ontwikkeling zorgen. Hoe weegt het college dat?

Dhr. Leemhuis (GroenLinks):

- Noemt het eerder een stimuleringsmaatregel dan een starterslening gezien de bedragen.
- Wil een nadere toelichting alvorens zijn standpunt te bepalen.

Dhr. Hukema (PvdA):

- Wijst erop dat in het coalitieakkoord afspraken zijn gemaakt over deze startersleningen.
- Vindt dat het college laat zien de bouw in Meerstad rond te willen krijgen.
- Benadrukt dat startersleningen geen subsidies zijn en terugbetaald moeten worden.
- Vraagt of het college een vervolg overweegt als de vijftien leningen verstrekt zijn.

Dhr. Dijk (SP):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van GroenLinks.

Mw. Jongman (ChristenUnie):

- Sluit zich aan bij de bijdragen van Student en Stad en GroenLinks.

Mw. Kuik (CDA):

- Steunt het voorstel en vindt het goed Meerstad op deze manier te stimuleren om deze tot een succes te maken.

Mw. De Wrede (Partij voor de Dieren):

- Sluit zich aan bij de bijdrage van GroenLinks.

Dhr. De Rook (D66):

- Is voor het helpen van starters in het financieren van hun woonbehoefte.
- Wijst erop dat de maximumbedragen hoger zijn, maar dat er geen minimumbedrag is.
- Vraagt hoe de gemeente reageert als iemand een woning in Reitdiep wil kopen met een dergelijke starterslening.
- Oppert startersleningen op te nemen in de grondexploitatie Meerstad, gezien de financiële belangen voor het project en het feit dat het op termijn weer terugbetaald wordt.

Wethouder Van der Schaaf:

- Antwoordt dat dit voorstel niet ten koste gaat van andere startersleningen maar parallel loopt.
- Legt uit dat het ondanks de hoge maximumbedragen wel om starters gaat. Voorwaarde is dat de lener voor het eerst een huis koopt. Het betreft bij bedragen boven de twee ton bijvoorbeeld scheefwoners of tweeverdieners die gaan samenwonen.
- Wil het beperkte budget gericht inzetten op Meerstad, omdat het juist nu van belang is de productie op gang te houden, ook al gaat het om kleine aantallen. Belangstellenden kunnen de maandlasten vaak wel betalen, maar krijgen het laatste stuk financiering niet rond.
- Wijst erop dat het maar om vijftien leningen gaat. Voor Meerstad helpen alle kleine beetjes en de financiële belangen voor de stad zijn groot.

Verslag 9 januari 2013

- Financiert het voorstel uit de voormalige woningbouwaccelerator. De doelstelling is gelijk, namelijk om projecten mogelijk te maken die vanwege financiële redenen net blijven liggen.
- Legt uit dat men vroeger eerst een nieuwe woning kocht en dan de oude verkocht, nu is dat andersom. Daardoor is een investering aan de onderkant nu inderdaad het meest effectief om de doorstroom te bevorderen, ook in de huursector.
- Wil nadenken over een vervolg, al is het budget lastig. Dit is aan de raad.
- Vindt het een creatieve gedachte startersleningen in een grondexploitatie op te nemen. Ook erfpachtconstructies kunnen verkoop van woningen stimuleren.

Het raadsvoorstel wordt op verzoek van de SP als éénminuutinterventie geagendeerd voor de raad van 30 januari 2013.

C. HUISHOUDELIJK DEEL

C.1. Ingekomen stukken

De voorzitter:

- Meldt dat de brief over de Suikerunie al geagendeerd wordt voor de commissievergadering van volgende maand over wonen en jongerenhuisvesting.

C.2. Vaststelling verslag 6 december 2012

Het verslag wordt ongewijzigd vastgesteld onder dankzegging.

De voorzitter sluit de vergadering om 22.30 uur.